

TRIBUNALE DI TREVISO

*_*_*

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG n. 262/2022

PERIZIA dei LOTTI N.1 e N.2 e N.3 e N.4

Contro: Esecutato n.1

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice delegato dell'esecuzione del Tribunale di Treviso di valutare i beni immobili di proprietà della ditta eseguita, il sottoscritto geom. Giovanni Simeoni, con studio in Treviso – P.zza G. Ancilotto civ.8, perito estimatore, ha eseguito le necessarie verifiche ed accertamenti riferiti agli immobili pignorati ed ubicati nei Comuni di San Biagio Di Callalta (Tv) e di Villorba (Tv).

Successivamente ha effettuato le visure di aggiornamento presso l'Ufficio del Territorio di Treviso - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.

Ha quindi effettuato visure di controllo e di aggiornamento delle Iscrizioni e delle Trascrizioni Pregiudizievoli presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, servizi di Pubblicità Immobiliare, già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

Ha successivamente acquisito dall'archivio notarile di Treviso copia degli atti di provenienza dei beni.

Ha inoltre svolto accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Biagio Di Callalta e l'ufficio tecnico del Comune di Villorba (Tv), per le verifiche dello strumento urbanistico vigente, dei vincoli sui beni, e per acquisire il certificato di destinazione urbanistica dei terreni e per acquisire la documentazione progettuale degli edifici al fine della verifica della loro conformità urbanistica.



Ha inoltre effettuato accesso presso gli immobili, unitamente al custode nominato, per verificare lo stato, caratteristiche e consistenza dei beni e redigendo, all'uopo, ampia documentazione fotografica.

Sulla base degli accertamenti svolti si espone la seguente relazione estimativa.

Vengono formati n. 4 lotti:

- LOTTO N.1:

terreno edificabile in San Biagio di Callalta (Tv)

- LOTTO N.2:

abitazione del tipo miniappartamento con garage in San Biagio di Callalta (Tv)

- LOTTO N.3:

porzione di fabbricato residenziale - bifamiliare al grezzo in Villorba (Tv)

- LOTTO N.4:

porzione di fabbricato residenziale - bifamiliare al grezzo in Villorba (Tv)

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

La descrizione dei beni pignorati, per i diversi beni/lotti seppure in alcuni casi sintetica, risulta corretta.

ACCERTAMENTO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Per l'esecuzione immobiliare è stata depositata la relazione notarile a firma del notaio dott. Paolo Valvo di Conegliano (Tv) datata 19 luglio 2022.



RIEPILOGO DELLA FORMAZIONE DEI LOTTI

DATI CATASTALI DEI 4 LOTTI

LOTTO 1:

Comune di San Biagio Di Callalta

catasto terreni

foglio 51

mappale 1091 seminativo arbor cl.2 Ha: 0.00.12 RD€ 0,11 RA€ 0,06

mappale 1092 seminativo arbor cl.2 Ha: 0.06.30 RD€ 5,53 RA€ 3,09

mappale 1137 seminativo arbor cl.2 Ha: 0.20.10 RD€ 17,65 RA€ 9,86

mappale 1141 seminativo arbor cl.2 Ha: 0.00.36 RD€ 0,32 RA€ 0,18

LOTTO 2:

Catasto Fabbricati

Comune di San Biagio Di Callalta

Sez. G – foglio 4

mappale 1352 sub. 21 Via Raffaello P.2 - categ. A/2 cl.2 vani 3 RC€ 263,39

mappale 1352 sub. 37 Via Raffaello P.S1 categ. C/6 cl. U mq. 22 sup. catast.

mq.23 RC€ 68,17

LOTTO 3:

Catasto Fabbricati

Comune di Villorba

Sez. B – foglio 9

mappale 767sub. 1 Via Silvello P.T - partita speciale A

mappale 767sub. 2 Via Silvello P.T-1

mappale 767sub. 3 Via Silvello P.T.



mappale 767sub. 7 Via Silvello P.T.

LOTTO 4:

Catasto Fabbricati

Comune di Villorba

Sez. B – foglio 9

mappale 767sub. 4 Via Silvello P. T - partita speciale A

mappale 767sub. 5 Via Silvello P.T-1

mappale 767sub. 6 Via Silvello P.T.

mappale 767sub. 8 Via Silvello P.T.

