TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 457/2015

* * *

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. R.G. 457/2015, promossa da "BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.", con successivo intervento di Agenzia delle Entrate-Riscossione

CONTRO

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

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Alessandra Burra

Prossima Udienza: 24 ottobre 2018 ore 10.00

* * *

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. **457/2015**, dal G.E. dott.ssa Alessandra Burra in data 19/03/2018; il giuramento dell'incarico veniva effettuato in data 21/05/2018.

ELENCO DEI CAPITOLI

01 – Quesito per perizia

02 – Le operazioni peritali

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

04 – Descrizione sintetica degli immobili

Firmato Da: PEROZZO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b1009024 3eb38b2c922422a9e8dc5d9

05 – Conformità dei dati contenuti nel pignoramento immobiliare

06 – Destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

07 – Conformità urbanistica e catastale dei beni

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

09 – Divisibilità dei beni in lotti

10 – Quote pignorate

11 – Stato di possesso e di occupazione degli immobili

12 – Vincoli in generale sui beni pignorati

13 – Vincoli e oneri di natura condominiale

14 – Stima degli immobili

15 – Attestato di Prestazione Energetica

01 – QUESITO PER PERIZIA

... l'esperto nominato ex art. 569 c.p.c. provvederà a:

1.1) Ritirare la documentazione in Cancelleria;

1.2) 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 trascrizioni pregiudizievoli; acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; l'esperto inoltre allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà da parte dell'esecutato sui beni

Firmato Da: PEROZZO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b1009024 3eb38b2c922422a9e8dc5d9

pignorati e acquisirà le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile – o della acquisizione delle stesse da parte del creditore che le depositate ex art. 567 cpc – e l'attualità.

1.3) Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode agli immobili pignorati, 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.

1.4) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in 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

1.5) Procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E., ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

1.6) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

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

Firmato Da: PEROZZO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b10090243eb38b2c922422a9e8dc5d9

1.8) Verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto dal punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

1.9) 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 ne interesserà subito il Giudice.

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

1.11) 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.

1.12) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali 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.

1.13) Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9) disp. att. c.p.c.

1.14) 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

Firmato Da: PEROZZO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b10090243eb38b2c922422a9e8dc5d9

trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute non con riferimento al loro intero ammontare, 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.

1.15) Omissis…

1.16) Omissis…

1.17) Omissis…

1.18) Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.

1.19) 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.

L'esperto è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti.

02 – 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 **17/07/2018**, accertando le caratteristiche e le condizioni d'uso degli immobili oggetto di perizia, nonché, previo rilievo, la loro conformità a quanto assentito sotto il profilo urbanistico-edilizio, e cosi pure per la rispondenza degli atti catastali; nel corso di tale operazioni sono stati eseguiti i rilievi fotografici. Alle operazioni peritali era presente il custode

Firmato Da: PEROZZO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b10090243eb38b2c922422a9e8dc5d9

dell'immobile e i familiari dell'esecutato. 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 similari a quelli in oggetto. Di seguito si riporta breve elenco con date delle operazioni effettuate:

- 19/03/2018 nomina esperto valutatore da parte del G.E.
- 21/05/2018 giuramento esperto valutatore.
- 11/07/2018 richiesta Accesso Atti Comune di Casale sul Sile.
- 11/07/2018 richiesta Accesso Atti Agenzia Entrate Treviso.
- 02/08/2018 risposta Agenzia delle Entrate di Treviso.
- 17/07/2018 sopraluogo presso l'immobile.
- 08/08/2018 accesso Atti Comune di Casale sul Sile.

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

03.1 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.

03.2 – formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili

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

3.2.1 – DIVISIONE

Atto di divisione tra vivi, **trascritto** all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di

Firmato Da: PEROZZO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b10090243eb38b2c9224222a9e8dc5d9

Treviso in data 21/07/2004, ai numeri 30735/19781; a favore e contro l'Esecutato n. 01 + altri.

