

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 358/2021

* * *

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. R.G. 358/2021, promossa da

“AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.”,

CONTRO

- Esecutato n. 01, proprietario per la quota dell'intero (1/1)

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Paola Torresan

Prossima Udienda: 15 marzo 2023 ore 10.20

* * *

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 Veduggio (TV), è stato nominato Esperto Valutatore nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. **358/2021**, dal G.E. dott.ssa Paola Torresan in data 22/07/2022; l'accettazione dell'incarico e il giuramento veniva effettuato in data 01/08/2022.

ELENCO DEI CAPITOLI

01 – Le operazioni peritali

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

03 – Descrizione sintetica degli immobili

04 – Conformità dei dati contenuti nel pignoramento immobiliare

05 – Destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale



06 – Conformità urbanistica e catastale dei beni

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

08 – Divisibilità dei beni in lotti

09 – Quote pignorate

10 – Stato di possesso e di occupazione degli immobili

11 – Vincoli in generale sui beni pignorati

12 – Vincoli e oneri di natura condominiale

13 – Stima degli immobili

14 – Attestato di Prestazione Energetica

01 – LE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver svolto le occorrenti, e nel caso, numerose ispezioni e ricerche presso Enti Pubblici al fine di acquisire copia degli atti e documenti ritenuti necessari allo svolgimento della consulenza, lo scrivente ha compiuto l'opportuna visita di sopralluogo in data **24/10/2022**, 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 così pure per la rispondenza degli atti catastali; nel corso di tale operazioni sono stati eseguiti i rilievi fotografici. Infine, si è provveduto ad assumere presso operatori economici e tecnici del luogo, e/o tramite annunci immobiliari su siti internet specializzati, le opportune notizie relative alle attuali condizioni del mercato immobiliare e ai prezzi praticati per immobili aventi caratteristiche e ubicazioni simili a quelli in oggetto. Di seguito si riporta breve elenco con date delle operazioni effettuate:

- 22/07/2022 nomina esperto valutatore da parte del G.E.
- 01/08/2022 accettazione incarico e giuramento esperto valutatore.



- 17/02/2022 richiesta Accesso Atti Comune di Pieve del Grappa.
- 16/08/2022 richiesta Accesso Atti Agenzia Entrate.
- 13/10/2022 accesso Atti Comune di Pieve del Grappa.
- 24/10/2022 sopralluogo presso l'immobile.
- 16/11/2022 Accesso Atti Agenzia Entrate.

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

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

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

02.2 – formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili

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

- Iscrizione contro del 30/01/2006 Registro Particolare 991 Registro Generale 4272. Pubblico Ufficiale – notaio Anna Favarato Rep. 8972/1829 del 19/01/2006. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. Immobili siti in Paderno del Grappa (TV), contro l'Esecutato.
- Trascrizione contro del 08/09/2021 Registro Particolare 25154 Registro Generale 36306. Pubblico Ufficiale – Uff. Giud. Unep presso il Tribunale di Treviso Rep. 4158 del 16/08/2021. Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili. Immobili siti in Pieve del Grappa (TV), contro l'Esecutato.

(All. doc. n. 01: Certificazione notarile del notaio Avv. Marco Galletti del



17/09/2021 ed elenco sintetico delle formalità redatto in data 13/02/2022).

02.3 – corretta identificazione del bene

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

Bene 01: alloggio residenziale (PS1-2°)

Catasto Fabbricati – Comune di Pieve del Grappa (TV), località Paderno del Grappa – via Medaglia d'oro Aldo Fantina n. 10 int. 26 – Sezione B – Foglio 2 – particella n. 726 – sub 151 – piano S1-2° – Cat. A/2 – cl 2 – Cons. 3,0 vani – sup. catastale m² 63 - Rendita € 255,65.

