

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 401/2022

* * *

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. R.G. 401/2022, promossa da

“ [REDACTED] ”,

CONTRO

- Esecutato n. 01, proprietario in quota.

- Esecutato n. 02, proprietario in quota.

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Paola Torresan.

Prossima Udienza: 8 maggio 2024 ore 10.10

* * *

INCARICO

Lo scrivente **Geom. Perozzo Gianni**, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Treviso al n. 2906 di posizione, con studio in via Francesco Crispi n. 35 – 31050 Vedelago (TV), è stato nominato Esperto Valutatore nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. **401/2022**, dal G.E. dott.ssa Paola Torresan in data 08/09/2023; l'accettazione dell'incarico e il giuramento venivano effettuati in data 20/09/2023.

ELENCO DEI CAPITOLI

01 – Le operazioni peritali

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

03 – Descrizione sintetica degli immobili

04 – Conformità dei dati contenuti nel pignoramento immobiliare



05 – Destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

06 – Conformità urbanistica e catastale dei beni

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

08 – Divisibilità dei beni in lotti

09 – Quote pignorate

10 – Stato di possesso e di occupazione degli immobili

11 – Vincoli in generale sui beni pignorati

12 – Vincoli e oneri di natura condominiale

13 – Stima degli immobili

14 – Attestato di Prestazione Energetica

15 – Risposta ad osservazioni di parte

01 – LE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver svolto le occorrenti, e nel caso, numerose ispezioni e ricerche presso Enti Pubblici al fine di acquisire copia degli atti e documenti ritenuti necessari allo svolgimento della consulenza, lo scrivente ha compiuto l'opportuna visita di sopraluogo in data **04/03/2024**, alla presenza di esecutato 01 e del Custode nominato dal G.E., accertando le caratteristiche e le condizioni d'uso degli immobili oggetto di perizia; nel corso di tali operazioni sono stati eseguiti i rilievi planimetrici e fotografici. Infine, si è provveduto ad assumere presso operatori economici e tecnici del luogo, e/o tramite annunci immobiliari su siti internet specializzati, le opportune notizie relative alle attuali condizioni del mercato immobiliare e ai prezzi praticati per immobili aventi caratteristiche e ubicazioni simili a quelli in oggetto. Di seguito si riporta breve elenco con date delle operazioni effettuate:

- 08/09/2023 nomina esperto valutatore da parte del G.E.



- 20/09/2023 accettazione incarico e giuramento esperto valutatore.
- 06/11/2023 richiesta Accesso Atti Comune di Fonte.
- 06/11/2023 richiesta Accesso Atti Agenzia Entrate.
- 29/01/2024 risposta Agenzia delle Entrate di Treviso.
- 04/12/2023 Accesso Atti Comune di Fonte.
- 21/02/2024 Concessione proroga deposito Perizia da parte del G.E.
- 04/03/2024 sopraluogo presso l'immobile per rilievi.

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

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

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

02.2 – formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili

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

2.2.1 – ISCRIZIONE CONTRO

Iscrizione contro del 28/02/2001, Registro Particolare 1299 Registro Generale 8380. Pubblico Ufficiale Imparato Francesco rep. 83411 del 26/02/2001. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Immobili siti in Fonte (TV), contro gli Esecutati.

2.2.2 – ISCRIZIONE CONTRO

Iscrizione contro del 20/01/2010, Registro Particolare 415 Registro Generale 1946. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Pubblico Ufficiale



Tribunale di Treviso sezione di Castelfranco Veneto rep. 1557/2010 del 11/12/2009. Immobili siti in Fonte (TV), contro gli Esecutati.

2.2.2 – TRASCRIZIONE CONTRO

Trascrizione contro del 28/10/2022, Registro Particolare 29646 Registro Generale 42732. Autorità emittente Ufficiale Giudiziario Unep presso il Tribunale di Treviso rep. 6218 del 30/09/2022. Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili. Immobili siti in Fonte (TV), contro gli Esecutati.