3.2.2 – COSTITUZIONE DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito, **trascritto** all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Treviso in data 21/07/2004, ai numeri 30736/19782; a favore e contro l'Esecutato n. 01 + altri.

3.2.3 – IPOTECA VOLONTARIA

Ipoteca volontaria, per la somma di € 260.000,00 (di cui € 130.000,00 di capitale) **iscritta** all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Treviso in data 06/08/2004, ai numeri 34234/8597 a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo; contro l'Esecutato n. 01, in forza a contratto di mutuo fondiario del notaio Bianconi Maurizio da Treviso (TV) in data 05/08/2004 rep. 85504.

3.2.4 – IPOTECA VOLONTARIA

Ipoteca volontaria, per la somma di € 120.000,00 (di cui € 60.000,00 di capitale) **iscritta** all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Treviso in data 11/12/2006, ai numeri 60646/15670 a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo; contro l'Esecutato n. 01, in forza a contratto di mutuo fondiario del notaio Bianconi Maurizio da Treviso (TV) in data 04/12/2006 rep. 91728.

3.2.5 – IPOTECA VOLONTARIA

Ipoteca volontaria, per la somma di € 184.000,00 (di cui € 92.000,00 di capitale) **iscritta** all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Treviso in data 06/04/2009, ai numeri 12492/2643 a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo; contro l'Esecutato n. 01 + altri, in forza a contratto di

Firmato Da: PEROZZO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b1009024 3eb38b2c922422a9e8dc5d9

mutuo fondiario del notaio Bianconi Maurizio da Treviso (TV) in data 01/04/2009 rep. 97151.

3.2.6 – COSTITUZIONE DI SERVITÙ

Costituzione di diritti reali a titolo gratuito, **trascritta** all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Treviso in data 06/08/2009, ai numeri 31009/19111 a favore di terzi per costituzione di servitù; contro l'Esecutato n. 01 + altri, in forza a atto tra vivi del notaio Antonio Favaloro da Treviso (TV) in data 21/07/2009 rep. 14717.

3.2.7 – IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale **iscritta** all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Treviso in data 06/02/2014, ai numeri 3351/469 derivante da Decreto Ingiuntivo; contro l'Esecutato n. 01 + altri.

3.2.8 – IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale **iscritta** all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Treviso in data 02/12/2014, ai numeri 33592/4992 derivante da Ipoteca Legale; contro l'Esecutato n. 01.

3.2.9 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario U.N.E.P., rep. n. 7841/2015, **trascritto** all'Agenzia delle Entrate/Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso, in data 04/08/2015 ai numeri 22499/15995 a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo; contro l'Esecutato n. 01 + altri.

(All. doc. n. 01: Elenco sintetico delle formalità).

03.3 – corretta identificazione del bene

In seguito agli accertamenti catastali compiuti presso l'Agenzia delle

Firmato Da: PEROZZO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b10090243eb38b2c922422a9e8dc5d9

Entrate/Territorio di Treviso, l'immobile oggetto di esecuzione è così censito:

Bene 01: alloggio residenziale (PT-1°)

Catasto Fabbricati – Comune di Casale sul Sile (TV) via Bigone – Sezione A - Foglio 03 – particella n. 546 – sub 04 – piano T-1° – Cat. A/2 – cl 2ª – Cons. 6 vani – sup. catastale m^2 139 - Rendita € 526,79.

Bene 02: locale autorimessa (PT)

Catasto Fabbricati – Comune di Casale sul Sile (TV) via Bigone – Sezione A - Foglio 03 – particella n. 546 – sub 05 – piano T – Cat. C/6 – cl 2ª – Cons. 19 m^2 – sup. catastale m^2 22 - Rendita € 50,04.

Beni Comuni non Censibili

Ai Beni 01 e 02 è assegnato il seguente BCNC:

Catasto Fabbricati – Comune di Casale sul Sile (TV) via Bigone – Sezione A - Foglio 03 – particella n. 546 – sub 3 – piano T – BCNC ai sub 4 e 5 – area scoperta di m^2 426.

