

TRIBUNALE CIVILE DI TREVISO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SA ALESSANDRA BURRA

* * *

N. 413/2020

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da: INTESA SANPAOLO SPA

Udienza 09/03/2022

PROCEDENTE INTESA SANPAOLO SPA

Ore 10.00

(avv. Gianluca Masotti)

contro

ESECUTATO

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con provvedimento in data 16/08/2021, nominava lo scrivente arch. Alessandro Caronia, con recapito professionale in Treviso, via Zermanese n. 44/c, Esperto Stimatore.

Il giorno 17 agosto 2021 (entro 15 giorni dalla comunicazione del provvedimento di nomina), il sottoscritto arch. Alessandro Caronia depositava con modalità telematica in cancelleria l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento. Sono stati contestualmente allegati al provvedimento di nomina, e inviati al sottoscritto, i chiarimenti relativi all'art. 173 bis disp. att. C.P.C. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015.

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

- 1) ritirare la documentazione in Cancelleria;
- 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'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 allegnerà 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 aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile – o dell'acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 cpc – e l'attualità;

3) descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode – se nominato, all'aglie 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.);

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 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;

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;

6) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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

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.

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

10) qualora l'immobile sia pignorato solo *pro quota*, stabilire se esso sia 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;

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.;

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.;

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) non con

riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere

identificato 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;



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 precedenti 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'art. 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;

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 rtf della perizia.

Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte esecutata. In presenza di più esecutati si useranno locuzioni anonime, quali ad esempio 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;

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, necessità 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, ..;

18) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

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.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali e ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Volpago del Montello (TV) e l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando:

- VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE ART. 567 COMMA 2 C.P.C. (2)
- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI E SUDDIVISIONE DEI LOTTI (9)



- IDENTIFICAZIONE CATASTALE (3)
- CONFINI (3)
- VERIFICA CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO (4)
- DESCRIZIONE DEI BENI (3)
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE (11)
- VERIFICA ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O INDIVISIBILITA', DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI (12)
- VERIFICA ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE (A CARICO DELL'ACQUIRENTE, DA CANCELLARSI O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE) E INFORMAZIONI DI CUI ALL'ART. 173 bis PUNTO 9 DISP. ATT. C.P.C. (13)
- PROVENIENZA DEL BENE (2)
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI (2)
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA (6, 7, 8)
- STIMA DEI BENI (14)

* * *



VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE**ART. 567 COMMA 2 C.P.C. (2)**

In base all'esame della documentazione in atti, si è verificata la sua idoneità secondo quanto previsto dall'ex art. 567 cod. proc. civ.

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 18/12/2020, Reg. Part. 29507, Reg. Gen. 42958, n.° rep. 5673/2020 del 23/11/2020, sono state pignorate le seguenti quote di proprietà sui beni immobili sottoindicati, a favore del procedente INTESA SANPAOLO SPA:

- 1/1 di piena proprietà dei seguenti immobili:

N.C.E.U. del Comune di Volpago del Montello (TV), beni intestati a:**Esecutato – proprietà per 1/1**

N.C.E.U. del Comune di Volpago del Montello (TV) - Sezione C - Foglio 2

- Particella 394 Sub 1, A/4, cl. 2, vani 5, P T-1, via Cantarane n. 75/A;
(abitazione in aggregato edilizio, con piano terra e primo piano)

N.C.T. del Comune di Volpago del Montello (TV), beni intestati a:**Esecutato – proprietà per 1/1**

N.C.T. del Comune di Volpago del Montello (TV) - Foglio 22

- Particella 345, mq 266;
(area scoperta)
- Particella 394, mq 78.
(area di sedime su cui sorge l'abitazione in aggregato edilizio di cui sopra)

* * *



CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI E

SUDDIVISIONE DEI LOTTI (9)

L'Esperto Stimatore, in seguito all'esame dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, ha ritenuto conveniente, al fine di favorire la vendibilità dei beni, la formazione di un Lotto Unico, così composto:

LOTTO UNICO

Intera proprietà di abitazione in aggregato edilizio, con piano terra e primo piano, con area scoperta di pertinenza, ubicati nel Comune di Volpago del Montello (TV), via Cantarane n. 37.

Superficie commerciale dell'abitazione in aggregato edilizio con piano terra e primo piano di ca. mq 136,60

Superficie dell'area scoperta di pertinenza di ca. mq 266,00

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (3)

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

LOTTO UNICO

Catasto Fabbricati del Comune di Volpago del Montello (TV), beni intestati a:

Esecutato – proprietà per 1/1.