(All. doc. n. 01: Certificazione Notarile del notaio dott.ssa Giulia Barbagallo e sviluppo note formalità pregiudizievoli).

02.3 – corretta identificazione dei beni

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

Bene 01: abitazione (PS1-PT-1)

Catasto Fabbricati – Comune di Fonte (TV) via Crespano – Foglio 3 – particella n. 1497 – sub 8 – piano S1-T-1 – Cat. A/7 – cl 1^a – Cons. 8,5 vani – sup. catastale 249 m² – Rendita € 856,03.

Bene 02: autorimessa (PS1)

Catasto Fabbricati – Comune di Fonte (TV) via Crespano – Foglio 3 – particella n. 1497 – sub 9 – piano S1 – Cat. C/6 – cl 1^a – Cons. 37 m² – sup. catastale 41 m² – Rendita € 57,33.

Bene 03: Area Scoperta (Beni Comuni non Censibili)

Catasto Fabbricati – Comune di Fonte (TV) via Crespano – Foglio 3 – particella n. 1497 – sub 4 – piano T – Bene Comune Non Censibile, comune ai sub 8 e 9; area scoperta di mq 350.



Bene 04: Area Urbana (PT)

Catasto Fabbricati – Comune di Fonte (TV) via Crespano – Foglio 3 –
particella n. 1497 – sub 7 – piano T; area urbana di mq 60.

Intestatari catastali dei beni:

Relativamente ai beni 01, 02 e 03

- Esecutato n. 01, proprietario per la quota di 1/2.

- Esecutato n. 02, proprietario per la quota di 1/2.

Relativamente al bene 04

- Esecutato n. 01, proprietario per la quota di 1/4.

- Esecutato n. 02, proprietario per la quota di 1/4.

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

(All. doc. n. 03: planimetrie, elaborato planimetrico ed elenchi subalterni).

02.4 – provenienza degli immobili e identificazione dei confini

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

- Atto di compravendita, redatto in data 26/02/2001 dal Notaio dott.
Francesco Imparato da Asolo (TV), Rep. 83409, Racc. 20653.

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

I Beni su descritti, formanti un unico corpo, confinano con:

a nord m.n. 533, a est e sud con la via pubblica, a ovest con mn 1497
sub 10; salvo altri e più precisi.

03 – DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di beni consistenti in **alloggio residenziale di tipo a schiera,
con autorimessa pertinenziale, corte scoperta (BCNC) e area urbana
esterna recinzione.**

Gli immobili sono siti in Comune di Fonte (TV), località Fonte Alto, in via



Vinante n. 25.

Le opere edili per la realizzazione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano iniziate nell'anno 2000.

Bene 01 – Alloggio residenziale

L'accesso all'alloggio avviene dalla via pubblica, tramite accesso pedonale e/o carraio, varcati i quali si giunge al portoncino di ingresso; all'interno l'immobile risulta così composto: al piano terra da ingresso, ampia zona cucina/soggiorno/pranzo, corridoio, wc, ripostiglio e due portici; al piano primo da corridoio, tre ampie camere, bagno e terrazzo; al piano interrato da legnaia, centrale termica, ripostiglio. I piani risultano collegati tramite vano scala interno.

Le altezze interne risultano pari a cm 270 per il piano terra, a cm 237 (grezzo) per il piano interrato e altezze variabili (tetto inclinato) per il piano primo.

Destinazione urbanistica delle unità immobiliari:

Nell'ultimo progetto approvato dal Comune di Fonte, i locali hanno destinazione urbanistica di tipo residenziale.

Caratteristiche strutturali:

L'unità immobiliare presenta strutture portanti verticali tradizionali probabilmente realizzate con struttura a telaio in ca e tamponamenti in laterizio, poggianti su fondazione di tipo continue; i muri del piano interrato sono presumibilmente in getto di cls; i solai orizzontali sono in laterizio con cappa collaborante tipo bausta e/o predalles; la struttura del tetto è in legno con sovrastante manto di copertura; i divisori interni sono in laterizio intonacati e tinteggiati.