Quote di comproprietà su aree scoperte in generale

Non sono presenti quote di comproprietà su aree scoperte comuni.

Quote di comproprietà su parti comuni dell'edificio

Non sono presenti quote di comproprietà su parti condominiali del fabbricato.

Intestatari catastali dei beni:

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

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

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

<u>03.4 – provenienza degli immobili e identificazione dei confini</u>

Firmato Da: PEROZZO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b10090243eb38b2c922422a9e8dc5d9

I beni risultano pervenuti in proprietà alle ditte esecutate in seguito a:

- Atto di divisione, redatto in data 16/07/2004 dal Notaio dott. Francesco Candido Baravelli da Treviso (TV), Rep. 54916, Racc. 20643 registrato a Treviso (TV) in data 28/07/2004 al n. 100128/V Atti Pubblici.

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

I beni confinano: a nord con mn 46, a est con mn 95 e mn 397 (fabbricato in aderenza) a sud con mmnn 390, 605 e 594, a ovest con mn 547 (fabbricato in aderenza).

04 – DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di bene consistente in **alloggio (porzione centrale) su fabbricato in linea con autorimessa di pertinenza e area scoperta**. Gli immobili sono siti in Comune di Casale sul Sile (TV), via Bigone n. 28.

I beni oggetto di perizia, costituiscono unico bene indivisibile.

Descrizione dei beni

Bene 01 – Alloggio residenziale

L'accesso all'alloggio avviene dal giardino esterno, dopo aver oltrepassato il cancelletto pedonale e/o carraio che affaccia direttamente da via Bigone. L'alloggio risulta così composto: al piano terra da cucina/pranzo/soggiorno, wc, disimpegno e portico (utilizzato come posto auto coperto); al piano primo da disbrigo, tre camere e bagno. Tutti i piani sono collegati fra loro da vano scala interno.

Le altezze dei locali rilevate, risultano pari a:

- circa cm 270 per il piano terra
- circa cm 215 la minima e circa cm 386 la massima per il piano primo.

Destinazione urbanistica delle unità immobiliari:

Firmato Da: PEROZZO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b10090243eb38b2c922422a9e8dc5d9

Con l'ultimo progetto approvato dal Comune di Casale sul Sile, i locali hanno destinazioni urbanistiche di tipo residenziale.

Caratteristiche strutturali:

L'edificio presenta strutture portanti verticali tradizionali, realizzati in cemento armato e laterizio poggianti su fondazione di tipo continue e/o a plinto; i solai orizzontali sono in laterizio con cappa collaborante tipo bausta o similare. Il tetto è in legno a due falde inclinate con sovrastante manto di copertura. I divisori interni sono in laterizio intonacati e tinteggiati a civile.

Caratteristiche delle finiture:

Le finiture risultano a civile, ed in particolare

- Le pareti e i solai in laterizio/c.a. sono intonacate e tinteggiati a tempera lavabile.
- I pavimenti interni al piano terra sono in ceramica, mentre al piano primo sono in legno con esclusione del bagno.
- La scala interna risulta finita in marmo.
- I battiscopa interni sono in ceramica al piano terra e in legno al piano primo; quelli esterni sono in ceramica;
- i rivestimenti dei bagni/lavanderia sono eseguiti in piastrelle di ceramica;
- davanzali e soglie in marmo;
- serramenti esterni in legno verniciato con vetrocamera dotati di balcone; porte interne in legno tamburato.

Impianti installati

- impianto di riscaldamento costituito da caldaia murale interna a gas, con radiatori a muro;
- impianto idrico-sanitario con linee distribuzione acqua calda-fredda nelle

Firmato Da: PEROZZO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b1009024 3eb38b2c922422a9e8dc5d9

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 in plastica, completo di punti luce, punti prese, linee per telefono (predisposto), citofono e tv.