Beni Comuni non Censibili

Al Bene 01 (appartamento) sono assegnati i seguenti Beni Comuni Non Censibili:

- Catasto Fabbricati – Comune Pieve del Grappa (TV) via Medaglia d'oro Aldo Fantina – Sezione B - Foglio 2 – particella n. 726 – sub 79 – piano T – area scoperta di mq 949, comune ai sub dal 86 al 151 e dal 154 al 155.
- Catasto Fabbricati – Comune Pieve del Grappa (TV) via Medaglia d'oro Aldo Fantina – Sezione B - Foglio 2 – particella n. 726 – sub 80 – piano T – portico ad uso pubblico, comune ai sub dal 113 al 151 e dal 154 al 155.
- Catasto Fabbricati – Comune Pieve del Grappa (TV) via Medaglia d'oro Aldo Fantina – Sezione B - Foglio 2 – particella n. 726 – sub 81 – piano S1-T-1-2 – vano scale e ascensore, comune ai sub dal 113 al 151 e dal 154 al 155.
- Catasto Fabbricati – Comune Pieve del Grappa (TV) via Medaglia d'oro Aldo Fantina – Sezione B - Foglio 2 – particella n. 726 – sub 85 – piano 2 –



corridoio, comune ai sub dal 139 al 151 e dal 154 al 155.

Salvo altri più precisi riportati in atto di provenienza.

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).

02.4 – provenienza degli immobili e identificazione dei confini

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

- Atto di compravendita, redatto in data 19/01/2006 dal Notaio dott.ssa Anna Favarato da Follina (TV), Rep. 8971, Racc. 1828.

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

L'appartamento (Bene 01) al piano secondo confina con: a nord sub 85 (vano scala comune), a est sub 150 (altra ditta), a sud con vuoto (facciata esterna), a ovest sub 81 e 155 (altra ditta).

L'appartamento (Bene 01) al piano interrato confina con: a nord terrapieno, a est sub 140 (altra ditta), a sud con corridoio comune (sub 81), a ovest sub 150 (altra ditta).

Salvo altri e più precisi individuati nell'elaborato planimetrico.

03 – DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di bene consistente in **alloggio residenziale con sottotetto ai piani secondo e terzo e con ripostiglio al piano interrato, su fabbricato di tipo condominiale denominato Condominio "Erica"**. Gli immobili sono siti in Comune di Pieve del Grappa (TV), località Paderno del Grappa in via Medaglia d'Oro Aldo Fantina n. 10 int. 26.



Il condominio risulta essere composto da unità abitative, commerciali e direzionali con relative pertinenze; è costituito da quattro piani fuori terra più uno interrato. La tipologia costruttiva è quella tipica del luogo, realizzata presumibilmente a telaio in ca in opera con tamponamenti in laterizio, solai in latero-cemento e tetto costituito con sovrastante manto di copertura in coppi. Le forometrie risultano chiuse con serramenti completi di balcone.

I beni oggetto di perizia costituiscono unico bene indivisibile.

Descrizione dei beni

Bene 01 – Alloggio residenziale

L'accesso all'alloggio avviene da camminamento comune esterno; varcando il portone condominiale si accede al corridoio/vano scala comune, arrivando al portoncino blindato. All'interno l'appartamento risulta così composto: soggiorno/cucina, anti, bagno, camera, terrazzo. L'alloggio è inoltre dotato di un ampio sottotetto al piano secondo, collegato al piano primo tramite vano scala interno. Al piano interrato risulta in proprietà anche un piccolo locale ad uso ripostiglio

L'altezza interna dei locali risulta pari a:

- circa cm 270 per il piano terra;
- nel sottotetto minima pari a cm 87 e massima pari a cm 263;
- nel ripostiglio al piano interrato circa cm 260.

(n.b.: le altezze sono arrotondate con tolleranza entro i limiti del 2% concesso dalla vigente normativa urbanistica).

Destinazione urbanistica delle unità immobiliari:

Con l'ultimo progetto approvato dal Comune di Pieve del Grappa, i locali hanno destinazioni urbanistica di tipo residenziale.



Caratteristiche strutturali:

L'edificio presenta strutture portanti verticali presumibilmente realizzate a telaio tradizionale, con strutture portanti in cemento armato e con tamponamenti in laterizio, poggianti su fondazione di tipo continue e/o a plinto; i solai orizzontali sono in laterizio con cappa collaborante tipo bausta (2°, 3° e 4° solaio) o predalles (1° solaio). I divisori interni nell'alloggio sono in laterizio intonacati e tinteggiati, mentre al piano interrato sono in blocchi Leca a vista.