Sezione Urbana C - Foglio 2

○ Particella 394 Sub 1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 95 mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 95 mq, Rendita Euro 183,34, via Cantarane n. 75A, piano T-1.

(abitazione in aggregato edilizio, con piano terra e primo piano)



Catasto Terreni del Comune di Volpago del Montello (TV), beni intestati a:

Esecutato – proprietà per 1/1.

Foglio 22

○ Particella 345, Qualità VIGNETO, Classe 1, Superficie mq 266,

Reddito Dominicale Euro 3,30, Reddito Agrario Euro 1,72.

(area scoperta)

○ Particella 394, Qualità ENTE URBANO, Superficie mq 78

(area di sedime su cui sorge l'abitazione in aggregato edilizio di cui

sopra)

CONFINI (3)

LOTTO UNICO

Abitazione in aggregato edilizio con piano terra e primo piano (Catasto

Fabbricati, Sezione Urbana C – Foglio 2, Particella 394 Sub 1):

Da Nord in senso orario: via Cantarane, M.N. 24, M.N. 347, M.N. 349 (area

scoperta comune), M.N. 346 (passaggio comune).

Area scoperta (Catasto Terreni, Foglio 22, Particella 345):

Da Nord in senso orario: M.N. 393, M.N. 347, M.N. 24, M.N. 1055, M.N.

431, M.N. 432.

VERIFICA CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE

CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO (4)

Si riscontra la corrispondenza tra l'identificazione catastale attuale (come da

visure per immobile in data 07/09/2021) e l'identificazione catastale

dell'immobile riportata nell'Atto di Pignoramento Immobiliare. In sede di



sopralluogo si è rilevato che l'abitazione ha attualmente il numero civico 37, e non 75A come indicato nella visura catastale e nell'atto di pignoramento.

DESCRIZIONE DEI BENI (3)

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI, DELLE PERTINENZE ED ACCESSORI

LOTTO UNICO

Il compendio oggetto di esecuzione è costituito da un'abitazione in aggregato edilizio, con piano terra e primo piano, con un'area scoperta di pertinenza, in via Cantarane n. 37, nel Comune di Volpago del Montello (TV). In base alla documentazione acquisita la costruzione del fabbricato (che si è rilevato essere vetusto in sede di sopralluogo) risulta essere stata iniziata in data anteriore al primo settembre 1967; le planimetrie catastali in atti dell'immobile risultano essere state presentate nell'anno 1939.

La porzione di aggregato edilizio oggetto di perizia, che sorge su un'area a giacitura pianeggiante, ha una localizzazione che consente l'accesso ai servizi e alle attrezzature di base del centro del capoluogo comunale.

La porzione di aggregato edilizio è costituita da un volume a sviluppo longitudinale a due elevazioni. L'accesso pedonale all'unità immobiliare oggetto di perizia avviene, provenendo dalla via Cantarane e attraverso un passaggio coperto e un'area scoperta comune, dal lato Nord-Ovest del mappale. Una porzione del lato Sud-Est e il lato Sud-Ovest dell'abitazione sono adiacenti ad altri corpi di fabbrica.

La struttura portante della porzione di aggregato edilizio è in muratura, con orizzontamenti lignei. Le finiture dei prospetti sono in intonaco civile. I



prospetti hanno impaginati regolari con aperture disposte secondo assi

verticali. Gli infissi esterni sono in legno finitura naturale con vetro singolo,

con scuri esterni in legno verniciato. L'abitazione necessita di un intervento

generale di riqualificazione, che dovrà comprendere il rifacimento delle

finiture ed impiantistico.

Fa inoltre parte del compendio un'area scoperta di pertinenza, in prossimità

dell'abitazione, e accessibile attraverso area scoperta comune (cortile)

dell'aggregato edilizio; l'area scoperta è attualmente adibita a giardino / orto

con prato incolto ed alcune alberature e cespugli, con recinzioni esterne con

pali e rete metallica; su detta area scoperta attualmente insiste un corpo di

fabbrica di servizio in prossimità del confine di proprietà, in merito al quale

non risultano pratiche edilizie, e del quale, ai fini della presente stima, si

prevede la demolizione.