Caratteristiche delle finiture:

Le finiture risultano a civile, ed in particolare:

- Le pareti e i solai in latero cemento sono intonacati e tinteggiati a tempera.



- I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica nella zona giorno, nel bagno e nei terrazzi; in legno nelle camere;
- I battiscopa interni sono in legno;
- il rivestimento dei bagni e c.t./lavanderia sono in piastrelle di ceramica;
- davanzali e soglie in marmo;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera, dotati di balcone oscurante; porte interne in legno tamburato. Portoncino di ingresso.
- il pavimento del piano interrato risulta in solo getto, manca la pavimentazione finale;
- le tinteggiature al piano interrato non risultano realizzate;
- manca la posa della finitura finale della scala di collegamento PS1-PT
- i serramenti del piano PS1 sono in alluminio.

Impianti installati

- impianto di riscaldamento costituito da caldaia a gas metano per impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria;
- impianto idrico-sanitario con linee distribuzione acqua calda-fredda nelle cucine e nei bagni;
- impianti di scarico fognature costituiti da tubazioni in pvc;
- impianto elettrico completo costituito da cavi in rame sottotraccia e comandi modulari da incasso, completo di punti luce, punti prese, citofono e tv.

Stato d'uso del bene

- i beni eseguiti risultano in **buono stato di conservazione**. Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che necessitano piccole opere di manutenzione ordinaria; il piano interrato risulta privo di piccole opere di finitura, come precedentemente descritto.



Bene 02 – autorimessa

L'accesso all'autorimessa avviene dalla via pubblica, tramite accesso carraio, varcato il quale tramite rampa scivolo di collegamento si giunge al portone basculante; all'interno l'immobile risulta così composto: al piano terra da autorimessa.

L'altezza interna dichiarata risulta pari a cm 230.

Destinazione urbanistica delle unità immobiliari:

Nell'ultimo progetto approvato dal Comune di Fonte, i locali hanno destinazione urbanistica di tipo residenziale.

Caratteristiche strutturali:

L'unità immobiliare presenta strutture portanti verticali tradizionali probabilmente realizzate con pareti portanti in calcestruzzo, poggianti su fondazione di tipo continue; i solai orizzontali sono in laterizio con cappa collaborante tipo bausta e/o predalles; i divisori interni sono in laterizio intonacati. Mancano la posa del pavimento in ceramica e altre piccole opere di finitura.

Caratteristiche delle finiture:

Le finiture risultano a civile, ed in particolare:

- Le pareti e i solai in latero cemento sono intonacati e non tinteggiati.
- Il pavimento interno è in getto e/o solo massetto finale.
- davanzali e soglie in marmo;
- serramenti esterni in alluminio con vetrocamera; battiscopa assenti.

L'autorimessa risulta chiusa da portone basculante di tipo sezionale.

Impianti installati

- impianto elettrico completo costituito da cavi in rame sottotraccia e comandi modulari da incasso in plastica, completo di punti luce e punti prese.



Stato d'uso del bene

- i beni eseguiti risultano in **sufficiente stato di conservazione**. Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che necessitano opere di manutenzione ordinaria per tinteggiature varie e per completamento di piccole opere di finitura.

Bene 03 – area di corte (Bene Comune Non Censibile)

Caratteristiche dell'area:

L'area di corte comune ai sub 8-9 (BCNC), risulta attualmente destinata a giardino privato e camminamenti.

Caratteristiche delle finiture:

Le finiture risultano a civile, ed in particolare:

- i marciapiedi esterni e i camminamenti risultano piastrellati e o realizzato con betonella autobloccante.
- Il giardino risulta seminato con essenza arborea; risulta presente sporadica piantumazione con essenze non di pregio. Il perimetro dell'area risulta definito da recinzione in calcestruzzo e sovrastante ringhiera metallica sorretta da paletti in ferro. Risulta presente un accesso pedonale e un accesso carraio.

Stato d'uso del bene

- i beni eseguiti risultano in **buono stato di conservazione**.