**

ELABORATO PERITALE SUDDIVISO PER LOTTI

LOTTO 1°

DESCRIZIONE CATASTALE ed intestazione delle proprietà

Ditta intestata

Esecutato n.1 in piena proprietà

Agenzia delle Entrate di Treviso - UFFICIO DEL TERRITORIO

Comune di San Biagio Di Callalta (codice H781)

Catasto terreni

foglio 51

mappale 1091 seminativo arbor cl.2 Ha: 0.00.12 RD€ 0,11 RA€ 0,06

mappale 1092 seminativo arbor cl.2 Ha: 0.06.30 RD€ 5,53 RA€ 3,09

mappale 1137 seminativo arbor cl.2 Ha: 0.20.10 RD€ 17,65 RA€ 9,86

mappale 1141 seminativo arbor cl.2 Ha: 0.00.36 RD€ 0,32 RA€ 0,18

PROVENIENZA



Gli immobili, secondo quanto riportato nella relazione notarile, sono pervenuti alla soc. xxxxxxxxxxxx srl per atto di compravendita del 2/7/2003 rep. 128564 del notaio Arrigo Manavello di Treviso e successivo atto di identificazione catastale rep. 130799 del 12.12.2003, stesso notaio.

Gli immobili sono stati trasferiti al Trust denominato "xxxxxxxxxxxxx" con codice fiscale xxxxxxxxxxxx, da parte della società xxxxxxxxxxxx srl con sede in Silea, CF xxxxxxxxxxxx, la quale veniva nominata anche Trustee, giusto il contratto in data 2/12/2011 rep. 62614 del notaio Lorenzo Ferretto di Treviso, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Treviso il 15.12.2011 n.ri 42383/276301 e il 16.05.2012 n.ri 14586/10686 e successive trascrizioni in rettifica del 30.09.2019 n. 37257-58/26339-40 e annotamenti per sostituzione del Trustee del 4.10.2013 n. 5185 e 5186.

All'Agenzia del territorio di Treviso risultano trascritti i seguenti atti ricognitivi di sostituzione del Trustee:

- in data 3/12/2019 n. 47437/33317 revocata la xxxxxxxxxxxx srl e nomina della soc. xxxxxxxxxxxx srl con sede in Silea giusto atto del 29/11/2019 rep. 2277 notaio Nicolò Giopato di Casier.
- in data 4/12/2019 n. 47666/33475 revocata la soc. xxxxxxxxxxxx srl e nomina del sig. xxxxxxxxxxxx giusto atto del 29/11/2019 rep. 2278 notaio Nicolò Giopato di Casier.
- in data 4/12/2019 n. 47669/33478 revocato il sig. xxxxxxxxxxxx e nomina della soc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx srl. giusto atto del 29/11/2019 rep. 2279 notaio Nicolò Giopato di Casier.

CONFINI

I terreni, formanti unico lotto, confinano da nord in senso orario con mappale 1231,



mappali 1053-1093 (strada di lottizzazione Via Giorgio De Chirico), mappale 1311, mappale 1075 (strada di lottizzazione Via Borgo Furo) salvo altri e/o variati.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di terreno incolto ubicato all'interno di una zona residenziale del Comune di San Biagio di Callalta (Tv), frazione Olmi di San Biagio C.

L'appezamento di terreno confina ad est e a ovest con due strade della lottizzazione; a nord e a sud invece confina con terreni di terzi, già edificati.

Il fondo è delimitato da rete di cantiere, dove confina con le strade, mentre da muretta in cemento e muretta e sovrastante rete metallica dove confina con terreni già edificati di proprietà di terzi.

Attualmente il terreno risulta incolto, privo di manutenzione.

In essere nel fondo è stato riscontrato un manufatto ad uso baracca di cantiere.

La superficie di complessivi mq. 2688 corrisponde alla superficie catastale complessiva dei vari mappali.

Non si è proceduto ad alcun rilievo topografico e/o riconfinazione del fondo in quanto non espressamente richiesto nel quesito.

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI e VINCOLI

Si è richiesto alla P.A. il certificato di destinazione urbanistica.

In data 21.02.2024 è stato rilasciato dal Comune di San Biagio di Callalta il certificato che, secondo lo strumento urbanistico vigente, così individua e certifica:

* i terreni individuati al Fg 51 – mappali 1137 – 1141 – 1091 – 1092 sono così classificati dal secondo P.I. vigente:



“zona C1-LC/17 – CENTRI RESIDENZIALI DI ESPANSIONE”.

* i terreni individuati al Fg 51 – mappali 1137 – 1141 – 1091 – 1092 sono altresì soggetti alle indicazioni e prescrizioni contenute nei seguenti articoli delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.A.T.:

Ambito Territoriale Omogeneo: A.T.O. n. 07 – OLM

TAV. 3 – Carta delle Fragilità

TAV. 4 – carta della Trasformabilità

Art. 21: Aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale.

Per ogni ulteriore indice, vincolo, limitazione, indicazione ecc. si rimanda alla lettura del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Biagio di Callalta in data 21.02.2024 - prot. n. 3769, che si allega ed alla tabella estratta dal PDL Olmi 2000 che, per il terreno in questione (rappresentato dai lotti 6 e 7 nella tavola allegata al PDL), assegna una capacità edificatoria dei terreni di 3.182 mc. per il lotto 6 e 2784 mc. per il lotto 7; quindi complessivamente 5.966 mc.