Lo stato generale di conservazione e manutenzione delle parti esterne

dell'edificio è assai scadente; si riscontrano in particolare il pessimo stato di

manutenzione e di conservazione dei serramenti, la presenza di macchie di

umidità con distacchi di finitura, e di formazioni di muffa. Lo stato generale

di conservazione e manutenzione dell'area scoperta di pertinenza dell'unità

immobiliare oggetto di perizia è sufficiente.

Come detto, l'accesso al piano terra dell'abitazione avviene dal prospetto

Nord-Ovest, attraverso un'area scoperta (cortile) comune all'aggregato

edilizio nel quale l'unità immobiliare oggetto di perizia è inserita.

L'abitazione è così composta: piano terra: locale con angolo cottura dalla

superficie utile di ca. 18,25 mq; locale dalla superficie utile di ca. 15,75 mq;

lavanderia - disimpegno dalla superficie utile di ca. 12,95 mq; bagno con



doccia dalla superficie utile di ca. 4,25 mq; primo piano, collegato al piano

terra mediante vano scala interno: disimpegno dalla superficie utile di ca.

3,90 mq; locale dalla superficie utile di ca. 14,40 mq; locale dalla superficie

utile di ca. 15,60 mq; locale (indicato come granaio nella planimetria

catastale) dalla superficie utile di ca. 18,05 mq. La superficie commerciale

complessiva dell'abitazione è di ca. 136,60 mq.

La qualità generale delle finiture interne dell'abitazione è bassa; lo stato

generale di conservazione e manutenzione delle finiture interne è pessimo. Si

riscontrano in particolare diffuse macchie di umidità con formazioni di

muffa e distacchi di finitura sulle pareti e sui soffitti.

Segue una descrizione sintetica delle finiture interne e degli impianti

dell'abitazione con piano terra e primo piano.

- Le pareti del bagno presentano rivestimenti in piastrelle ceramiche;
- Le pareti della lavanderia presentano dei rivestimenti in piastrelle ceramiche; le pareti attrezzate con angolo cottura del locale di mezzo al piano terra presentano dei rivestimenti in pannelli; le altre pareti sono intonacate e tinteggiate, in pessime condizioni generali di manutenzione e conservazione delle finiture, con macchie di umidità, formazioni di muffa e distacchi di finitura; la parete divisoria adiacente al lato lungo del disimpegno al primo piano è in tavolame in legno verniciato, in pessime condizioni di conservazione e manutenzione.
- Soffitti piani (tranne una porzione inclinata del soffitto del locale nella testata Nord-Est al primo piano), intonacati e tinteggiati, in pessime condizioni generali di manutenzione e conservazione delle



finiture, con macchie di umidità, formazioni di muffa e distacchi di finitura, e cavillature.

- Piano terra: il pavimento del locale di mezzo con angolo cottura è in cotto con battiscopa in legno finitura naturale; il pavimento del locale nella testata Sud è in tavolame in legno; i pavimenti della lavanderia - disimpegno sono in cotto; il pavimento del bagno è in piastrelle ceramiche; le alzate e le pedate della scala di collegamento tra il piano terra e il primo piano sono in tavolame in legno; primo piano: i pavimenti del disimpegno e dei tre locali sono in tavolame in legno in scadenti condizioni generali di manutenzione e conservazione.
- Le porte interne sono in legno laccato, in pessime condizioni generali di conservazione e manutenzione.
- I serramenti esterni sono in legno laccato con vetro singolo con scuri esterni in legno laccato, in pessime condizioni generali di conservazione e manutenzione.
- Vecchio impianto di riscaldamento autonomo con caldaia nel locale lavanderia al piano terra, e radiatori nel bagno al piano terra e in due locali al primo piano; stufa a legna nel locale nella testata Sud al piano terra.
- Boiler per la produzione di acqua calda sanitaria, a parete nella lavanderia – disimpegno al piano terra.
- Impianto elettrico in parte sottotraccia e in parte fuori traccia, con punti luce e prese.
- Il bagno al piano terra è dotato di doccia, con sanitari completi di rubinetterie.



- Presa TV.

L'area scoperta di pertinenza dell'abitazione oggetto di perizia è accessibile dal lato Sud-Ovest dell'area scoperta comune (cortile) dell'aggregato edilizio in cui è inserita l'abitazione. L'area scoperta è a giacitura pianeggiante, ed è attualmente a giardino / orto con prato incolto e alcune alberature e cespugli; i confini sono recintati in parte con pali e rete metallica, e in parte con muretti in calcestruzzo con soprastante rete metallica.