Bene 04 – area urbana esterna a recinzione

Caratteristiche dell'area:

L'accesso all'area urbana avviene da strada pubblica asfaltata. Tale area viene utilizzata come parcheggio esterno alla recinzione e/o area di manovra per mezzi prima di effettuare l'accesso agli immobili.



Caratteristiche delle finiture:

- l'area risulta pavimentata con betonella autobloccante, ed è posizionata esternamente alla recinzione.

Stato d'uso del bene

- i beni esegutati risultano in **buono stato di conservazione**.

04 – CONFORMITÀ DEI DATI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO

IMMOBILIARE

I dati riscontrati in fase di sopraluogo (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali...) **NON CORRISPONDONO** a quelli contenuti nel pignoramento immobiliare. Si evidenzia che:

- il pignoramento riporta che i beni sono siti in via Crespano, mentre la via esatta risulta essere via Vinante n. 25;
- la trascrizione del verbale di pignoramento descrive il sub 4 come area F1 mentre in realtà si tratta di un BCNC. Il sub 4 inoltre risulta interamente in capo agli esegutati, mentre risulta trascritto pignoramento per la quota pari a 1/4 cadauno. Infine risulta errata anche la consistenza dello stesso sub indicata in mq 243 al posto dei 350 mq riscontrata negli atti catastali.

VERIFICA SU NECESSITA' DI ESTENSIONE DEL PIGNORAMENTO

Si segnala inoltre che con l'atto notarile di provenienza risulta essere stata acquisita dagli esegutati anche la quota pari a 1/2 (1/4 cadauno) dell'area così censita:

- Comune di Fonte, Fq 3, mn 1497, sub 7, area urbana di mq 60.

Tale bene risulta essere destinato a parcheggio e area di manovra, e risulta posizionata fra la via pubblica (via Vinante) e i beni censiti ai sub 4-8-9, creando di fatto un bene intercluso. Il bene risulta in proprietà agli esegutati per la quota



indivisa pari a 1/2 (1/4 cadauno), la quota residua risulta in capo a soggetti terzi estranei al pignoramento.

Si ritiene quindi necessario procedere con l'estensione del pignoramento anche alla quota di comproprietà degli Esecutati su descritta relativamente al bene censito al Comune di Fonte, Fg 3, particella 1497, sub 7, cat. F1.

05 – DESTINAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Dall'esame del Piano degli Interventi comunale (d'ora in poi P.I.) del comune di **Fonte**, risulta che i beni sono stati edificati all'interno di Z.T.O. di tipo "TCP 1/3 – tessuti consolidati pianificati".

Come riportato nelle Norme Tecniche Operative all'art. 64, "...Questi Tessuti sono rinvenibili nelle parti di recente urbanizzazione realizzati attraverso PUA o altri strumenti di pianificazione urbanistica, all'interno delle quali sono presenti tutte le opere di urbanizzazione e gli standard urbanistici richiesti dalla legislazione vigente..."

(All. doc. n. 05: estratto cartografico del P.I. e stralcio delle NTO)

06 – CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI

In data 09/11/2023 è stato richiesto al Comune di Monastier di Treviso accesso agli atti amministrativi, per ricercare i titoli legittimanti i beni oggetto di pignoramento; l'accesso è avvenuto in data 19/12/2023.

Dai fascicoli consultati sono emersi i seguenti titoli edili:

- Concessione Edilizia n. 00/2 del 19/06/2000.
- Concessione Edilizia n. 00/2 del 08/02/2001 prot. 1706.
- Certificato di Abitabilità n. 00/2 del 04/01/2003.



(All. doc. n. 06: copia titoli autorizzativi e ultimi progetti approvati).

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

07.1 – Verifica della conformità urbanistica

Dal confronto delle ultime tavole di progetto concessionate con il rilievo effettuato sul posto **SONO** emerse difformità edilizie significative rispetto ai titoli rilasciati; di conseguenza i beni **NON SONO** da ritenersi **CONFORMI** dal punto di vista urbanistico, nei limiti delle tolleranze consentite dalla vigente normativa urbanistica (art. 34 comma 2-ter DPR 380/2001). In data 15/04/2024 lo scrivente si è confrontato con i tecnici del comune di Fonte, al fine di definire come procedere sulla pratica di sanatoria.

