

TRIBUNALE DI BENEVENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE: DOTT. MONTELEONE MICHELE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 01/2018

ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

PERIZIA TECNICA

COMUNE DI VALLESACCARDA (PROVINCIA DI AVELLINO)

PARTE CREDITRICE: MONTELEONE MICHELE

PARTE DEBITRICE: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Il sottoscritto ing. Antonio Viola, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Benevento al n. 2153 è stato nominato con procedura online Consulente Tecnico d'Ufficio dall' Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. MONTELEONE MICHELE in data 14/06/2022 per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare n. 01/2018 contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ e gli venivano posti i seguenti quesiti:

a) all'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

b) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);

c) indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE);

d) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il perito è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, previa autorizzazione del G.E. e segnalando l'eventuale omissione;

e) all'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o

locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

f) alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;

g) ad acquisire ogni informazione concernente:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso
- la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

h) alla valutazione complessiva dei beni, indicando - previa specificazione del valore riportato dall'OMI - distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

i) Nel caso si tratti di quota indivisa, precisi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940 n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più comproprietari entro l'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ., si procederà a giudizio di divisione, con eventuale vendita dell'intero);

SOPRALLUOGHI

Lo scrivente dopo aver ricevuto online tramite Pec, dalla Cancelleria del Tribunale, copia del fascicolo per esaminare gli atti in esso contenuti ed dopo aver eseguito visure catastali presso l'Ufficio Tecnico Erariale per rilevare i dati relativi all'immobile oggetto di pignoramento, ha convocato le parti congiuntamente al custode nominato dal G.E., dott. Carlo La Peccerella, a mezzo raccomandata PEC per il giorno 22/07/2022, alle ore 16:30. In tale data presso i beni oggetto del procedimento, il sottoscritto ha trovato il Sig. [redacted] in qualità di esecutato, si è proceduto quindi con la ricognizione esterna dei beni, rilievi interni a campione ed allo scatto di una serie di fotografie.



RISPOSTA AI QUESITI

a) all'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

I beni oggetto del pignoramento si trovano ubicati nel Comune di Vallesaccarda e nel Comune di Trevico in provincia di Avellino e sono così identificati catastalmente:

ELENCO DELLE PROPRIETA'

DATI CATASTALI			DATI CLASSAMENTO			COMUNE	PROPRIETA'	RENDITA	
FG	P.LL A	SUB	CAT	VANI	SUPER				
18	408	9	A/4	9,5	193	VALLESACCARDA		363,07	
18	408	10	C/2	102 mq	117	VALLESACCARDA		136,96	
18	408	11	C/6	120 mq	141	VALLESACCARDA		161,13	
18	1323		A/4	4,5	119	VALLESACCARDA		125,50	
18	440		SEMIN ARBOR		370 mq	TREVICO		1,24	0,76
18	1319		SEMIN IRRIG		110 mq	TREVICO		0,55	0,40
18	415		INCOLT PROD		26 mq	TREVICO		0,01	0,01
18	413		INCOLT PROD		41 mq	TREVICO		0,01	0,01
18	412		SEMIN IRRIG		210 mq	TREVICO		1,04	0,76
18	411		INCOLT PROD		18 mq	TREVICO		0,01	0,01
18	410		SEMIN IRRIG		118 mq	TREVICO		0,59	0,43



18	1320		INCOLT PROD	22 mq	TREVICO		0,01	0,01
18	414		SEMIN IRRIG	130 mq	TREVICO		0,64	0,47
18	1972		INCOLT PROD	24 mq	TREVICO		0,01	0,01
18	409		INCOLT PROD	48 mq	TREVICO		0,01	0,01
18	1971		SEMIN IRRIG	112 mq	TREVICO		0,56	0,40
18	408		SEMIN IRRIG ARB	128 mq	TREVICO		0,67	0,69

I CONFINI DEI BENI DESCRITTI

Particella 408 confina con:

P.lla 2729, fg.18 Fabbricato, P.lla 2029 terreno seminativo, P.lla 409 terreno seminativo, Strada Comunale.

Particella 409 confina con:

P.lla 406, Fabbricato con corte, p.lla 408 Fabbricato con corte, P.lla 1972 Terreno seminativo.