Caratteristiche delle finiture:

Le finiture risultano a civile, ed in particolare

- Le pareti e i solai sono intonacati e tinteggiati a tempera lavabile;
- I pavimenti interni sono in ceramica e/o legno.
- I battiscopa interni sono in legno; 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 e/o pvc con vetrocamera e balconi esterni; porte interne in legno tamburato. Portoncino di ingresso di tipo blindato.

Impianti installati

- impianto di riscaldamento di tipo autonomo costituito da caldaia a gas, con radiatori a parete;
- impianto idrico-sanitario con linee distribuzione acqua calda-fredda nelle cucine e nei bagni;
- impianti di scarico fognature costituiti da tubazioni in pvc;
- impianto elettrico completo costituito da cavi in rame sottotraccia e comandi modulari da incasso in plastica, completo di punti luce, punti prese, linee



per telefono (predisposto), citofono e tv.

Stato d'uso del bene

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

Necessitano opere di pulizia e ritinteggiatura alle pareti interne.

04 – CONFORMITÀ DEI DATI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO

IMMOBILIARE

I dati riscontrati in fase di sopralluogo (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali...) corrispondono a quelli contenuti nel pignoramento immobiliare.

05 – DESTINAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

COMUNALE

Dall'esame del Piano degli Interventi (d'ora in poi P.I.) del comune di Pieve del Grappa, risulta che i beni sono stati edificati all'interno di Z.T.O. di tipo residenziale consolidata, normata dall'art. 27 delle attuali Norme Tecniche Operative.

Il lotto identificato nelle tavole del Piano risulta interamente edificato. È possibile compiere interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia degli immobili e/o alle unità immobiliari esistenti. Non sono possibili ampliamenti singoli delle unità immobiliari componenti il condominio.

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

06 – REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI

In data 16/08/2022 è stato richiesto al Comune Pieve del Grappa accesso agli atti amministrativi, per ricercare i titoli legittimanti i beni oggetto di pignoramento; l'accesso è avvenuto in due distinte giornate, il 06/10 e 13/10/2022. Gli immobili risultano edificati in base a:

- Concessione Edilizia n. 1090 del 24/09/1993 per "costruzione di edificio ad



uso residenziale e commerciale”.

- Concessione Edilizia n. 1307/96 del 28/03/1996 per “variante in corso d’opera alla Concessione Edilizia n. 1090/93”.
- Concessione Edilizia n. 1382/97 del 23/07/1997.
- Concessione Edilizia n. 11/98 del 10/11/1998 per “variante in corso d’opera alla Concessione Edilizia n. 1382/97”.
- D.I.A. prot. 3786 del 26/07/1999 per “realizzazione di recinzioni esterne”.
- D.I.A. prot. 5258 del 03/11/1999 per “realizzazione di botole di collegamento al piano sottotetto e di finestre per tetto”.
- L’agibilità risulta rilasciata per silenzio assenso a seguito di avvenuto deposito della domanda prot. n. 5394 del 12/11/1999.
- D.I.A. prot. 2221 del 20/04/2000 per “ampliamento botola di collegamento tra il P2° e il sottotetto e di installazione scala fissa”.

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

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

07.1 – Verifica della conformità urbanistica

Dal confronto delle ultime tavole di progetto concessionate con il rilievo effettuato sul posto non sono emerse difformità edilizie significative rispetto ai titoli rilasciati; di conseguenza i beni sono da ritenersi **NON CONFORMI** dal punto di vista urbanistico, nei limiti delle tolleranze consentite dalla vigente normativa urbanistica (art. 34 comma 2-ter DPR 380/2001).

07.2 – Verifica della conformità della planimetria catastale

In data 25/10/2022 sono state reperite le planimetrie catastali degli immobili; confrontando le stesse con il rilievo compiuto sul posto risulta che le



stesse possono considerarsi **NON CONFORMI** allo stato attuale dei luoghi.

07.3 - Costi di sanatoria

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

- Realizzo di scala interna di collegamento fra piano secondo e piano sottotetto, e ridimensionamento del terrazzo. Per la sanatoria dovrà essere previsto apposito progetto da Tecnico Laureato che dovrà comprendere anche apposita relazione sismica dovuta alla modifica della scala.