07.2 – Verifica della conformità della planimetria catastale

In data 09/11/2023 sono state reperite le planimetrie catastali degli immobili; confrontando le stesse con il rilievo compiuto sul posto risulta che le stesse **NON** possono considerarsi **CONFORMI** allo stato attuale dei luoghi.

07.3 – Opere difformi riscontrate in sopralluogo

Le difformità riscontrate fra l’ultimo progetto depositato e il rilievo consistono in:

- Modifiche interne di lieve entità sulle partizioni interne e sulle altezze dell'alloggio, in particolare le quote altimetriche rilevate eccedono quelle dichiarate di oltre il 2%.
- Spostamento planimetrico della sagoma del fabbricato.
- Mancanza in planimetria catastale dell'autorimessa dell'area di manovra coperta.

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

- Non sono necessarie opere di ripristino e/o demolizione



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

catastali

Per rendere l'immobile conforme sotto il profilo Urbanistico è necessaria la presentazione di una pratica Edilizia in sanatoria all'Ufficio Tecnico Comunale.

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

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

Sanzione amministrativa presunta

€ 1.032,00

- Costi professionali

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

€ 3.000,00

- Diritti vari comunali e catastali, IVA (arrotondato)

€ 468,00

TOTALE COMPLESSIVO COSTI PARI A

€ 4.500,00

(euro quattromilacinquecento/00)

(n.b.: in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze



e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.)

08 – DIVISIBILITÀ DEI BENI IN LOTTI

I beni oggetto di pignoramento non risultano divisibili in lotti.

09 – QUOTE PIGNORATE

Per i beni oggetto di perizia identificati ai numeri 1, 2 e 3, le quote di proprietà risultano pignorate per l'intero (1/2 per ciascun esecutato). Per il bene 04 la quota che dovrà essere pignorata è pari a 1/2 (1/4 per ciascun esecutato).

Vedi precedente paragrafo 04

10 – STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

In data 06/11/2023 è stata richiesto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Montebelluna il rilascio di un certificato attestante la cessione dell'immobile a terzi; l'Agenzia rispondeva in data 29/01/2024 attestando che non risultano agli atti dell'anagrafe tributaria contratti di cessione a terzi da parte degli esecutati.

In fase di sopraluogo è stato accertato che i locali pignorati sono attualmente



utilizzati dagli Esecutati e dal proprio nucleo familiare come propria abitazione;

l'immobile risulta arredato con mobilia di proprietà degli Esecutati.

(All. doc. n. 07: risposta Agenzia delle Entrate).

11 – VINCOLI IN GENERALE SUI BENI PIGNORATI.

Sugli immobili pignorati non si rileva l'esistenza di alcun vincolo storico, artistico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità; non si rileva esistenza di vincoli demaniali o usi civici.

L'immobile ricade all'interno di un ampio piano di lottizzazione di iniziativa privata, giusta convenzione del notaio Francesco Imparato rep. 78375 del 28/04/2000. Tutte le opere del piano sono rimaste in carico alla ditta proponente il Piano di Lottizzazione.

12 – VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Vincoli e Spese Condominiali

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

13 – STIMA DEGLI IMMOBILI

Alla valutazione di seguito esposta si giunge utilizzando il criterio di stima comparativo dove, concettualmente, si afferma che l'immobile da valutare con riferimento ai prezzi praticati allo stesso momento della stima, avrebbe la medesima quotazione dell'immobile di cui è noto il prezzo, qualora entrambi fossero simili per consistenza, caratteristiche costruttive, opere di finitura, stato d'uso, ubicazione ed ogni altra condizione che incide sul valore.

In realtà ciò raramente accade in quanto difficilmente esistono immobili uguali; si dovranno perciò apportare tutte le eventuali aggiunte e/o detrazioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, e ciò al fine di riportare il bene



oggetto di valutazione nelle sue reali condizioni al momento della stima.