Stato d'uso del bene

- i beni esecutati risultano in **buono stato di conservazione**. Necessitano opere di ritinteggiatura alle pareti interne.

Bene 02 – Autorimessa

L'accesso all'autorimessa avviene dalla corte esterna, dopo aver oltrepassato il cancello carraio che affaccia direttamente da via Bigone; il bene risulta costituito dalla sola autorimessa al piano terra.

L'altezza rilevata, risulta pari a circa cm 270.

Destinazione d'uso delle unità immobiliari:

Con l'ultimo progetto approvato dal Comune di Casale sul Sile, i locali hanno destinazioni urbanistiche di tipo residenziale.

Caratteristiche strutturali:

L'edificio presenta strutture portanti verticali tradizionali, realizzati in cemento armato e laterizio poggianti su fondazione di tipo continue e/o a plinto; i solai orizzontali sono in laterizio con cappa collaborante tipo bausta o similare. I divisori interni sono in laterizio intonacati e tinteggiati a civile.

Caratteristiche delle finiture:

Le finiture risultano a civile, ed in particolare

- Le pareti e i solai in laterizio/c.a. sono intonacati e tinteggiati a tempera lavabile.

Firmato Da: PEROZZO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b10090243eb38b2c92242 2a9e8dc5d9

- I pavimenti interni sono in ceramica.
- I battiscopa interni sono in ceramica al piano terra; quelli esterni sono in ceramica;
- davanzali e soglie in marmo;
- serramenti esterni in legno verniciato con vetrocamera.

Impianti installati

- impianto di riscaldamento costituito da caldaia murale interna a gas, con radiatori a muro;
- impianto elettrico completo costituito da cavi in rame sottotraccia e comandi modulari da incasso in plastica, completo di punti luce, punti prese.

Stato d'uso del bene

- i beni esecutati risultano in **buono stato di conservazione**. Necessitano opere di ritinteggiatura alle pareti interne.

05 – 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 è rilevato che il numero civico descritto nel pignoramento immobiliare, nelle visure catastali e nell'atto di provenienza (il n. 43 di via Bigone) è difforme da quello ufficiale rilasciato dal Comune di Casale nel certificato di agibilità (il n. 28 di via Bigone). Il civico esatto è il n. 28.

Si è preso atto inoltre dell'avvenuto stralcio di altri immobili disposto dal G.E. in data 09/01/2017 oggetto di Esecuzione Immobiliare RG 532/13.

06 – DESTINAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Firmato Da: PEROZZO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b1009024 3eb38b2c922422a9e8dc5d9

COMUNALE

Dall'esame del Piano degli Interventi (d'ora in poi P.I.) del comune di Casale sul Sile, risulta che i beni sono stati edificati all'interno di Z.T.O. di tipo "E – agricola". In particolare:

Art. 32 delle Norme Tecniche Operative

omissis... "Sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) di cui all'Art. 3 del D.P.R. 380/2001 sugli edifici esistenti, ad uso residenziale, con mantenimento sia della sagoma che del sedime"... *omissis*.

È possibile compiere interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia degli immobili esistenti.

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

07 – REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI

In data 11/07/2018 è stato richiesto al Comune di Casale sul Sile accesso agli atti amministrativi, per ricercare i titoli legittimanti i beni oggetto di pignoramento; l'accesso è avvenuto in data 08/08/2018. Di seguito sono riportati i titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 27 del 26/01/2001 rilasciata per "ristrutturazione edilizia di un fabbricato residenziale in zona agricola ai sensi dell'art. 4 delle N.T.A.".
- Concessione Edilizia n. 46 del 12/03/2002 rilasciata per "variante alla C.E. 27/11134 del 26/01/2001 per ristrutturazione edilizia di fabbricato residenziale in zona agricola ai sensi dell'art. 40 delle N.T.A.".
- Permesso di Costruire n. 126 del 22/11/2005 rilasciato per "rinnovo alla C.E. n. 27/11134 del 26/01/2001 per ristrutturazione edilizia".
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. 13066 del 30/07/2007 depositata per

Firmato Da: PEROZZO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b10090243eb38b2c92242 2a9e8dc5d9

"variante al Permesso di Costruire n. 126 del 22/11/2005.

