

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 272/2023

Udienza 18/12/2024 ore 10,30

Promossa da:

- **GARDANT LIBERTY SERVICING S.p.a.** con sede a Roma via Curtatone 3 c.f./p.i. 10581450961 in qualità di procuratrice speciale del **BANCO BPM S.p.a.** con sede a Milano (MI) piazza Filippo Meda 4, c.f./p.i. 097722490969, rappresentata dall'Avv.to **GIORGIO MORO** con studio in Treviso via Paris Bordone 4, pec giorgio.moro@pec.ordineavvocatitreviso.it

G. E.: Dott. LEONARDO BIANCO

ESPERTO ESTIMATORE: Geom. CRISTIANO PANDOLFO

RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA
E STIMA DI BENI IMMOBILI



Relazione di consulenza tecnica e stima dei beni immobili

Premessa:

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. LEONARDO BIANCO, a seguito del deposito dell'istanza per la vendita dei beni pignorati ha emesso, in data 07/05/2024 procedura esecutiva n° R.G.E. 272/2023, provvedimento di nomina dell'Esperto del Giudice per la redazione della relazione di stima nella persona del Geom. Cristiano Pandolfo libero professionista con studio a Montebelluna (Tv) in via Santa Maria in Colle nr. 11, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso al n. 3044, a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso al n. 594 ed a quello dei Periti del Tribunale di Treviso al n. 15.

Il G.E., contestualmente al conferimento di incarico e relativa "Accettazione di incarico e giuramento" avvenuto in data 09/07/2024, affidava all'Esperto i quesiti sotto riportati rispetto ai quali veniva prodotta la relazione di stima ed attinente documentazione allegata.

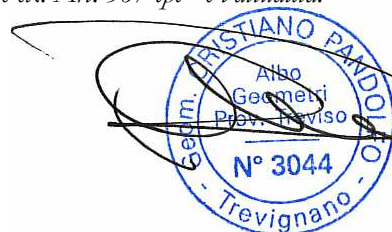
Per cui nell'udienza prevista in data 18/12/2024, l'esperto deve depositare l'elaborato peritale in Tribunale e notificarlo, agli aventi diritto almeno 30 giorni prima, e cioè entro e non oltre il 18/11/2024, ed in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso almeno 10 giorni prima e cioè entro e non oltre 08/12/2024.

L'esperto, acquisiti i documenti allegati all'istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo in data 09/07/2024, preso visione della documentazione allegata al procedimento in oggetto, reperita tutta la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico presso gli uffici competenti, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di poter rispondere ai quesiti formulati, che risultano essere i seguenti:

1) **Ritirare** la documentazione in cancelleria;

La documentazione è stata ritirata telematicamente in data 09/07/2024.

2) **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; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **Acquisire**, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta. L'esperto inoltre alleggerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure **ipocatastali** storiche per il periodo intercorrente tra la data della relazione peritale - o della acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex. Art. 567 cpc - e l'attualità.



Preso atto della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c., lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla verifica della correttezza dei dati presenti nella stessa.

Accertato che nella documentazione ritirata telematicamente risulta allegato il Certificato Notarile (redatto ai sensi art. 567, comma 2 del c.p.c.) a cura del Notaio Giulia Barbagallo di Palermo e Termini Imerese emesso in data 08/09/2023, l'esperto ha ritenuto opportuno procedere alla verifica della correttezza dei dati presenti nello stesso, all'acquisizione delle mappe censuarie - planimetrie e visure catastali depositate (all. 1) e dell'atto di provenienza della proprietà (all. 2).

L'elenco delle formalità pregiudizievoli è stato comunque redatto dallo scrivente e riportato nell'allegata scheda sintetica (all. 5) completo delle formalità rivenute alla data della redazione del presente elaborato peritale.

3) Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode - se nominato, a tutti gli immobili, lo/gli immobile/i pignorato/i, indicando **dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).**

A seguito sopralluogo, eseguito in data 03/07/2024 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 del bene, individuarne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre che l'esatta corrispondenza con le planimetrie catastali (all. 1).