Per la stima dei fabbricati si terrà principalmente conto di ubicazione nel territorio, comodità di accesso carroia e pedonale, stato manutentivo dell'immobile, presenza di impianti tecnologici a norma, finiture, vetustà, libertà da vincoli di locazione, comodato ecc...

In relazione a questo aspetto economico si dovrà accertarne la sua concreta appetibilità immobiliare, nonché l'attuale condizione in cui realmente si trova il mercato inerente a beni similari esistenti nella zona.

13.1 – calcolo delle superfici commerciali

Si procede al calcolo delle superfici commerciali degli immobili, secondo gli attuali canoni estimativi, che prevedono la valutazione delle superfici secondo percentuali pari al 100% del valore per i vani principali, 30% per i terrazzi e portici, 50% per soffitte e locali interrati, 25% per le cantine e le lavanderie interrate; 5% per le aree scoperte.

Calcolo superficie commerciale uso residenziale

Beni 01 – abitazione PS1-PT-P1°

Piano interrato

Sup. abitazione = $8.30 \times 6.96 + 9.22 \times 2.66 = 82.29$ mq

Superficie commerciale = $82.29 \times 50\% = 41.14$ mq

Piano terra

Sup. abitazione = $2.75 \times 1.50 + 13.55 \times 7.05 - 2.22 \times 0.52 = 98.50$ mq

Superficie commerciale = $98.50 \times 100\% = 98.50$ mq

Sup. portici = $1.50 \times 4.30 + 4.04 \times 2.47 + 2.22 \times 0.52 = 17.58$ mq

Superficie commerciale = $17.58 \times 30\% = 5.27$ mq

Piano primo



Sup. abitazione = $2.75 \times 1.50 + 10.50 \times 7.05 + 4.06 \times 0.87 = 81.68$ mq

Superficie commerciale = $81.68 \times 100\% = 81.68$ mq

Sup. terrazzo = $1.10 \times 4.06 = 4.47$ mq

Superficie commerciale = $4.47 \times 30\% = 1.34$ mq

Superficie commerciale totale = **227.93 mq (arrotondato a 228.00 mq)**

Bene 02 – autorimessa PS1

Piano interrato

Sup. autorimessa = $4.30 \times 9.22 = 39.65$ mq

Superficie commerciale = $39.65 \times 100\% = 39.65$ mq

Sup. area di manovra coperta = $10.88 \times 5.33 = 57.99$ mq

Superficie commerciale = $57.99 \times 30\% = 17.40$ mq

Superficie commerciale totale = **57.05 mq (arrotondato a 57.00 mq)**

Bene 03 – area di corte (BCNC)

Piano terra

Sup. giardino = superficie catastale = 350.00 mq

Superficie commerciale = $350.00 \times 100\% = 350.00$ mq

Bene 04 – area urbana esterna recinzione

Piano terra

Sup. area urbana = superficie catastale = 60.00 mq

Superficie commerciale = $60.00 \times 100\% = 60.00$ mq

(All. doc. n. 08: ricostruzione grafica e calcolo superfici commerciali).

13.2 – valutazione degli immobili

I valori attribuiti ai beni immobili oggetto della presente consulenza sono stati

determinati sulla scorta delle considerazioni svolte ai capitoli precedenti,

usando come parametro tecnico di misura la “superficie commerciale” espressa



in metri quadrati (al lordo delle murature).

Sono stati visionati i valori OMI disponibili attribuiti dall'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2023) per i beni simili, relativi al Comune di **Fonte** – Frazione di Fonte Alto. Tali valori prevedono per abitazioni di tipo civili con stato di conservazione normale, un prezzo di mercato oscillante da € 1050,00 a € 1150,00 per metro quadro di superficie lorda; per autorimesse con stato di conservazione normale, un prezzo di mercato oscillante da € 495,00 a € 730,00 per metro quadro di superficie lorda; per ville e villini con stato di conservazione ottimo, un prezzo di mercato oscillante da € 1050,00 a € 1150,00 per metro quadro di superficie lorda.

