

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ooo

Esecuzione immobiliare **N. 144/2019 R.G.E.**

ooo

G.E. dott.ssa Torresan Paola

ooo

promossa

da [REDACTED] con l'avvocato Alberto Borghi

ooo

AGGIORNAMENTO RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

del Geometra Carlo Cason

ooo



INDICE GENERALE

AGGIORNAMENTO RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA.....	1
PREMESSA.....	4
RELAZIONE DI STIMA.....	5
1 - FORMAZIONE DEI LOTTI.....	5
2 - UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE.....	5
3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	5
3.1 Identificazione catastale.....	5
3.2 Intestazione.....	5
3.3 Conformità delle planimetrie.....	5
3.4 Corrispondenze al Catasto Terreni.....	5
4 - CONFINI DEL LOTTO.....	5
5 - TITOLI DI PROVENIENZA.....	5
6 - SERVITÙ.....	6
7 - TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE, ALTRI GRAVAMI, PATTI, OBBLIGHI.....	6
7.1 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie.....	6
7.2 Tributi.....	6
8 - DESCRIZIONE DEL BENE.....	7
8.1 Descrizione.....	7
8.2 Consistenza.....	7
8.3 Calcolo delle superfici.....	7
8.3.1 Superfici nette.....	7
8.3.2 Superfici lorde commerciali.....	7
9 - DESTINAZIONE URBANISTICA, CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI	7



9.1 Destinazione urbanistica.....	8
9.2 Conformità edilizia.....	8
9.3 Difformità dall'autorizzato.....	8
9.4 Certificazioni energetiche.....	8
9.5 Dichiarazioni legge 13/89.....	8
9.6 Documentazione tecnica.....	8
10 - DIVISIBILITÀ.....	8
11 - DISPONIBILITÀ.....	8
12 - STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	9
13 - STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	10
14 ELENCO ALLEGATI.....	10

ooo



PREMESSA

In data 06.10.2023 la Cancelleria comunicava allo scrivente geometra CARLO CASON, con studio tecnico in Follina Piazza IV Novembre civico 20, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso al n. 2479, la fissazione dell'udienza del 07.02.2024 per la prosecuzione della procedura a seguito dell'istanza del creditore procedente in data 15.09.2023.

Nel corso della stessa udienza il G.E. dott.ssa Paola Torresan disponeva l'aggiornamento della perizia di stima (depositata in data 15.11.2021 tramite PCT) alla luce della riunione della procedura RG 478/2022.

Per l'incombenza assegnata sono state compiute le verifiche presso le P.A. di seguito indicate, al fine di accertare se vi fossero informazioni da integrare rispetto a quelle fornite col primo deposito della relazione di stima:

- l'Agenzia delle Entrate per i contratti di locazione e i dati catastali ed ipotecari;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Volpago del Montello per le pratiche edilizie e per la destinazione di zona;
- gli Uffici Anagrafe e Tributi del Comune di Volpago del Montello rispettivamente per le informazioni sui residenti e sulle imposte non versate.

Nel corso del sopralluogo effettuato il 01.07.2024 congiuntamente con l'incaricato della I.V.G. è stato possibile rilevare che non sono state apportate modifiche all'immobile rispetto al precedente sopralluogo avvenuto in data 08.09.2021.

o



RELAZIONE DI STIMA

1 - FORMAZIONE DEI LOTTI

Nessuna variazione rispetto allo stato di cui alla relazione depositata il 15/11/2021.

ooo

2 – UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE

Nessuna variazione rispetto allo stato di cui alla relazione depositata il 15/11/2021.

ooo

3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

3.1 Identificazione catastale

Nessuna variazione rispetto allo stato di cui alla relazione depositata il 15/11/2021.

3.2 Intestazione

Nessuna variazione rispetto allo stato di cui alla relazione depositata il 15/11/2021.

3.3 Conformità delle planimetrie

Nessuna variazione rispetto allo stato di cui alla relazione depositata il 15/11/2021.