Trattasi della piena proprietà di una porzione di fabbricato di piccole dimensioni sviluppato su tre livelli ai piani interrato terra e primo, facente parte di un più ampio fabbricato residenziale, ubicato in prossimità del centro del Comune di Volpago del Montello lungo una strada comunale (Viale Venezia).

I beni pignorati per la piena proprietà sono catastalmente censiti come segue: Comune di Volpago del Montello (Tv) viale Venezia 19/A, Catasto Fabbricati, Sezione C Foglio 2°: mn 381, sub 5 e sub 6 graffati, viale Venezia 19, piano S1-T-1, cat. A/2, cl. 2, vani 4,5, r.c. € 360,23.

L'intestario risultano essere L'Esecutato in forza dell'Atto di Compravendita stipulato in data 05/12/1995, repertorio n. 15020/1763 del Notaio Graziella Barone di Cornuda (Tv), che si riporta in allegato (all. 2).

La quota oggetto di pignoramento è la piena proprietà attualmente intestata all'Esecutato. Per l'esatta identificazione dell'Esecutato si rimanda alla lettura dell'allegato nr 8 "Elenco corrispondenze locuzioni usate in perizia".



Trattasi della piena proprietà di una porzione di fabbricato ad uso abitazione composta da cantina al piano interrato; loggia, cucina-pranzo al piano terra; disbrigo, due camere bagno e lavanderia al piano primo, più un'area scoperta di mq 140 di proprietà.

Più precisamente si tratta della porzione di testa di un più ampio edificio di proprietà di terzi originariamente costruito ante 1967 e successivamente ristrutturato ed ampliato nel 1994, sito in zona centrale (a circa un chilometro dalla sede Comunale) in un contesto abitativo residenziale densamente popolato, immediatamente a sud della Strada Regionale 248 denominata "Schiavonesca - Marosticana" lungo una strada comunale denominata Viale Venezia sulla quale è prospiciente ed ha accesso.

Alla data del sopralluogo l'unità è risultata occupata dall'esecutato.

Nel suo complesso l'edificio si presenta in uno stato di conservazione appena sufficiente per quanto riguarda le finiture e le dotazioni impiantistiche, mentre sotto il profilo manutentivo generale è stato riscontrato un evidente degrado generalizzato. In particolare l'interrato risulta essere ancora al grezzo, la caldaia risulta essere disattivata e di conseguenza anche la rete di adduzione acqua calda sanitaria, l'area scoperta, su cui insiste una tettoia per ricovero auto abusiva, risulta completamente abbandonata a sé stessa e vi sono presenti dei cumuli di sacchi di rifiuti da smaltire (di cui non è stato possibile accertare il contenuto in fase di sopralluogo). Tutte queste problematiche, legate alle caratteristiche generali ed alle pessime condizioni in cui versa, limitano l'appetibilità dell'alloggio indirizzando le possibili vendite verso un segmento di mercato molto basso.

L'unità partecipa alla proporzionale comproprietà delle parti comuni con l'edificio adiacente ai sensi degli articoli 1117 C.C. e seguenti oltre a tutte le servitù attive e passive inerenti in particolare con il vincolo non aedificandi costituito in data 30/05/1977 rep. n. 45517 del Notaio Franco di Treviso (trascritto il 06/06/1977 ai nn. 10490/8886) nonché con la deroga delle distanze da confine costituita con atto del 15/06/1994 rep. 11962 del Notaio Graziella barone di Cornuda (trascritto il 30/06/1994 ai nn. 1654/12431).

Per quanto è stato possibile vedere ed accertare in fase di sopralluogo trattasi di edificio realizzato con struttura mista intelaiata in calcestruzzo armato e muratura in laterizio a due piani fuori terra più interrato.

Le tramezzature sono in laterizio forato intonacato con finitura a civile, e pittura superficiale a tempera traspirante e, in alcune pareti, in calce rasata. Le pavimentazioni della zona giorno sono in ceramica così come il pavimento e rivestimento dei bagni, mentre la pavimentazione delle camere è in legno essenza di teak. I serramenti sono in legno in essenza di rovere completi di vetrocamere completi di balconi anch'essi in legno, mentre le porte interne sono tamburate con impiallacciatura in legno.