In sede di sopralluogo si è rilevata la presenza, in detta area scoperta di pertinenza, di un piccolo corpo di fabbrica di servizio in muratura a un'elevazione fuori terra, a ca. 96 cm di distanza dal confine di proprietà, e in merito al quale non risultano pratiche edilizie; essendo detto corpo di fabbrica di servizio a una distanza non consentita dal confine, ai fini della presente perizia di stima se ne considera la demolizione.

Le condizioni generali di conservazione e manutenzione dell'area scoperta di pertinenza sono sufficienti.

CONSISTENZA COMMERCIALE

LOTTO UNICO

(via Cantarane n. 37, Volpago del Montello)

La superficie commerciale dell'abitazione, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Sup. comm. dell'abitazione (piano terra, primo piano) ca. mq 136,60

La superficie dell'area scoperta di pertinenza, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Sup. dell'area scoperta di pertinenza ca. mq 266,00



PROPRIETÀ**LOTTO UNICO****Esecutato – proprietà per 1/1.****SITUAZIONE OCCUPAZIONALE (11)****LOTTO UNICO**

In base all'ispezione effettuata in data 06/09/2021 presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Treviso, non risultano esservi contratti di locazione in atto registrati a nome dell'esecutato relativi agli immobili oggetto di perizia.

In base al certificato di residenza (vedere allegato 12 – Certificato di Residenza) acquisito in data 14/10/2021 dal Comune di Volpago del Montello, e al sopralluogo effettuato nella stessa data, gli immobili oggetto di perizia risultano attualmente occupati dalla coniuge separata / ex coniuge dell'esecutato e dal suo nucleo familiare, costituito dai figli.

VERIFICA ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI, STORICI,**ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O INDIVISIBILITÀ,****DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI (12)**

In base ai contatti avuti con il Comune di Volpago del Montello, non si è riscontrata la presenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali o usi civici inerenti agli immobili oggetto di perizia.



VERIFICA ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA**CONDOMINIALE (A CARICO DELL'ACQUIRENTE, DA****CANCELLARSI O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE),****INFORMAZIONI DI CUI ALL'ART. 173 bis PUNTO 9 DISP. ATT.****C.P.C. (13)****LOTTO UNICO**

In base alla documentazione acquisita e al sopralluogo effettuato, si è riscontrato che il compendio oggetto di esecuzione è costituito da un'abitazione in aggregato edilizio, con piano terra e primo piano, con un'area scoperta di pertinenza, e non soggetta ad amministrazione condominiale.

PROVENIENZA DEL BENE (2)

Con atto di compravendita Notaio Andrea Marchio di Montebelluna, Repertorio n.° 28152/12680 del 07/02/2006, trascritto a Treviso in data 10/02/2006, Reg. Part. n.° 3774, Reg. Gen. n.° 6354, l'esecutato acquistava la piena proprietà degli immobili oggetto di perizia nel Comune di Volpago del Montello (TV).

ATTI PREGIUDIZIEVOLI (2)

Vedere Certificazione Notarile in data 14/01/2021.

In base alle visure per soggetto effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 27-09-2021 (vedere Allegato 08 - Visure Conservatoria), non si riscontrano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili oggetto di esecuzione in



data successiva a quella del Pignoramento Immobiliare oltre alla seguente:

Trascrizione in data 18/12/2020, Registro Generale 42958, Registro

Particolare 29507 – Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento

Immobili.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Nell'atto di compravendita degli immobili oggetto di esecuzione, Notaio

Andrea Marchio di Montebelluna, Repertorio n.° 28152/12680 del

07/02/2006, trascritto a Treviso in data 10/02/2006, Reg. Part. n.° 3774, Reg.

Gen. n.° 6354, viene dichiarato che gli immobili “vengono venduti e

rispettivamente acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si

trovano ..., con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed

accessori inerenti, servitù attive e passive, nonché con la quota parte

proporzionale delle parti comuni del fabbricato di cui fa parte la porzione

alienata ai sensi dell'art. 1117 e ss. cc.”

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

(6, 7, 8)

Nell'atto di provenienza dell'immobile oggetto di perizia (atto di

compravendita degli immobili oggetto di esecuzione, Notaio Andrea

Marchio di Montebelluna, Repertorio n.° 28152/12680 del 07/02/2006,

trascritto a Treviso in data 10/02/2006, Reg. Part. n.° 3774, Reg. Gen. n.°

6354) viene dichiarato che “la costruzione del fabbricato alienato è iniziata

anteriamente al primo settembre 1967 e che per lo stesso non sono stati

emanati provvedimenti sanzionatori di alcun tipo né sono state eseguite



ulteriori opere per le quali siano necessari permessi, concessioni, autorizzazioni o denunce di inizio attività edilizie". Le planimetrie catastali dell'immobile in atti sono state presentate in data 30/12/1939 (vedere Allegato 03a – Piante – Planimetrie Catastali).