3.4 Corrispondenze al Catasto Terreni

Nessuna variazione rispetto allo stato di cui alla relazione depositata il 15/11/2021.

o

Si vedano i **documenti n. 1_agg, 2_agg e 3_agg** qui allegati.

ooo

4 – CONFINI DEL LOTTO

Nessuna variazione rispetto allo stato di cui alla relazione depositata il 15/11/2021.

ooo

5 – TITOLI DI PROVENIENZA

Nessuna variazione rispetto allo stato di cui alla relazione depositata il 15/11/2021.

ooo



6 – SERVITÙ

Nessuna variazione rispetto allo stato di cui alla relazione depositata il 15/11/2021.

ooo

**7 - TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE, ALTRI GRAVAMI,
PATTI, OBBLIGHI**

7.1 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

Le verifiche eseguite dallo scrivente in data 18/10/2024, mediante consultazione telematica degli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, hanno condotto ad accertare che non risultano ulteriori note a carico degli immobili pignorati ad eccezione di quelle sotto riportate (vedasi **documento n. 4_agg.**):

A) Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie CC.RR.II. Treviso - ispezione per immobile (Comune di Volpago del Montello sezione D foglio 3 mn. 1237 sub 5):

TRASCRIZIONE

del **03/10/2022** - Registro Particolare 26968 Registro Generale 38869 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 1893/2022 del 28/03/2022

DOMANDA GIUDIZIALE - DOMANDA PER GIUDIZIO DI DIVISIONE

EX ART. 600 C.P.C.

TRASCRIZIONE

del **14/12/2022** - Registro Particolare 34403 Registro Generale 49536 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI TREVISO

Repertorio 7086 del 10/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Presenza graffati

o

7.2 Tributi

A seguito di istanza del 08.03.2024 l'Ufficio Tributi comunale comunicava che



Esecuzione immobiliare RGE 144/2019 – aggiornamento perizia dep. 15/11/2021

risultava la sola posizione debitoria riferibile all'esecutato rimanendo inevasi i
seguenti tributi:

IMU 2022 € 342,00 oltre alla sanzione del 30% ed agli interessi legali;

IMU 2023 € 456,00 oltre alla sanzione del 30% ed agli interessi legali;

IMU 2024 € 456,00 oltre alla sanzione del 30% ed agli interessi legali;

(documento n. 9_agg).

7.3 Non è stato possibile accertare se esistano o meno altri procedimenti
giudiziari aventi ad oggetto i beni pignorati, oltre a quelli indicati agli atti di causa.

ooo

8 – DESCRIZIONE DEL BENE

8.1 Descrizione

Nessuna variazione rispetto allo stato di cui alla relazione depositata il 15/11/2021,
eccetto che veniva riferito dall'occupante che la caldaia era pienamente funzionate.

o

8.2 Consistenza

Nessuna variazione rispetto allo stato di cui alla relazione depositata il 15/11/2021.

o

8.3 Calcolo delle superfici

8.3.1 Superfici nette

Nessuna variazione rispetto allo stato di cui alla relazione depositata il 15/11/2021.

o

8.3.2 Superfici lorde commerciali

Nessuna variazione rispetto allo stato di cui alla relazione depositata il 15/11/2021.

ooo

9 – DESTINAZIONE URBANISTICA, CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI

7/12



9.1 Destinazione urbanistica

Nessuna variazione rispetto allo stato di cui alla relazione depositata il 15/11/2021.

o

9.2 Conformità edilizia

Nessuna variazione rispetto allo stato di cui alla relazione depositata il 15/11/2021.

o

9.3 Difformità dall'autorizzato

Nessuna variazione rispetto allo stato di cui alla relazione depositata il 15/11/2021.

o

9.4 Certificazioni energetiche

Nessuna variazione rispetto allo stato di cui alla relazione depositata il 15/11/2021.

o

9.5 Dichiarazioni legge 13/89

Nessuna variazione rispetto allo stato di cui alla relazione depositata il 15/11/2021.

o

9.6 Documentazione tecnica

Nessuna variazione rispetto allo stato di cui alla relazione depositata il 15/11/2021.

ooo

10 – DIVISIBILITÀ

Si ritiene che le unità pignorate non siano divisibili.

ooo

11 – DISPONIBILITÀ

Stato dei possessi e delle occupazioni.