Gli impianti tecnologici, verosimilmente funzionanti ed a norma di legge, sono risultati obsoleti e necessitano di manutenzione: durante il sopralluogo non è stato possibile



Geom. Cristiano Pandolfi
Albo Geometri Prov. Treviso
N° 3044
- Treviso -



verificare la funzionalità e la conformità dell'impianto termoidraulico in quanto l'utenza del gas non era attiva.

L'impianto idrotermico – sanitario, ancorché non funzionante, è costituito da una rete di distribuzione sottotraccia con corpi radianti di tipo lamellari murali in ghisa ed una caldaia a gas metano posta nel vano tecnico esterno all'abitazione.

L'impianto elettrico, verosimilmente funzionante, da una prima analisi sommaria è sembrato a norma e completo; è presente la rete ricezione tv.

Lo stato complessivo dell'edificio è insufficiente per quanto riguarda l'aspetto manutentivo, la tipologia costruttiva (vedi foto all. 3).

Complessivamente l'unità in oggetto, sviluppata è composta dai seguenti locali:

- Piano interrato: cantina (mq 23,20 calpestabili);
- Piano terra: cucina – pranzo (mq 20,70 calp.), disbrigo (mq 1,24 calp.), c.t. esterna (mq 2,82 calp.), loggia ingresso (mq 3,48 calp.);
- Piano primo: due camere (rispettivamente di mq 17,71 e mq 13,73 calp.), bagno (mq 6,07 calp.), bagno – lavanderia (di mq 4,70 calp.), disimpegno (mq 7,37 calp.)

per un totale complessivo di **superficie calpestabile è pari a mq 101,02.-**

La **superficie commerciale di vendita**, calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C (comprensiva della quota parte delle murature, dell'interrato calcolato al 50% della loggia calcolata al 30%) risulta essere di **mq 126,35.-**

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che, dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna (Tv), non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica. Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile (di superficie utile inferiore a 1000 mq), il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti, indice di una scarsa qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi più basse sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Dal punto di vista prettamente commerciale trattasi di un appartamento che, come caratteristiche, dimensioni, tipologia e distribuzione dei locali rientra nell'ordinarietà presente in zona.

Alla data odierna l'immobile confina con i seguenti mappali: 381 sub 3, 381 sub 4, 381 sub 7, 603, 1274 e con strada comunale, salvo altri, variati e/o più precisi.

4) 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 nel pignoramento non identificano l'immobile e non consentono 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;

Dalla verifica tra i dati sopra descritti e l'atto di pignoramento, è emerso che l'individuazione dell'immobile risulta corretta.

In ogni caso, in risposta al quesito, lo scrivente dichiara che:

- a) I dati dell'atto di pignoramento identificano l'immobile e consentono la sua univoca individuazione;
- b) I dati dell'atto di pignoramento non sono erranei;
- c) I dati indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli attuali con la precisazione che il numero civico dell'immobile è il 19/A e non il 19 come indicato nella visura catastale.

5) Procedere *ove necessario e previa autorizzazione del G.E., (tenendo conto che, di regola non si procederà a regolarizzazioni qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene) 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;*

Dall'analisi documentale e dalla verifica in loco è stato riscontrato che, relativamente al profilo catastale, non vi è corrispondenza tra il progetto approvato, lo stato dei luoghi e le schede catastali depositate a causa di alcune lievi difformità (canna fumaria lato nord, pianerottolo scala di collegamento con l'interrato, paretina a lato dx dell'ingresso al piano terra). Per cui l'unità immobiliare necessita di un atto di aggiornamento catastale a correzione delle lievi difformità rilevate.

6) Indicare *l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

L'edificio ricade, secondo la grafia adottata dal PI del Comune di Volpago del Montello, in Zona Territoriale Omogenea di tipo C1.2/15 in residenziale intermedia di espansione (if. 1 mc/mq, rapporto di copertura 35%, h max fabbricato mt 8,7).

Tali zone comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.