In base all'accesso atti effettuato presso il Comune di Volpago del Montello, non risultano agli atti pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di perizia. In base al confronto tra lo stato di fatto rilevato dell'abitazione oggetto di esecuzione e le planimetrie catastali, si riscontra in generale la corrispondenza planimetrica – distributiva dell'immobile, a meno di quanto segue:

- al piano terra si riscontra la presenza di un bagno;
- la scala di collegamento tra il piano terra e il primo piano presenta, in corrispondenza dell'arrivo al primo piano, un pianerottolo con due alzate laterali per lato.

Si è inoltre riscontrato che vi sono delle differenze tra le altezze nette dei locali rilevate in sede di sopralluogo e quelle riportate nelle planimetrie catastali in atti (vedere Allegato 03a – Piante – Planimetrie Catastali e Allegato 03b – Piante – Rilievo Stato di Fatto); si ritiene che ciò possa essere dovuto all'altezza delle controsoffittature attuali dei locali.

- Si rileva inoltre che nella planimetria catastale del piano terra in atti (come detto presentata in data 30/12/1939), vengono riportate anche aree scoperte in prossimità dell'immobile, e la sagoma planimetrica riportata in corrispondenza dell'attuale area scoperta di pertinenza dell'abitazione oggetto di perizia differisce dalla sagoma planimetrica del Mappale 345 che identifica attualmente detta area scoperta di pertinenza.



In base a quanto sopra e ai contatti avuti con l'ufficio tecnico del Comune di Volpago del Montello, si ritiene che la vetusta abitazione oggetto di perizia possa considerarsi legittimata, e che, contestualmente al necessario intervento generale di riqualificazione dell'immobile (intervento che dovrà comprendere la definizione delle altezze nette dei locali abitativi, che per tale tipologia d'immobile in base al regolamento edilizio vigente non possono essere inferiori a m 2,40) dovrà essere presentata idonea pratica edilizia (SCIA in sanatoria) con pagamento della sanzione di € 516 per regolarizzare le difformità riscontrate rispetto alle planimetrie catastali; dovranno inoltre essere aggiornate le planimetrie catastali.

In sede di sopralluogo si è inoltre riscontrato che, sull'area scoperta di pertinenza facente parte del lotto unico oggetto di perizia, sorge un piccolo corpo di fabbrica di servizio in muratura a un'elevazione fuori terra, a ca. 96 cm di distanza dal confine di proprietà, e in merito al quale non risultano pratiche edilizie; essendo detto corpo di fabbrica di servizio a una distanza non consentita dal confine, ai fini della presente perizia di stima se ne considera la demolizione.

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato all'Esperto Stimatore dal Comune di Volpago del Montello in data 16/12/2021, l'area sulla quale sorge l'abitazione oggetto di perizia e l'area scoperta di pertinenza, identificate al Catasto Terreni del Comune di Volpago del Montello al Foglio 22 Mappale 394 (area di sedime abitazione) e Mappale 345 (area scoperta di pertinenza), risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

Piano di Assetto del Territorio:



TAV. 1 – CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE

TERRITORIALE

Foglio 22 mapp. 394-345: Aree a rischio idrogeologico con riferimento al PTCP del 2010 – P02 art. 6 commi 13-14; parte 394 fasce di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica art. 7 commi 13-23; Aree di notevole interesse pubblico vincolate ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004;

TAV. 2 CARTA DELLE INVARIANTI:

Foglio 22 mapp. 394-345;

TAV. 3 CARTA DELLE FRAGILITA'

Foglio 22 mapp. 394-345: Terreni idonei a condizione, b) terreni interessati da inondazioni periodiche, e) terreni superficiali a granulometria limoso-argillosa art. 13 comma 3; aree soggette ad amplificazione sismica art. 13 comma 7; area esondabile o a ristagno idrico art. 14 commi 2-3;

TAV. 4 CARTA DELLE TRASFORMABILITA':

Foglio 22 mapp. 394-345: A.T.O. 2 insediativo; aree di urbanizzazione consolidata – centri urbani di alta pianura art. 15 commi 1-4; 394 parte 345 centri storici art. 9-11;

PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE:

Foglio 22 mapp. 394: zona A, vincolo paesaggistico – aree di notevole interesse pubblico vincolate ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004, piano d'Area del Montello;

Foglio 22 mapp. 345: parte Zona A, parte Zona C1.1, parte servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica, aree soggette a strumento urbanistico attuativo, vincolo paesaggistico – aree di notevole interesse pubblico vincolate ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004, ambito soggetto a piano



attuativo vigente, piano d'Area del Montello;

PIANO DEGLI INTERVENTI NORME:

Art. 5 – Z.T.O. di tipo “A”: centro storico;

Art. 8 – Z.T.O. di tipo “C1” residenziali intermedie di espansione;

Art. 24 – Fasce di rispetto.

Vedere Allegato 06 – C.D.U.

STIMA DEI BENI (14)

LOTTO UNICO

Il valore commerciale del bene, ossia il più probabile valore di mercato, è stato determinato mediante procedimento sintetico pluriparametrico, considerando, quali caratteri significativi, le caratteristiche posizionali estrinseche, le caratteristiche posizionali intrinseche, le caratteristiche tecnologiche e le caratteristiche qualitativo - architettoniche. È stata effettuata un'indagine di mercato avente come oggetto un campione di immobili simili a quello da stimare, e si è ricavato un prezzo unitario per l'immobile oggetto di perizia pari a 607 €/mq. L'immobile si colloca nella fascia superiore del campione, i cui prezzi unitari oscillano da 273 €/mq a 616 €/mq, con un valore medio di 423 €/mq. Il prezzo unitario di 607 €/mq, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di valutazione, fornisce il valore di € 82.856.

Si è poi proceduto a detrarre da tale valore l'importo per i costi amministrativi e tecnici per regolarizzare le difformità rilevate, quantificati in € 100 (diritti amministrativi comunali) + € 516 (sanzione) + € 2.000 (spese tecniche per pratica edilizia e di aggiornamento catastale) + € 700



(demolizione di corpo di fabbrica di servizio nell'area cortiliva e trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta) = € 3.316. Il valore di stima dell'immobile oggetto di perizia è dunque pari a € 82.856 - € 3.316 = € 79.540.

Su tale valore si è applicata la seguente riduzione correttiva:

- Riduzione del 15%, trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva:

€ 79.540 x 0,15 = € 11.931.

- Per quanto concerne l'adeguamento correttivo per lo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di stima, si precisa che il procedimento di stima sintetica pluriparametrica applicato tiene conto dello stato di manutenzione confrontando direttamente il bene da stimare con i beni di confronto a mezzo degli adeguati prezzi parametrici, come già indicato nella descrizione del procedimento, in cui tra le caratteristiche prese in considerazione compaiono quelle tecnologiche, che includono lo stato manutentivo.

Il prezzo dell'immobile così determinato è pari a € 79.540 - € 11.931 = € 67.609 = € 68.000 in cifra tonda.

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in un lotto unico. Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi di:

Lotto Unico: intera proprietà di abitazione in aggregato edilizio, con piano terra e primo piano, con area scoperta di pertinenza, in via Cantarane n. 37, Volpago del Montello (TV).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche, delle caratteristiche tecnologiche e qualitativo - architettoniche, e delle risultanze delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene di



poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni oggetto di perizia, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, e tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva:

VALORE DELL'INTERO BENE (LOTTO UNICO) € 68.000,00

* * *

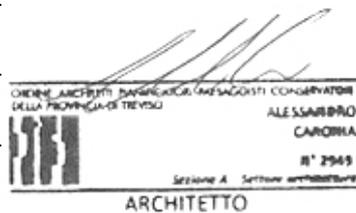
Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento che fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Treviso, 21/01/2022

L'ESPERTO STIMATORE

Alessandro Caronia architetto



Elenco Allegati:

- 02 - Foto
- 03a - Piante - Planimetrie Catastali
- 03b - Piante - Rilievo Stato di Fatto
- 04 - Scheda Sintetica
- 05 - Concessioni Comunali - Abitabilità
- 06 - Certificato di Destinazione Urbanistica
- 07 - Mappa – Visure Catastali
- 08 - Visure Conservatoria
- 09 - Copia Atto di Provenienza
- 10 - Verbale del Sopralluogo
- 11 - Verifica Locazioni
- 12 - Certificato di Residenza