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

- Annuncio 01 – Comune di Fonte, località Fonte Alto, sup. alloggio mq 280,00, prezzo di vendita € 249000,00 (€/mq 889,29), alloggio recente in buono stato di conservazione.
- Annuncio 02 – Comune di Fonte, località Fonte Alto, sup. alloggio mq 140,00, prezzo di vendita € 118000,00 (€/mq 842,86), alloggio in buono stato di conservazione.
- Annuncio 03 – Comune di Fonte, località Onè, sup. alloggio mq 285,00, prezzo di vendita € 300000,00 (€/mq 1052,63), alloggio datato in sufficiente stato di conservazione.

Tenuto conto di quanto riscontrato nel corso dei sopralluoghi e dei rilevamenti eseguiti, delle caratteristiche costruttive, dello stato d'uso e della vetustà dell'immobile, della sua ubicazione nel territorio e delle condizioni dell'attuale



mercato immobiliare locale, lo scrivente Esperto Estimatore attribuisce il seguente valore:

LOTTO UNICO:

a) Valore del **Bene 01**

Alloggio con giardino mq 228,00 x €/mq 1000,00 = € 228 000,00

Totale euro 228 000,00

b) Valore del **Bene 02**

Autorimessa mq 57,00 x €/mq 500,00 = € 28 500,00

Totale euro 28 500,00

c) Valore del **Bene 03**

Giardino mq 350,00 x €/mq 10,00 = € 3 500,00

Totale euro 3 500,00

d) Valore del **Bene 04**

Area urbana promiscua mq 60,00 x €/mq 5,00 = € 300,00

Totale euro 300,00

e) Detrazione per opere in sanatoria

(vedi paragrafo 7) = € -4 500,00

TOTALE VALORE = € 255 800,00

Arrotondato a € 256 000,00

(euro duecentocinquantaseimila/00)

Stima del Valore di Vendita Forzata

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



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

Il valore di vendita consigliato da proporre alla prima vendita viene quindi abbattuto del 20%, sarà quindi pari a:

TOTALE VALORE = € 256 000,00 – 20% x € 256 000,00 = € 204 800,00

Arrotondato a € 205 000,00

(euro duecentocinquemila/00)

14 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione deposita presso il l'Ufficio Urbanistica del Comune di **Fonte** non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica. Il Certificato non risulta neanche allegato all'atto di provenienza. Risulta negativa anche la ricerca per estremi catastali compiuta presso l'archivio telematico della Regione Veneto.

Considerati quindi la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e le qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione medi. **Si presuppone quindi, che il bene appartenga ad una delle classi medie/basse sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.**

Secondo quanto richiesto dalla procedura viene trasmesso alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari per via Telematica il presente elaborato cartaceo che si compone di **n. 21 pagine**, con tutti i sottoelencati documenti allegati.



Il sottoscritto ha altresì provveduto all'inoltro degli elaborati peritali alle parti interessate.

Con quanto sopra ritengo di aver bene e fedelmente svolto l'incarico affidatomi, restando a disposizione per eventuali chiarimenti in merito all'elaborato prodotto.

Tanto dovevo in esito di incarico ricevuto.

Vedelago, li 15 aprile 2024

L'Esperto Valutatore

Geom. Gianni Perozzo



ALLEGATI:

- n. 01: Certificazione Notarile e sviluppo note.
- n. 02: visure catastali ed estratto di mappa.
- n. 03: planimetrie catastali, elaborati planimetrici ed elenco subalterni.
- n. 04: copia atto di provenienza.
- n. 05: estratto cartografico del Piano degli Interventi e stralcio NTO.
- n. 06: titoli edilizi rilasciati dal Comune di Fonte.
- n. 07: dichiarazione Agenzia delle Entrate.
- n. 08: ricostruzione grafica e calcolo superfici commerciali.
- n. 09: documentazione fotografica con coni visuali.
- n. 10: dati personali degli esecutati.