Costo per opere professionali per redazione di SCIA in sanatoria e variazione delle planimetrie catastali € 2.500,00

Costo opere di sanatoria (sanzione amministrativa) € 1.000,00

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

Le opere difformi che risultano non sanabili in quanto in contrasto con le norme igienico-sanitarie, con il regolamento Edilizio e con le Norme Tecniche Operative consistono in:

- Realizzazione di muretto di divisione del sottotetto in due stanze distinte.

Costo opere di ripristino e smaltimento € 1.000,00

- Realizzazione di muretto di divisione del terrazzo al piano secondo.

Costo opere edili € 1.500,00

TOTALE SPESE OPERE SANATORIA E RIPRISTINO € 6.000,00

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

08 – DIVISIBILITÀ DEI BENI IN LOTTI

I beni oggetto di pignoramento non risultano divisibili in lotti.

09 – QUOTE PIGNORATE

I beni oggetto di perizia risultano pignorati per l'intero (1/1).

10 – STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

In data 16/08/2022 è stata richiesto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Montebelluna il rilascio di un certificato attestante la cessione dell'immobile a terzi; l'Agenzia delle Entrate rispondeva in data 16/11/2022 che non risulta depositato nessun contratto di locazione e/o comodato. Alla data del sopralluogo l'esecutato risulta occupare l'immobile; è stata inoltre riscontrata presenza di terse persone ospitate dall'Esecutato senza titolo.



11 – VINCOLI IN GENERALE SUI BENI PIGNORATI

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

L'atto di provenienza stipulato dal notaio Anna Favarato **NON** richiama nessuna Convenzione Urbanistica.

12 – VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Vincoli e Spese Condominiali

Non sono presenti vincoli di natura condominiale, se non quelli derivanti dalla vendita frazionata delle unità immobiliari (comunione dei muri e delle dotazioni impiantistiche), come tra l'altro riportato in atto di provenienza.

I beni pignorati risultano inseriti in fabbricato condominiale denominato "Condominio Erica".

È stato richiesto all'Amministratore Condominiale un resoconto su eventuali spese insolute relative agli ultimi due bilanci. In data 04/11/2022, veniva trasmesso il bilancio consuntivo 2021 e il bilancio preventivo 2022, da cui risulta che le spese condominiali risultano essere state pagate.

(All. doc. n. 07: Bilancio consuntivo 2021 e bilancio preventivo 2022 Condominio Erica).

13 – STIMA DEGLI IMMOBILI

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



d'uso, ubicazione ed ogni altra condizione che incide sul valore.

In realtà ciò raramente accade in quanto difficilmente esistono immobili uguali; si dovranno perciò apportare tutte le eventuali aggiunte e/o detrazioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, e ciò al fine di riportare il bene oggetto di valutazione nelle sue reali condizioni al momento della stima.

Per la stima dei fabbricati si terrà principalmente conto di ubicazione nel territorio, comodità di accesso 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.

13.1 – calcolo delle superfici commerciali

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

Calcolo superficie commerciale uso residenziale

Bene 01 - Abitazione

Sup. appartamento piano secondo

$$= 5,49 \times 7,98 - 0,44 \times 0,81 - 0,35 \times 2,46 = 42,59 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie commerciale} = 42,59 \times 100\% = 42,59 \text{ mq}$$

Sup. terrazzo piano secondo

$$= 8,30 \times 2,06 = 17,10 \text{ mq}$$



	Superficie commerciale = $17,10 \times 30\% = 5,13$ mq	
	<i>Sup. soffitta piano terzo</i>	
	$= 8,13 \times 6,10 = 49,59$ mq	
	Superficie commerciale = $49,59 \times 50\% = 24,80$ mq	
	<i>Sup. ripostiglio piano interrato</i>	
	$= 3,40 \times 1,83 = 6,22$ mq	
	Superficie commerciale = $6,22 \times 50\% = 3,11$ mq	
	Superficie commerciale totale Bene 01 =	
	= $42,59 + 5,13 + 24,80 + 3,11 = 75,63$ mq	
	Arrotondato a 76,00 mq	
	(All. doc. n. 08: ricostruzione grafica per calcolo superficie commerciale a seguito di rilievo eseguito sul posto).	
	<u>13.2 – valutazione degli immobili</u>	
	I valori attribuiti ai beni immobili oggetto della presente consulenza sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni svolte ai capitoli precedenti, usando come parametro tecnico di misura la “superficie commerciale” espressa in metri quadrati (al lordo delle murature).	
	Sono stati visionati i valori OMI disponibili attribuiti dall’Agenzia delle Entrate (1° semestre 2022) per i beni simili, relativi al Comune di Pieve del Grappa – Zona Agricola, case sparse – Paderno del Grappa. Tali valori prevedono per abitazioni di tipo civili con stato di conservazione <u>ottimo</u> , un prezzo di mercato oscillante da € 770,00 a € 970,00 per metro quadro di superficie lorda; per autorimesse con stato di conservazione <u>normale</u> , un prezzo di mercato oscillante da € 410,00 a € 550,00 per metro quadro di superficie lorda; per ville e villini con stato di conservazione <u>ottimo</u> , un prezzo di	