Le foto scattate all'atto del sopralluogo, che si allegano al presente elaborato, contribuiscono quindi a descrivere l'immobile in questione.

SERVITU'

L'atto di notarile così riporta e specifica al riguardo delle servitù:

“detti terreni vengono compravenduti a corpo, nello stato e grado in cui oggi si trovano, con accessioni e pertinenze, con le eventuali servitù attive e passive”.

VINCOLI – CONVENZIONI

L'immobile ricade in area sottoposta a vincolo ambientale (presenza fiume Musestre).



Il rogito di provenienza del notaio Manavello così inoltre riporta:

“le parti si danno atto che tutte le aree oggetto del presente atto sono ricomprese nel Piano di Lottizzazione residenziale denominato “Consorzio Olmi 2000” per l’attuazione del quale le ditte lottizzanti si sono costituite in consorzio con atto in data 24 novembre 2000 di mio rep. registrato a Treviso il 30 novembre 2000 al n.ro 3998 ed hanno stipulato con il Comune di San Biagio di Callalta, apposita convenzione edilizia regolamentata dall’atto in data 21 maggio 2001 n.ro 114288 di mio rep. registrato a Treviso il 25 maggio 2001 al n. 188 atti pubbl. e quivi trascritto il 28 maggio 2001 ai n.ri 20470/14622, ottenendo in data 4 giugno 2001 la relativa autorizzazione a lottizzare prot. n.13.

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI

Trattasi di terreni.

In essere sul terreno si è rinvenuto un manufatto del tipo baracca di cantiere, provvisorio, da asportare.

ACCERTAMENTO CONFORMITA' DELLE SCHEDE CATASTALI

Non vi sono schede catastali del catasto fabbricati trattandosi di beni censiti solamente al catasto terreni.

DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE

L’immobile ha destinazione di terreno edificabile come riportato dal CDU allegato.

STATO DEGLI IMMOBILI - occupazioni



Per quanto a conoscenza l'immobile risulta libero

STIMA DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell'ubicazione degli immobili, delle sue caratteristiche, consistenza in termine di superficie (catastale), considerata la zona in cui sono inseriti, la potenzialità edificatoria del lotto.

Si è quindi considerata la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico del Comune di San Biagio di Callalta ed i vincoli in essere.

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili consimili nella zona, con assunzione di informazioni presso agenzie ed operatori immobiliari della zona.

Si è quindi considerato ed ipotizzato un possibile scenario futuro del mercato immobiliare.

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue:

terreno

complessivi mc. 5.966 (sui due lotti)

mc. 5966 x € 70,00 € 417.620,00

- a detrarre riduzione per assenza di garanzie

per vizi e/o difetti secondo le procedure di

vendita con asta

a discrezione, arrot. - € 42.620,00

RESTANO € 375.000,00

(Diconsi Euro trecentosettantacinquemila/00).



ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Effettuate le visure di controllo ed aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso – Servizi di pubblicità immobiliare, sono state riscontrate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nessuna.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- verbale di pignoramento immobili del 19.05.2002 trascritto in data 21.06.2022 n. 24176/17028, a favore di [REDACTED] CF: [REDACTED].

LOTTO 2°

DESCRIZIONE CATASTALE ed intestazione delle proprietà

Ditta intestata

Esecutato n.1 in piena proprietà.

Agenzia delle Entrate di Treviso - UFFICIO DEL TERRITORIO

Catasto Fabbricati

Comune di San Biagio Di Callalta

Sez. G – foglio 4

mappale 1352 sub. 21 Via Raffaello P.2 - categ. A/2 cl.2 vani 3 RC€ 263,39

mappale 1352 sub. 37 Via Raffaello P.S1 categ. C/6 cl. U mq. 22 sup. catast. mq.23 RC€ 68,17

E' compresa la quota di comproprietà sulle parti e sugli impianti comuni di cui gli articoli 1117 e segg. C.C. ed ai Beni Comuni Non Censibili individuati negli elaborati planimetrici/elenco subalterni depositati presso gli uffici del Catasto.



PROVENIENZA

Gli immobili, secondo quanto riportato nella relazione notarile, sono pervenuti alla soc. xxxxxxxxxxxx srl per atto di compravendita del 2/7/2003 rep. 128564 del notaio Arrigo Manavello di Treviso e successivo atto di identificazione catastale rep. 130799 del 12.12.2003, stesso notaio.