Particella 1971 confina con:

P.lla 408 Fabbricato con corte, P.lla 1972 Terreno seminativo, P.lla 410 Terreno seminativo, Strada Comunale.

Particella 1972 confina con:

P.lla 1971 Terreno seminativo, P.lla 409 Terreno seminativo, P.lla 411 Terreno seminativo.

Particella 410 confina con:

P.lla 1971 Terreno seminativo, P.lla 411 Terreno seminativo, P.lla 412 Terreno seminativo. Strada Comunale.

Particella 411 confina con:

P.lla 1972 Terreno seminativo, P.lla 413 Terreno seminativo, P.lla 410 Terreno seminativo

Particella 412 confina con:

P.lla 410 Terreno seminativo, P.lla 413 Terreno seminativo, P.lla 1319 Terreno seminativo, Strada Comunale.

Particella 413 confina con:

P.lla 412 Terreno seminativo, P.lla 411 Terreno seminativo, P.lla 1320 Terreno seminativo.

Particella 1319 confina con:

P.lla 412 Terreno seminativo, P.lla 1320 Terreno seminativo, P.lla 414 Terreno seminativo, Strada Comunale.

Particella 1320 confina con:

P.lla 413 Terreno seminativo, P.lla 415 Terreno seminativo, P.lla 1319 Terreno seminativo.

Particella 414 confina con:

P.lla 416 Terreno seminativo, P.lla 415 Terreno seminativo, P.lla 1319 Terreno seminativo, Strada Comunale.

Particella 415 confina con:

P.lla 417 Terreno seminativo, P.lla 414 Terreno seminativo, P.lla 1320 Terreno seminativo.

Fabbricato P.lla 1323 fg. 18, non ricadente nella stessa zona e risulta così confinante:

P.lla 2247, Fabbricato con corte, P.lla 440 terreno incolto, P.lla 1326, Fabbricato con corte, Strada Comunale;

Particella 440 confina con:

P.lla 1323 Fabbricato, P.lla 1326 Fabbricato con corte, P.lla 1467 terreno seminativo, P.lla 2247 Fabbricato con corte.

Considerata la natura dei beni, la loro ubicazione, la loro estensione appare plausibile formare più lotti di vendita, come di seguito specificato.

b) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alla previsione del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Al comune di Vallesaccarda sono presenti le seguenti autorizzazioni più significative:

- Concessione Edilizia n° 2:12/9 del 05/12/1981;
- Concessione Edilizia n° 2:19/9
- Concessione in sanatoria n° 3948/U.T. del 21/07/1989;
- SCIA n° 4667/2016
- SCIA n° 2548 del 12/06/2000
- SCIA n° 4132 del 10/10/2000
- Fg. 18 p.lla 1323 costruito precedentemente il 1967.

ESTREMI DEGLI ATTI AUTORIZZATIVI

Il fabbricato oggetto di pignoramento, **fg. 18 p.lla 408 sub 9-10-11**, è stato realizzato in virtù di n. 2 C.E. la n° 2:12/9 del 05/12/1981 e la successiva n° 2:19/9.



Con la sanatoria del 21/07/1989 n ° 3948/U.T., sono stati sanati gli abusi edilizi effettuati con la seconda C.E. n ° 2:19/9 che riguardavano un incremento di 31.00 mc nella realizzazione dell'edificio ed una diversa distribuzione interna rispetto alla prima autorizzazione. Viene poi presentata un'altra SCIA n ° 4667 del 17/10/2016 per cambio di destinazione d'uso del piano terra e seminterrato. Successivamente vengono presentate una SCIA n ° 2548 del 12/06/2000 per la ristrutturazione del piano terra, e SCIA n ° 4132 del 10/10/2000 per la ristrutturazione e rimodernamento del piano terra e del seminterrato per svolgere l'attività di tipografia;

L'immobile di cui la **fg. 18 p.lla 1323** oggetto di pignoramento, è stato realizzato ante 1967 e quindi privo di autorizzazione.

I terreni ricadono nel P.R.G. in zona omogenea "E" agricola e in zona "D" attività produttiva.

CONFORMITA' URBANISTICA

Confrontando i grafici di progetto autorizzati con le planimetrie catastali e dalle verificate effettuate sui luoghi si evincono diverse difformità.