mercato oscillante da € 770,00 a € 970,00 per metro quadro di superficie lorda.

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

- Annuncio 01 – Comune di Paderno del Grappa, via Medaglia d'Oro Aldo Fantina, sup. alloggio mq 80,00, prezzo di vendita € 64.000,00 (€/mq 800,00), alloggio in buono stato di manutenzione.
- Annuncio 02 – Comune di Paderno del Grappa, via Medaglia d'Oro Aldo Fantina, sup. alloggio mq 75,00, prezzo di vendita € 75.000,00 (€/mq 1000,00), alloggio in buono stato di manutenzione.
- Annuncio 03 – Comune di Paderno del Grappa, via Medaglia d'Oro Aldo Fantina, sup. alloggio mq 60,00, prezzo di vendita € 39.000,00 (€/mq 650,00), alloggio in sufficiente stato di manutenzione.

Tenuto conto di quanto riscontrato nel corso dei sopralluoghi e dei rilevamenti eseguiti, delle caratteristiche costruttive, dello stato d'uso e della vetustà dell'immobile, della sua ubicazione nel territorio e delle condizioni dell'attuale mercato immobiliare locale, lo scrivente Esperto Estimatore attribuisce il seguente valore:

LOTTO UNICO:

a) Valore del **Bene 01**

Alloggio PS1-2°-3° mq 76,00 x €/mq 600,00 = € 45.600,00

Totale euro 45.600,00

b) Detrazione spese condominiali insolute

(vedi paragrafo 7) **= € 6.000,00**

TOTALE VALORE = € 45.600,00 – € 6.000,00 = € 39.600,00



	Arrotondato a € 40.000,00	
	(euro quarantamila/00)	
	<u>Stima del Valore di Vendita Forzata</u>	
	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 aspetti 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 = € 40.000,00 – 20% = € 32.000,00	
	(euro trentaduemila/00)	
	<u>14 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	
	Dalla verifica della documentazione deposita presso il l'Ufficio Urbanistica	
	del Comune di Pieve del Grappa non sono stati rinvenuti né l'Attestato di	
	Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica. Il Certificato	
	non risulta neanche allegato all'atto di provenienza. Risulta negativa anche la	
	ricerca per estremi catastali compiuta presso l'archivio telematico della Regione	
	Veneto.	
	Considerati quindi la consistenza dell'immobile, il suo stato di	
	conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e le qualità delle stesse, si	
	ritiene che lo stesso abbia costi di gestione alti, indice di modesta qualità	



energetica. **Si presuppone quindi, che il bene appartenga ad una delle classi peggiori 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. 18 pagine**, con tutti i sottoelencati documenti allegati.

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

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

Tanto dovevo in esito di incarico ricevuto.

Vedelago, li 10 febbraio 2023

L'Esperto Valutatore

Geom. Gianni Perozzo



ALLEGATI:

n. 01: certificazione notarile del notaio Avv. Marco Galletti del 17/09/2021 ed elenco formalità pregiudizievoli.

n. 02: visure catastali, estratto di mappa.

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

n. 04: copia atti di provenienza.

n. 05: estratto cartografico del Piano degli Interventi e stralcio delle Norme Tecniche Operative.

n. 06: titoli edilizi rilasciati dal Comune di Pieve del Grappa.



n. 07: Bilanci condominio Erica 2021 e 2022

n. 08: ricostruzione grafica per calcolo superfici commerciali a seguito di rilievo.

n. 09: documentazione fotografica con coni visuali.

n. 10: appendice con dati personali degli esegutati.