- Certificato di Agibilità n. 48-07 del 09/10/2007.

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

08 – VERIFICA SULL'ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE E COSTI DI SANATORIA

08.1 – Verifica della conformità urbanistica

Dal confronto delle ultime tavole di progetto concessionate con il rilievo effettuato sul posto sono emerse difformità edilizie rispetto ai titoli rilasciati; gli immobili **NON SONO** quindi da ritenersi conformi dal punto di vista urbanistico.

08.2 – Verifica della conformità della planimetria catastale

In data 10/07/2018 si sono reperite le planimetrie catastali degli immobili; confrontando le stesse con il rilievo compiuto sul posto risulta che la stesse **SONO conformi** allo stato attuale dei luoghi.

08.3 - Costi di sanatoria

Le differenze rilevate dal punto di vista **URBANISTICO** consistono in:

Beni 01-02

- Mancata esecuzione del muro di divisione posto fra i locali cucina/pranzo e autorimessa (i locali attualmente risultano fusi in un unico ambiente più grande).
- Mancato realizzo di porzione di muratura posto a divisione fra scala di accesso al piano primo e autorimessa (è stata ricavata una finestra senza serramento non consentita per le norme igienico sanitarie e VV.FF.).
- Installazione di serramento ad ante al posto di portone basculante.
- Realizzazione di due pilastri in pietra faccia-vista, esterni all'abitazione.

Firmato Da: PEROZZO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b1009024 3eb38b2c922422a9e8dc5d9

Tali opere non risultano sanabili, in quanto in contrasto con le norme igienico-sanitarie e ai regolamenti dei VV.FF. in fatto di prevenzione incendi.

Si rende pertanto necessaria il ripristino dell'immobile allo stato di progetto. Le opere da realizzare sono facilmente eseguibili e consistono in:

- Realizzazione di muro (anche in cartongesso purché sia almeno REI) fra l'autorimessa e la zona pranzo/soggiorno.
- Realizzazione di muretto (anche in cartongesso purché sia almeno REI) fra l'autorimessa e il vano scala.
- Sostituzione del serramento ad ante con basculante.
- Demolizione dei due pilastri in pietra faccia vista.

Totale opere edili per ripristino immobili **€ 10.000,00**

08.4 – Spese Tecniche per opere di progettazione in sanatoria, variazioni catastali e ritiro di nuova agibilità.

OPERE PROFESSIONALI

Costi per opere professionali a corpo **€ 0,00**

TOTALE COMPLESSIVO COSTI DI RIPRISTINO PARI A **€ 10.000,00**

(arrotondato a € 10.000,00)

(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 finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze

Firmato Da: PEROZZO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b1009024 3eb38b2c922422a9e8dc5d9

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.)

09 – DIVISIBILITÀ DEI BENI IN LOTTI

I beni oggetto di pignoramento non risultano divisibili in lotti.

10 – QUOTE PIGNORATE

Per i beni oggetto di perizia, le quote di proprietà risultano pignorate per l'intero.

11 – STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

In data 11/07/2018 è stata richiesto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Treviso il rilascio di un certificato attestante lo stato di occupazione dell'immobile pignorato; lo stesso veniva rilasciato in data 02/08/2018 attestando che non risultano depositati agli archivi contratti di cessione dell'immobile a nome dell'esecutato.

In fase di sopraluogo è stato accertato inoltre che i locali pignorati sono attualmente utilizzati dall'esecutato e dai familiari come propria abitazione; l'immobile risulta arredato.

Firmato Da: PEROZZO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b10090243eb38b2c9224422a9e8dc5d9

(All. doc. n. 07: dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate).

12 – 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.