Nelle zone residenziali sono ammesse, oltre alla residenza, le attività ad essa complementari quali: esercizi commerciali di vicinato, strutture terziarie (uffici in genere); attrezzature per lo svago ed il divertimento, attrezzature sanitarie (ambulatori ecc.), attrezzature turistico – ricettive, attività di artigianato di servizio alla residenza intese come attività artigianali le cui emissioni (compresi i livelli di rumorosità) non risultino diverse da quelle ammesse per le zone residenziali.



Standard urbanistici: ogni intervento di nuova edificazione, ristrutturazione edilizia, cambio di destinazione d'uso comporta l'individuazione di una superficie da destinare a verde e parcheggio pubblico, con atto registrato e trascritto. Tali superfici concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare. Il vincolo a parcheggio aperto al pubblico può cessare contestualmente alla cessazione dell'attività che ne ha determinato l'individuazione. Qualora le superfici a parcheggio non potessero essere reperite è consentita la monetizzazione sulla base dei valori stabiliti con apposita deliberazione della Giunta.

In tutte le Zone Territoriali Omogenee, in aggiunta all'edificabilità prevista è ammessa la realizzazione di superfici accessorie quali autorimesse o posti auto coperti a servizio delle unità abitative residenziali, portici, verande, terrazze, logge e ballatoi.

Distanza dai confini: va rispettata una distanza non inferiore alla metà dell'altezza lorda (comprensiva dello spessore dei solai) della fronte del fabbricato costruendo con un minimo di 5,0 ml).

Distanza dalle strade: per le costruzioni all'interno di tutte le ZTO devono essere osservate le seguenti distanze dal limite di proprietà stradale come sopra definito:

- m 5,0 da strade con carreggiata inferiore a mt. 7;
- m 7,50 da strade con carreggiata compresa tra m 7 e mt. 15;
- m 10,0 da strade con carreggiata superiore a mt. 15.

Nel caso di edifici esistenti in fascia di rispetto, entro il perimetro dei centri abitati, l'ampliamento ammissibile in base agli indici di edificabilità può essere realizzato a condizione che non sopravanzano verso il fronte protetto. Sono possibili pertanto sopraelevazioni ed ampliamenti laterali.

Per una più approfondita analisi normativa si rimanda alla consultazione degli strumenti urbanistici vigenti.

7) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;

Dalla ricerca presso gli uffici comunali è emerso che risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi e/o autorizzazioni:

- 1) Edificazione originaria ante 1967;
- 2) Concessione Edilizia nr 48/78 del 09/09/1978 per "ampliamento di casa di civile abitazione";
- 3) Concessione Edilizia nr 28/94 del 30/11/1994 per "ampliamento mediante sopraelevazione e parziale ristrutturazione di fabbricato ad uso civile abitazione";



4) Concessione Edilizia nr 67 del 07/07/1997 per “variante in corso d’opera alla C.E: 28/94 per ampliamento mediante sopraelevazione e parziale ristrutturazione di fabbricato ad uso civile abitazione”

5) Dichiarazione di Abitabilità nr 28/94 del 10/03/1998;

Non risultano disposti e/o richiesti ulteriori titoli abilitativi o autorizzazioni.

8) 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. c.p.c;

Dalla verifica documentale e da quella eseguita in fase di sopralluogo è emerso che lo stato dei luoghi non è conforme ai titoli sopra elencati a causa delle seguenti difformità: - Appartamento: è stata rilevata una difformità sul pianerottolo della scala di collegamento con l'interrato (gradino a piè d'oca in più). La cantina risulta essere ancora al grezzo.

Area esterna: vi è una tettoia per auto abusiva non regolarizzabile.

Si evidenzia che le difformità relative all'appartamento sono sanabili in base a quanto disposto dagli art. 46, comma 5° DPR 380/2001, e art. 30 comma 6° L. 28 febbraio n° 47, mentre per quanto riguarda la tettoia abusiva non è sanabile e dovrà essere rimossa.

Il costo presunto della pratica in sanatoria per l'appartamento, comprensivo di sanzione amministrativa, costi tecnici ecc. è verosimilmente quantificabile in € 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00) mentre i costi per la rimozione della tettoia e dei cumuli di rifiuti indifferenziati presenti sull'aerea esterna sono ipotizzabili in € 2.500,00 (euro duemilacinquecento).