11.1 E' stato accertato dallo scrivente ausiliario del giudice che presso il fabbricato in oggetto alla data del sopralluogo erano ivi residenti le persone



elencate nel certificato **documento n. 7-1_agg.**

Non risultano trascrizione in ordine all'assegnazione della casa residenza familiare.

o

11.2 L'Agenzia delle Entrate, in seguito alla richiesta di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente, informa che non risultano registrati contratti di affitto a nome degli esecutati per le unità pignorate (**documento n. 6_agg.**)

ooo

12 – STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

L'aggiornamento della stima è avvenuto col medesimo criterio estimativo adottato per la valutazione di cui alla relazione depositata il 15/11/2021 ed ivi meglio descritto.

Sono state esaminate le transazioni immobiliari a titolo oneroso resi disponibili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate di consultazione valori immobiliari dichiarati, per immobili aventi caratteristiche compatibili con quello in esame, a partire dal 1° gennaio 2022 nel raggio di 1000 ml da via F.lli Guardi n. 44, per verificare se dalle compravendite risultino significativi scostamenti di valore rispetto a quelli già esaminati.

All'esito dell'accertamento non sono emersi elementi informativi che inducano ad apportare aggiustamenti alla valutazione già esposta, dovendo pertanto confermare il valore commerciale che nel seguito si ripropone:

<u>Superficie commerciale mq.</u>	<u>166</u>
<u>Valore unitario a mq</u>	<u>€ 1.350,00</u>
<u>valore immobiliare</u>	<u>€ 224.100,00</u>
<u>Costi di ripristino e sanzioni</u>	<u>-€ 11.641,75</u>
<u>Valore dell'immobile stimato in</u>	<u>€ 212.458,25</u>



che si arrotondano per leggero difetto in:

€ 212.000,00 *diconsi euro duecentododicimila/00*

ooo

13 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del bene, dell'ubicazione, della vetustà, dello stato di conservazione, delle finiture e della necessità di interventi edilizi di ripristino, tenuto conto che gli accertamenti sono avvenuti a vista, e che la vendita avviene senza garanzia per vizi e difetti, anche considerato che non mancano sul mercato offerte di beni ad analoga destinazione, e che il bene è venduto per l'intera quota, si ritiene congruo valutare il valore per la vendita forzata in misura sotto riportata.

€ 224.100,00 x 0,85 = € 190.485,00 al lordo dei costi da sostenere

costi in detrazione -€ 11.641,75

sommano **€ 178.843,25** al netto dei costi da sostenere

che si arrotondano per leggero difetto in

€ 178.800,00 *diconsi euro centosettantottomila ottocento /00*

al netto di costi per ripristino e sanzioni.

ooo

14 ELENCO ALLEGATI

I documenti allegati sono stati aggiornati rispetto a quelli dimessi con la relazione depositata il 15/11/2021.

1 agg - estratto di mappa

2 agg -visure catastali

3 agg -planimetrie catastali ed elaborato planimetrico

4 agg -ispezioni ipotecarie



Esecuzione immobiliare RGE 144/2019 – aggiornamento perizia dep. 15/11/2021

5-1 agg -estratto strumento pianificazione urbanistica

6 agg -comunicazione Agenzia Entrate

7-1 agg -comunicazione Ufficio comunale di Anagrafe

9 agg -comunicazione Ufficio comunale Tributi

10 agg -documentazione fotografica

ooo



Esecuzione immobiliare RGE 144/2019 – aggiornamento perizia dep. 15/11/2021

Il presente elaborato unitamente agli allegati è trasmesso telematicamente tramite

PCT in Cancelleria del Tribunale, sezione Esecuzioni Immobiliari.

Tanto riferisce lo scrivente perito in evasione all'incarico ricevuto,
e ringrazia il Signor Giudice per la fiducia dimostratagli con l'affidamento del
mandato.

Follina, 16/01/2025

L'esperto stimatore

Geom. Carlo Cason

documento firmato digitalmente