Risulta costituite servitù per:

- passaggio di pedoni e mezzi e per impianti tecnologici stipulata con atto rep. 54916 del 16/07/2004, del Notaio Francesco Candido Baravelli, a favore e a carico del mn 546. Tale servitù non influisce sul valore finale dei beni oggetto di esecuzione.
- Passaggio di pedoni e mezzi e per impianti tecnologici stipulata con atto rep. 14717 del 21/07/2009, del Notaio Antonio Favaloro, a favore beni censiti al mn 583 e 593, a carico del mn 546 + altri. Tale servitù non influisce sul valore finale dei beni oggetto di esecuzione.

Il Piano degli Interventi del Comune di Casale sul Sile pone una fascia di rispetto di elettrodotto sopra gli immobili oggetto di pignoramento.

(All. doc. n. 01 Elenco sintetico delle formalità e All. doc. n. 04 atto di proprietà).

13 – VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Spese Condominiali

Non sono presenti vincoli di natura condominiale.

Non sono presenti spese condominiali insolute.

n.b.: da quanto raccolto in fase di sopraluogo si segnala che l'impianto di fognatura risulta in comune, fra i beni censiti ai mmnn 546 e 547.

14 – STIMA DEGLI IMMOBILI

Firmato Da: PEROZZO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b10090243eb38b2c922422a9e8dc5d9

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 carraio 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.

14.1 – 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, 5% per le aree scoperte private, 50% per soffitte e locali interrati, 25% per le cantine interrate.

Calcolo superficie commerciale uso residenziale

Bene 01 - Abitazione

Firmato Da: PEROZZO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b10090243eb38b2c9224422a9e8dc5d9

Sup. locali principali piano terra

= 8,30x9,60 – 4,03x5,38 = 58,00 mq

Superficie commerciale = 58,00 x 100% = 58,00 mq

Sup. portico piano terra

= 3,98x9,60 = 38,21 mq

Superficie commerciale piano terra = 38,21 x 30% = 11,46 mq

Sup. locali principali piano primo

= 8,30x9,60 = 79,68 mq

Superficie commerciale = 79,68 x 100% = 79,68 mq

Superficie commerciale totale Bene 01 =

58,00 + 11,46 + 79,68 = **149,14 mq**

Arrotondato a 149,00 mq

Bene 02 – Autorimessa

Sup. locali principali piano terra

= 4,03x5,38 = 21,68 mq

Superficie commerciale = 21,68 x 100% = 21,68 mq

Superficie commerciale totale Bene 02 =

= 21,68 mq

Arrotondato a 22,00 mq

BCNC – Area scoperta privata

Sup. area scoperta pertinenziale

= 426,00 mq catastali

Superficie commerciale = 426,00 x 100% = 426,00 mq

Superficie commerciale totale Area scoperta =

= 426,00 mq

Firmato Da: PEROZZO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b10090243eb38b2c922422a9e8dc5d9

Arrotondato a 426,00 mq

(All. doc. n. 08: rilievo dello stato di fatto in seguito a sopraluogo e ricostruzione grafica per calcolo superficie commerciale).

14.2 – valutazione degli immobili

I valori attributi 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 2017) per i beni simili, relativi al Comune di **Casale sul Sile** – Zona Frazione di Conscio. Tali valori prevedono per abitazioni di tipo civili con stato di conservazione normale, un prezzo di mercato oscillante da € 1050,00 a € 1200,00 per metro quadro di superficie lorda; per abitazioni di tipo civili con stato di conservazione ottimo, un prezzo di mercato oscillante da € 1150,00 a € 1300,00 per metro quadro di superficie lorda; per autorimesse con stato di conservazione normale, un prezzo di mercato oscillante da € 475,00 a € 610,00 per metro quadro di superficie lorda; per ville e villini con stato di conservazione normale, un prezzo di mercato oscillante da € 970,00 a € 1150,00 per metro quadro di superficie lorda; per ville e villini con stato di conservazione ottimo, un prezzo di mercato oscillante da € 1050,00 a € 1250,00 per metro quadro di superficie lorda

Sono inoltre stati visionati i principali siti a livello nazionale contenenti annunci immobiliari di beni simili con il seguente risultato:

- Annuncio 01 – Comune di Casale sul Sile, via Bigone, sup. alloggio mq 160,00, prezzo di vendita € 149000,00 (€/mq 931,25), alloggio vecchio

Firmato Da: PEROZZO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b10090243eb38b2c922422a9e8dc5d9

in sufficiente stato di manutenzione.