A causa delle difformità riscontrate lo stato dei luoghi non risulta conforme né alle planimetrie depositate all'Ufficio Tecnico Comunale né a quelle Catastali. Non vi è dunque corrispondenza tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali ed il progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Non risultano emessi, né in corso, provvedimenti sanzionatori.

In relazione alla sanabilità delle difformità sopra elencate, nella precisa volontà di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, sulla scorta delle limitazioni relative alle indagini svolte, lo scrivente deve constatare l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti stessi del mandato conferitomi, non pare possibile intendere questo come sostituto delle competenze che, per legge, riguardano gli uffici deputati circa i termini dell'ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, tutti rimandati all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati grafici dettagliati non disponibili al momento della redazione della relazione peritale. Alla luce di ciò, nell'alveo e nel 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 riguarda gli importi economici, in via prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Per cui quanto sopra indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento della relazione peritale.

9) 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 costruzione, di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;

L'esperto ritiene che, date le caratteristiche dell'immobile, la tipologia, gli accessi, le dimensioni, la forma, ecc., il bene pignorato deve essere venduto in un lotto unico.

10) Qualora l'immobile è pignorato solo pro quota, stabilire se esso sia divisibile in natura;

L'Esperto, dopo aver verificato la documentazione agli atti, dichiara che l'immobile è stato pignorato per la piena proprietà e che lo stesso non è divisibile in natura.

11) Accertare se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** 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, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

L'immobile è risultato occupato dall'esecutato.

Non sono rinvenuti ulteriori contratti di locazione e non risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del DL 21 marzo 1978 n. 59 convertito in L. 18 maggio 1978, n.191.

12) 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.;

Dall'analisi documentale non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, nè di altro tipo se non quelli di natura urbanistica evidenziati al precedente punto 6.

L'unità partecipa alla proporzionale comproprietà delle parti comuni con l'edificio adiacente ai sensi degli articoli 1117 C.C. e seguenti oltre a tutte le servitù attive e passive inerenti in particolare con il vincolo non aedificandi costituito in data 30/05/1977 rep. n. 45517 del Notaio Franco di Treviso (trascritto il 06/06/1977 ai nn. 10490/8886) nonché



con la deroga delle distanze da confine costituita con atto del 15/06/1994 rep. 11962 del Notaio Graziella barone di Cornuda (trascritto il 30/06/1994 ai nn. 1654/12431).

Non risultano ulteriori pendenze verso terzi e non esistono diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

13) Accertare l'esistenza di vincoli 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.

Non sussistono i vincoli di natura condominiale ad eccezione della comproprietà dell'edificio con il garage di proprietà di terzi.

Non risultano ulteriori pendenze verso terzi e non esistono diritti demaniali, di superficie o servitù pubbliche, (escluse quelle di natura condominiale) o usi civici.

Non sono state riscontrate pendenze né gravami di natura condominiale.

14) 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. 568 cpc) 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 direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene.

La determinazione del più probabile valore venale in comune commercio di un bene economico, come insegna l'estimo, può farsi per via analitica o capitalizzazione dei redditi, o per via sintetica adottando i prezzi offerti dal mercato immobiliare praticato in loco.

L'esperto ha ritenuto di praticare il secondo metodo e le indagini sono state rivolte all'ulteriore approfondimento della conoscenza del mercato immobiliare locale.

Gli elementi attinti da tale indagine, al fine di confrontare il bene da stimare con quello di valore cognito, risultano sufficienti per la formulazione di stima. Si è cercato un raffronto ponderato sintetizzato nel parametro "metro quadrato commerciale". Il valore unitario attribuito al parametro, concepito come elemento di misura estimativo, è il risultato sintetico degli elementi informativi.

Il prezzo che viene indicato risulta dalle considerazioni più esposte ed in particolare valutando la posizione in cui ricadono i beni e le condizioni intrinseche ed estrinseche.