I beni oggetto di pignoramento sono le particelle 408-1323 (fabbricati), 408-409-1971-1972-414-415-1319-1320-410-411-412-413-440 (terreni), del foglio 18 del Comune di Vallesaccarda (AV) e Comune di Trevico.

Foglio 18 particella 408 sub 9-10-11

L'immobile in esame è un edificio isolato distribuito su quattro livelli, seminterrato, terra, primo e mansarda con relativa corte; il fabbricato è ubicato in Vallesaccarda alla Via Della Repubblica, n° 10, in una zona centrale del paese e servito da tutte le pubbliche utilità.

La struttura portante della costruzione è in cemento armato, i solai sono in latero cemento e la copertura è a falde inclinate, le sue condizioni strutturali per quello che è possibile vedere si possono definire discrete, l'accesso principale dalla strada comunale Via della Repubblica.

Al piano seminterrato con altezza interna pari a mt. 3,80, catastalmente p.lla 408 sub 11 cat. C/6 è ubicato un locale, la parte più ampia di esso adibita a deposito rifinito con buoni materiali, pavimento in gres porcellanato, infissi esterni in alluminio con



inferriate alle finestre, porta interna che permette l'accesso ai piani superiori per mezzo di una scala interna in legno, portoni di ingresso in alluminio con maniglione antipanico e con serranda esterna in ferro, le pareti sono tinteggiate, munito di impianto elettrico industriale, porte interne in legno. La parte di superficie minore è adibita a servizi, un wc e un ripostiglio; il wc è mal rifinito e il ripostiglio è privo di tinteggiatura e con porte interna in ferro tinteggiata color nero, la loro realizzazione non è riportata nei grafici di progetto autorizzati.

Al piano terra con altezza interna pari a mt. 3,00, catastalmente p.lla 408 sub 10 cat. C/2, insiste una superficie con destinazione commerciale, costituita da tre locali con relativi accessori; sono rifiniti con pavimento in gres porcellanato, infissi esterni in alluminio con persiana avvolgibile, porta che permette l'accesso ai piani superiori per mezzo di una scala interna in legno, portoni di ingresso in alluminio con maniglione antipanico e con serrande esterne in ferro. Le pareti sono tinteggiate, l'impianto elettrico a vista appare del tipo industriale, l'impianto termico/raffrescamento è costituito da macchine con termoconvettore. All'interno dei locali sono alloggiate scaffalature metalliche contenenti materiale vario per ufficio, scrivanie e PC.

Il Sig. _____ il giorno del sopralluogo ha dichiarato che tutta la merce giacente nel locale deposito e garage è di proprietà della sig.ra _____

Si nota la realizzazione di una finestra al posto della finestra-balcone autorizzata.

La zona residenziale è destinata ai piani primo e mansarda, catastalmente in uno fg. 18 p.lla 408 sub 9 cat. A/4. Il piano primo con altezza interna pari a mt.2,80, è composto da una camera da letto, studio, soggiorno-pranzo, cucina, vano wc. Le pavimentazioni sono in gres porcellanato, gli infissi esterni in alluminio con persiana avvolgibile, portone d'ingresso in legno, le porte interne in legno e vetro, le pareti sono tinteggiate, risultano funzionanti gli impianti tecnologici ed il riscaldamento è assicurato da un impianto autonomo con caldaia esterna.

Al piano secondo con altezza media interna pari a mt. 1,70, tre camere da letto, vano wc vi si accede tramite una scala a chiocciola in legno collegata con il primo piano; i pavimenti sono in gres porcellanato, gli infissi esterni in alluminio, porte interne in legno e vetro, le pareti sono tinteggiate e gli impianti tecnologici sono funzionanti.



La distribuzione interna realizzata non era prevista dall'autorizzazione edilizia.

Il fabbricato è circondato da area libera adibita a corte, in parte pavimentata in cls che permette l'accesso al piano seminterrato. Di fronte all'ingresso del piano seminterrato è stata realizzata una struttura in blocchi di cemento, divisa in due locali il meno ampio dei due utilizzato per contenere la caldaia per il riscaldamento dell'edificio e un l'altro utilizzato come garage, detto manufatto risulta non essere accatastato ed essere privo di autorizzazioni edilizie.