- Annuncio 02 – Comune di Casale sul Sile, via Bigone, sup. alloggio mq 200,00, prezzo di vendita € 249000,00 (€/mq 1245,00), alloggio nuovo in ottimo stato di manutenzione.
- Annuncio 03 – Comune di Casale sul Sile, zona centrale, sup. alloggio mq 170,00, prezzo di vendita € 236000,00 (€/mq 1388,24), alloggio vecchio in buono stato di manutenzione.

Tenuto conto di quanto riscontrato nel corso dei sopraluoghi 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**

Comune di Casale sul Sile - C.F. - Sez. A - Fg 3 - mn 546 - sub 4

Alloggio PT-P1° mq 149,00 x €/mq 1000,00 = € 149 000,00

Totale euro 149 000,00

b) Valore del **bene 02**

Comune di Casale sul Sile - C.F. - Sez. A - Fg 3 - mn 546 - sub 5

Autorimessa mq 22,00 x €/mq 400,00 = € 8 800,00

Totale euro 8 800,00

c) Valore del **BCNC (area scoperta)**

Comune di Casale sul Sile - C.F. - Sez. A - Fg 3 - mn 546 - sub 3

Area scoperta mq 426,00 x €/mq 15,00 = € 6 390,00

Totale euro 6 390,00

Firmato Da: PEROZZO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b10090243eb38b2c922422a9e8dc5d9

d) Detrazione costi per ripristino abusi

Paragrafo 8 di perizia **€ 10 000,00**

TOTALE VALORE = € 154 190,00

Arrotondato a € 154 000,00 (euro centocinquantaquattromila/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 sul bene.
- Tempo intercorrente fra la data di valutazione ed il giorno dell'asta.

Di norma tali costi incidono per circa il 20% sul valore dell'immobile. Il valore di vendita consigliato da proporre alla prima vendita forza sarà quindi pari a:

TOTALE VALORE = € 154 000,00 – 20% x € 154 000,00 = € 123 200,00

Arrotondato a € 125 000,00

(euro centoventicinquemila/00)

15 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione deposita presso il l'Ufficio Urbanistica del Comune di **Casale sul Sile** 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.

Firmato Da: PEROZZO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b1009024 3eb38b2c92242 2a9e8dc5d9

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 molto alti, indice di scadente qualità energetica. **Si presuppone quindi, che il bene appartenga ad una delle classi medio/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. 25 pagine**, con tutti i sotto elencati 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 5 settembre 2018

L'Esperto Valutatore

Geom. Gianni Perozzo

Geom. GIANNI PEROZZO Albo Geometri Prov. Treviso N° 2905 Vedelago

ALLEGATI:

n. 01: elenco formalità pregiudizievoli e non.

n. 02: visure catastali, estratto di mappa.

n. 03: planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

n. 04: copia atto di provenienza.

n. 05: estratto cartografico del Piano degli Interventi comunale e stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione.

Firmato Da: PEROZZO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b10090243eb38b2c922422a9e8dc5d9

n. 06: titoli edilizi rilasciati dal Casale sul Sile.

n. 07: dichiarazione Agenzia Entrate sullo stato di occupazione dell'immobile.

n. 08: rilievo dello stato di fatto in seguito sopraluogo e ricostruzione grafica per calcolo superfici commerciali.

n. 09: documentazione fotografica.

n. 10: appendice con dati personali degli esecutati.

Firmato Da: PEROZZO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b1009024 3eb38b2c922422a9e8dc5d9