Valore di mercato: tenuto conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili, delle possibilità di realizzo, nonché di alcune vendite in parte già realizzate ed in parte in corso di realizzazione, del momento particolare in cui si trova il mercato immobiliare, del



contesto ambientale circostante, si ritiene equo determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile di cui trattasi applicando quindi un prezzo riferito al parametro "metro quadrato commerciale".

La quantificazione della superficie commerciale di vendita, calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C (comprensiva della quota parte dei muri, dell'interrato calcolato al 50%, della loggia calcolata al 30%) secondo i criteri di mercato correnti, è la seguente:

➤ abitazione piano interrato	mq 38,36 x 50%	= mq 19,18
➤ abitazione piano terra	mq 37,01 x 100%	= mq 37,01
➤ abitazione piano primo	mq 67,70 x 100%	= mq 67,70
➤ vano tecnico C.T.	mq 2,83 x 50%	= mq 1,42
➤ loggia	mq 3,48 x 30%	= mq 1,04

Totale superfice commerciale = mq 126,35

Il valore di mercato, considerato a nuovo, applicato secondo il criterio sopra enunciato dell'Euro/mq commerciale applicabile, è pari a € 1.000,00 (valore leggermente inferiore con le quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferito al primo semestre 2024, comune di Volpago del Montello, zona centrale, abitazioni di tipo civile, stato conservativo ottimo valore da €/mq 1.100,00 a €/mq 1.200,00), per cui:

$$\text{mq } 126,35 \times \text{€/mq } 1.000,00 = \text{€ } 126.350,00 \text{ (valore a nuovo)}$$

Considerato lo stato dei luoghi, le condizioni dell'immobile, lo stato manutentivo, la vetustà del fabbricato, il contesto sociale circostante, le pessime condizioni manutentive, le spese relative alla regolarizzazione urbanistica, lo scrivente ritiene congruo applicare un congruo coefficiente riduttivo omnicomprensivo collegato alla vetustà dell'edificio, per cui:

$$\text{€ } 126.350,00 \times \text{coeff. vetustà } 0,80 = \text{€ } 101.080,00 \text{ (valore di mercato)}$$

Vista la specificità della vendita il valore dell'immobile (valore d'asta), inteso quale prezzo lo stesso potrà verosimilmente essere venduto alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per vizi, dei costi di regolarizzazione delle difformità urbanistiche riscontrate (€ 3.500,00 + € 2.500,00) e di ogni altra circostanza concreta, apportando gli opportuni arrotondamenti prudenzialmente per difetto, il valore di stima dell'intero compendio è individuato in:

valore d'asta = € 94.000,00 (euro novantaquattromila/00).-



15) 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 e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 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, comprensivo degli allegati, è stato trasmesso a tutte le 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 gg prima dell'udienza.

16) Depositare telematicamente (nella 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 dell'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 esecutati si useranno locuzioni anonime quali ad es. esecutato 1, esecutato 2 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 a mezzo P.C.T., e manualmente in forma cartacea presso la Cancelleria del Tribunale (copia cortesia), nei termini previsti.

17) 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 edilizie, necessita 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.

L'Esperto allega al presente elaborato peritale la relazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio (all. 3). Allega inoltre tutta la documentazione richiesta secondo le prescrizioni previste nelle specifiche tecniche e la scheda sintetica contenente tutti i dati necessari per l'ordinanza di vendita (all. 5).



18) 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.

19) 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.

Per quanto sopra si rinvia all'aggiudicazione restando a disposizione del delegato alla vendita.

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione peritale costituita da tredici pagine con otto allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Montebelluna li 14/11/2024

L'esperto Estimatore



Allegati:

- Allegato 1: mappe censuarie - planimetrie e visure catastali;
- Allegato 2: atto di provenienza;
- Allegato 3: relazione fotografica;
- Allegato 4: visure CCII aggiornate;
- Allegato 5: scheda sintetica;
- Allegato 6: agibilità e documentazione urbanistica;
- Allegato 7: Dichiarazione Agenzia Entrate – verifica contratti;
- Allegato 8: elenco corrispondenze locuzioni usate in perizia;

Montebelluna li 14/11/2024

L'esperto Estimatore