Foglio 18 particella 1323 – particella 440

L'immobile ubicato in Vallesaccarda Via Provinciale, 96, catastalmente fg. 18 p.lla 1323 cat. A/4, è un fabbricato isolato distribuito su due livelli, terra e primo, ubicato in una zona centrale del paese. La struttura portante del fabbricato è in muratura ordinaria in tufo, con solai in putrelle e copertura a tetto con falde inclinate; al piano terra soggiorno, cucina/pranzo, vano w.c., al piano primo da due camere da letto e un wc. Le condizioni generali e quelle igieniche sono scarse così come le rifiniture che si presentano insufficienti sia sotto l'aspetto funzionale che estetico. A confine con l'unità abitativa è ubicato l'appezzamento di terreno p.lla 440 che al momento del sopralluogo risultava incolto.

Foglio 18 particelle 408-409-1971-1972-414-415-1319-1320-410-411-412-413

Le particelle richiamate in oggetto sono appezzamenti di terreno di modestissime dimensioni ed incolti. A confine con la p.lla 408 e tutti confinanti tra di loro.

Occorre precisare che attualmente il piano secondo adibito ad abitazione non è autorizzato per tale destinazione urbanistica, così come il piano seminterrato utilizzato come deposito anziché garage come da concessione.

L'immobile di cui la p.lla 1323 oggetto di pignoramento, è stato realizzato ante 1967 e quindi privo di autorizzazione.

I terreni ricadono nel P.R.G. in zona omogenea "E" agricola e in zona "D" attività produttiva.



DIFFORMITA' URBANISTICHE RISCONTRATE

Così come accennato nei paragrafi precedenti rispetto alle autorizzazioni si sono verificate una serie di difformità per cui è indispensabile procedere con la presentazione di PdC, da cui l'elenco puntuale di seguito riportato:

Fig. 18 p.lla 408 sub 9 C.E. n° 2:12/9 del 05/12/1981 – C.E. n° 2:19/9

- 1- al piano primo realizzazione del collegamento con il piano mansarda per mezzo di una scala a chiocciola in legno.
- 2- diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di un ripostiglio nella zona "cucina", eliminazione di un tramezzo e lo spostamento dell'apertura del balcone.
- 3- Installazione di un camino nella stanza "soggiorno".
- 4- al piano secondo realizzazione degli spazi interni, n°3 stanze da letto e un w.c, apertura di n° 3 finestre.

Fig. 18 p.lla 408 sub 10-11 C.E. n° 2:12/9 del 05/12/1981 – C.E. n° 2:19/9 – C.E. in sanatoria n° 3948/U.T. del 21/07/1989 - SCIA n° 4667/2016 - SCIA n° 2548 del 12/06/2000 - SCIA n° 4132 del 10/10/2000

Confrontando i grafici di progetto autorizzati SCIA n° 4667/2016, la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, sono emerse delle difformità.

In particolare si rileva che:

- 1- al piano terra apertura di una porta che comunica con la scala interna, realizzazione di una finestra al posto di una porta-finestra (balcone);
- 2- diversa destinazione per il primo locale che riporta negozio sul progetto allegato alla SCIA e deposito su planimetria catastale.
- 3- al piano seminterrato chiusura di una finestra, apertura di una finestra sul vano scala e corridoio in adiacenza alle scale, diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di un wc nello spazio ricavato sotto vano scala e realizzazione di un ripostiglio.

All'esterno dell'edificio di fronte all'ingresso per il seminterrato è stata realizzata una struttura in blocchi di cemento con copertura a tetto, dove sono stati ricavati un vano di modeste dimensioni dove è alloggiata la caldaia ed un vano un po' più ampio

utilizzato come ricovero auto. Tale struttura è priva di autorizzazioni per l'edificazione.

SANABILITA' DEGLI ABUSI

Per poter sanare le difformità riscontrate nel rispetto degli standard urbanistici vigenti e della legge 47/85 e succ. si dovrà procedere come di seguito elencato:

Fig. 18 p.lla 408 sub 9, necessita di PdC -Permesso di Costruire in sanatoria –

- per la diversa distribuzione degli spazi interni e per la realizzazione del collegamento tra il piano primo e la mansarda mediante realizzazione di una scala a chiocciola interna, poiché ciò ha comportato la diversa destinazione d'uso del piano mansarda;
- per la realizzazione della chiusura da balcone a finestra.

Non sono sanabili le opere eseguite all'esterno, sul piazzale corte del fabbricato, di fronte all'entrata del piano seminterrato, pertanto dovrà essere demolito il manufatto utilizzato come garage e vano caldaia. Ripristinare le aree come da titolo abilitativo originario.

Per le difformità sopra descritte sono stati considerati i costi come di seguito riportati:

Redazione PdC - Permesso di Costruire in sanatoria	Per progettazione €. 4000 + IVA e CPA Per oblazione-oneri €. 2500 Per agibilità parziale €. 1500 + IVA e CPA
Costi per demolizione e ripristino	€. 10000 +IVA
Variazione catastale	€. 3000 + IVA e CPA
Totale complessivo	€. 21000 + IVA e CPA

Il secondo fabbricato (p.lla 1323) risulta costruito precedentemente all'anno 1967 non è stata rintracciata alcuna autorizzazione edilizia. Confrontando i grafici della planimetria catastale con l'attuale stato dei luoghi, sono emerse delle difformità. In particolare si è rilevato che:

- la realizzazione di stanza realizzata ex-novo in cemento armato con annesso wc al piano terra;



- la realizzazione di n. 2 aperture vano porta per accedere alla stanza di cui la voce precedente e per uscire all'esterno dalla stessa;
- la realizzazione di n. 2 finestre al piano primo.

Per tali difformità occorre la presentazione di PdC -Permesso di Costruire in sanatoria
I costi per adempiere alla regolarizzazione delle succitate irregolarità urbanistiche sono di seguito riportati:

permesso di costruire in sanatoria	Per progettazione €. 3000 + IVA e CPA Per oblazione-oneri €. 2000 Per agibilità parziale €. 1500 + IVA e CPA
Variazione catastale	€. 1500 + IVA e CPA
Totale complessivo	€. 8000 + IVA e CPA

c) indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE);

Il sottoscritto non ha riscontro né è a conoscenza di certificati APE per gli immobili oggetto della presente consulenza.

d) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il perito è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, previa autorizzazione del G.E. e segnalando l'eventuale omissione;

Così come ampiamente descritto, in sede di sopralluogo si sono riscontrate diverse difformità che, prevedono la redazione di documenti tecnici di sanatoria e successivamente la modifica dei documenti catastali aggiornati con le variazioni apportate.

e) all'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

Al momento del sopralluogo gli immobili di cui la presente perizia risultano essere occupati dalla famiglia del debitore, _____ il

La particella 1323 in particolare, dal fratello del debitore,



....., che risulta essere
comproprietario della stessa per 500/1000 insieme al fratello
(500/1000).

f) alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e
indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che
saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;

Sui beni oggetto della presente consulenza gravano le seguenti formalità:

Le particelle catastali interessate nello specifico, a vario titolo, nei vari atti sono le
seguenti: nel comune di Vallesaccarda fg. 18 p.lla 408 sub. 9-10-11, p.lla 1323
comune di Treviso fg 18 p.lle 408-409-1971-1972-414- 415-1319- 1320-410-411-
412-413, p.lla 440.

La p.lla 1323 del foglio 18 comune di Vallesaccarda e la p.lla 440 foglio 18
comune di Treviso risultano in testa al (esecutato) e

- IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - ATTO NOTARILE PUBBLICO Numero di repertorio 33775 del 13/06/2000 a favore di BANCA MEDITERRANEA S.P.A. iscrizione del 21/06/2000 N.G. 9244 N.P. 835
comune di Vallesaccarda foglio 18 Particella 408, Particella 1971, Particella 408 subalterno 3, Particella 408 subalterno 4, Particella 408 subalterno 5, Particella 408 subalterno 6
- IPOTECA GIUDIZIALE IPOTECA ESATTORIALE Numero di repertorio 230/2001 del 09/07/2001 richiedente GEI S.P.A. iscrizione del 12/07/2001 N.G. 11989 N.P. 1127
comune di Vallesaccarda foglio 18 Particella 408 subalterno 3, Particella 408 subalterno 4, Particella 408 subalterno 5, Particella 408 subalterno 6, Particella 408, Particella 409, Particella 1971, particella 1972, Particella 410, Particella 411, Particella 412, Particella 413, Particella 414, Particella 415, Particella 1319, Particella 1320, Particella 2583, Particella 1323;
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Numero di repertorio 390/2004 del 28/05/2004 a favore di CAPITALIA -TRIBUNALE iscrizione del 28/06/2004 N.G. 12129 N.P. 9021
comune di Vallesaccarda foglio 18 Particella 408 subalterno 3, Particella 408 subalterno 4, Particella 408 subalterno 5, Particella 408 subalterno 6, Particella 408;
- IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO Numero di repertorio 253 del 10/03/2006 a favore di
iscrizione del 17/12/2009 N.G. 24966 N.P. 3372
comune di Treviso foglio 18 Particella 408 subalterno 3, Particella 408 subalterno 4, Particella 408 subalterno 5, Particella 408 subalterno 6, Particella 408, Particella 409, Particella 1971, particella 1972, Particella 410, Particella 411, Particella 412, Particella 413, Particella 414, Particella 415, Particella 1319, Particella 1320, Particella 440, Particella 1323;

- IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO Numero di repertorio 1643 del 30/07/2009 a favore di
 iscrizione del 17/12/2009 N.G. 24967 N.P. 3373
 comune di Treviso foglio 18 Particella 408 subalterno 3, Particella 408 subalterno 4, Particella 408 subalterno 5, Particella 408 subalterno 6, Particella 408, Particella 409, Particella 1971, particella 1972, Particella 410, Particella 411, Particella 412, Particella 413, Particella 414, Particella 415, Particella 1319, Particella 1320, Particella 440, Particella 1323;

- IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO Numero di repertorio 2743 del 07/11/2007 a favore di
 iscrizione del 17/12/2009 N.G. 24968 N.P. 3374
 comune di Treviso foglio 18 Particella 408 subalterno 3, Particella 408 subalterno 4, Particella 408 subalterno 5, Particella 408 subalterno 6, Particella 408, Particella 409, Particella 1971, particella 1972, Particella 410, Particella 411, Particella 412, Particella 413, Particella 414, Particella 415, Particella 1319, Particella 1320, Particella 440, Particella 1323;

- IPOTECA LEGALE Numero di repertorio 127848/12 del 17/12/2009
 EQUITALIA POLIS SPA iscrizione del 21/12/2009 N.G. 25230 N.P. 3511
- comune di Vallesaccarda foglio 18 Particella 408 subalterno 3, Particella 408 subalterno 4, Particella 408 subalterno 5, Particella 408 subalterno 6, Particella 1323;
- comune di Treviso Particella 408, Particella 409, Particella 1971, particella 1972, Particella 410, Particella 411, Particella 412, Particella 413, Particella 414, Particella 415, Particella 1319, Particella 1320, Particella 440;

- IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO Numero di repertorio 628 del 14/07/2010 a favore di
 iscrizione del 29/07/2010 N.G. 14407 N.P. 2381
 comune di Vallesaccarda foglio 18 Particella 408 subalterno 3, Particella 408 subalterno 4, Particella 408 subalterno 5, Particella 408 subalterno 6, Particella 1323;
 comune di Treviso Particella 408, Particella 409, Particella 1971, particella 1972, Particella 410, Particella 411, Particella 412, Particella 413, Particella 414, Particella 415, Particella 1319, Particella 1320, Particella 440;

- IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO Numero di repertorio 134 del 08/03/2011 a favore di
 iscrizione del 04/05/2011 N.G. 7827 N.P. 792
 comune di Treviso foglio 18 Particella 408 subalterno 3, Particella 408 subalterno 4, Particella 408 subalterno 5, Particella 408 subalterno 6, Particella 1323, Particella 408, Particella 409, Particella 1971, particella 1972, Particella 410, Particella 411, Particella 412, Particella 413, Particella 414, Particella 415, Particella 1319, Particella 1320, Particella 440;

- IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO Numero di repertorio 314 del 18/05/2012 a favore di
 iscrizione del 11/07/2012 N.G. 11663 N.P. 736
 comune di Treviso foglio 18 Particella 408 subalterno 3, Particella 408 subalterno 4, Particella 408 subalterno 5, Particella 408 subalterno 6, Particella 1323, Particella 408, Particella 409, Particella 1971, particella 1972, Particella 410, Particella 411, Particella 412, Particella 413, Particella 414, Particella 415, Particella 1319, Particella 1320, Particella 440;



Foglio 18 408 sub 6

Proprieta' 1000/1000

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 15/04/2013 Pratica n. AV0050605 in atti dal 15/04/2013
FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 13912.1/2013)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

Foglio 18 Particella 408 Subalterno 3; Foglio 18 Particella 408 Subalterno 7; Foglio 18 Particella 408 Subalterno 8;

g) ad acquisire ogni informazione concernente:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso
- la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

Come riportato nella relazione notarile, i beni immobili sottoposti a procedura sono in testa a _____ e residente in _____

_____ (AV) alla _____ I suddetti beni sono pervenuti allo stesso in virtù dei seguenti titoli: Atto rogati da Notaio.

h) alla valutazione complessiva dei beni, indicando - previa specificazione del valore riportato dall'OMI - distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

Il criterio di stima adottato è quello sintetico che prende in esame l'andamento dei prezzi delle transazioni eseguite nella medesima zona relativamente ad immobili omogenei a quelli di interesse. Lo scrivente ha eseguito indagini presso operatori immobiliari e costruttori della zona. È stata inoltre considerata la valutazione assegnata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI - Agenzia del Territorio - e la valutazione che scaturisce dall'applicazione della rendita catastale assegnata all'immobile in sede di accatastamento. La media dei valori assegnati costituiscono il più probabile prezzo di vendita. La banca dati delle quotazioni immobiliari OMI per l'anno 2022 semestre 1 valuta le abitazioni civili da un minimo di 470 euro/mq lordo ad un max di 590 euro/mq lordo per una tipologia di abitazione normale rispetto allo stato di manutenzione e di conservazione, mentre per i magazzini (ma noi siamo in presenza anche di garage-deposito) la quotazione è da 375 euro/mq lordo ad un max di 435 euro/mq. La rendita

catastale attribuita agli immobili dall'UTE -Ufficio Tecnico Erariale- è riportato di seguito, per ottenere il valore del bene tale rendita deve essere moltiplicata per il coefficiente 120.

RIE. CATASTALE	DESTINAZIONE	SUP	OMI/€.	MERCATO/€	RENDITA/€	MEDIA/€	TOTALE/€
Fg. 18 p.lla 408 sub 9	residenziale	187	590	700	232,99	507	94809
Fg. 18 p.lla 408 sub 10	magazzini	117	435	450	140,47	342	40014
Fg. 18 p.lla 408 sub 11	garage	141	375	350	137,13	288	40608
Fg. 18 p.lla 1323 (1/2)	residenziale	119	590	700	128,72	473	28144 (1/2)
Fg. 18 p.lle 408-409-1971-1972-414-415-1319-1320-410-411-412-413	terreno	987	---	3,50	0,34 media	1,92	1895
Fg. 18 p.lla 440 (1/2)	terreno	370	----	3,50	1,24	2,37	438 (1/2)
						TOTALE	205908

i) Nel caso si tratti di quota indivisa, precisi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimimenti compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940 n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più comproprietari entro l'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ., si procederà a giudizio di divisione, con eventuale vendita dell'intero

Così come specificato in precedenza è possibile suddividere in più lotti di vendita i beni oggetto della consulenza.

I° LOTTO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	CONSISTENZA	QUALITA'	PREZZO/MQ	TOTALE
Fg. 18 p.lla 408 sub 9	187 mq	residenziale	507,00	94.809,00
Fg. 18 p.lle 408-409-1971-1972-414-415-1319-1320-410-411-412-413	987 mq	terreni	1,92	1.895,00

Al valore sopra indicato vanno detratti i costi stimati per rendere l'immobile urbanisticamente conforme per un totale complessivo pari ad € 21.000,00+IVA+CPA, per cui il valore dei beni è:

Valore della proprietà	€. 96.704,00
A detrarre costi per la sanatoria	€. 21.000,00 +IVA+CPA
VALORE TOTALE DELLA PROPRIETA'	€. 75.704,00 (+IVA+CPA su 21.000,00)