Gli immobili sono stati trasferiti al Trust denominato "xxxxxxxxxxxxx" con codice fiscale xxxxxxxxxxxx, da parte della società xxxxxxxxxxxx srl con sede in Silea, CF xxxxxxxxxxxx, la quale veniva nominata anche Trustee, giusto il contratto in data 2/12/2011 rep. 62614 del notaio Lorenzo Ferretto di Treviso, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Treviso il 15.12.2011 n.ri 42383/276301 e il 16.05.2012 n.ri 14586/10686 e successive trascrizioni in rettifica del 30.09.2019 n. 37257-58/26339-40 e annotamenti per sostituzione del Trustee del 4.10.2013 n. 5185 e 5186.

All'Agenzia del territorio di Treviso risultano trascritti i seguenti atti ricognitivi di sostituzione del Trustee:

- in data 3/12/2019 n. 47437/33317 revocata la xxxxxxxxxxxx srl e nomina della soc. xxxxxxxxxxxx srl con sede in Silea giusto atto del 29/11/2019 rep. 2277 notaio Nicolò Giopato di Casier.
- in data 4/12/2019 n. 47666/33475 revocata la soc. xxxxxxxxxxxx srl e nomina del sig. xxxxxxxxxxxx giusto atto del 29/11/2019 rep. 2278 notaio Nicolò Giopato di Casier.
- in data 4/12/2019 n. 47669/33478 revocato il sig. xxxxxxxxxxxx e nomina della soc. xxxxxxxxxxxx srl. giusto atto del 29/11/2019 rep. 2279 notaio Nicolò Giopato di Casier.

CONFINI



L'unità immobiliare – abitazione mapp. 1352 sub.21 confina, da nord in senso orario, con sub. 3, sub. 20, muri perimetrali dell'edificio, salvo altri e/o variati;

L'unità immobiliare – garage mapp. 1352 sub.37 confina, da nord in senso orario, con sub.4, sub.36, muri perimetrali dell'edificio, salvo altri e/o variati.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di unità abitativa del tipo appartamento in essere in un fabbricato del tipo condominiale, denominato “Condominio Biancospino”, avente accesso da Via Raffaello al civico n.9 nel comune di San Biagio di Callalta.

L'appartamento è situato al piano secondo dello stabile ed è così composto: soggiorno/angolo cottura in unico ambiente, disimpegno, camera da letto, bagno e terrazza.

Di pertinenza vi è un garage posto al piano interrato dello stabile.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso il vano scala comune.

L'accesso al garage avviene dalla corsia – rampa comune.

La superficie lorda dell'alloggio corrisponde a mq. 52 circa; oltre al terrazzo di mq.5,50 circa.

Il garage con il piccolo ripostiglio ha superficie lorda di mq. 24,80 circa.

L'edificio ha struttura in laterocemento, con manto di copertura in coppi o similari.

Le pareti esterne sono munite di isolamento termico a cappotto.

L'alloggio ha discrete buone finiture interne, in uno stato di conservazione buono (l'alloggio non è stato mai abitato; abbisogna solamente di una pulizia dovuta alla chiusura dell'appartamento durata nel tempo).

Le finiture si possono così riassumere: pareti delle stanze intonacate a civile e tinteggiate, pavimenti dei locali a giorno in ceramica, della camera e disimpegno in



parquet di legno; rivestimento delle pareti del bagno e parete dell'angolo cottura in ceramica, serramenti di finestre in legno con vetrocamera, oscuri in legno, davanzali e soglie in marmo, porte interne in legno, portoncino di ingresso blindato, battiscopa in legno.

Il terrazzo ha pavimentazione in ceramica; ed è perimetrato da un parapetto in metallo.

Il garage con retro magazzino ha il pavimento in cemento e il basculante in metallo.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idraulico, di riscaldamento autonomo a gas metano con impianto tradizionale a radiatori e di videocitofono.

All'atto dei sopralluoghi svolti gli impianti non erano in funzione in quanto l'alloggio non è mai stato abitato.

Il vano scala condominiale ha le scale con gradini rivestiti in marmo.

Il condominio è munito di ascensore.

Va infine rilevato che all'interno della proprietà, su area condominiale, sono stati ricavati dei posti auto.

Nel regolamento di condominio è disciplinato l'uso esclusivo dei posti auto.

Fatte le richieste al riguardo all'amministratore del condominio, non si è avuta risposta chiara, precisa e documentata in ordine alla precisa assegnazione, in utilizzo, di tali posti auto e/o alla loro cessione con rogiti notarili.

L'amministratore ha riferito (ma di ciò non vi è appunto chiarezza), che il posto auto n.15 nella planimetria che ha inviato dovrebbe essere "libero" e quindi, in ipotesi, di possibile "occupazione" all'unità oggetto del presente procedimento.

Le foto scattate all'atto del sopralluogo, che si allegano al presente elaborato, contribuiscono a descrivere l'abitazione in questione e le sue pertinenze.



SERVITU'

L'atto di notarile rep. 128564 del notaio Arrigo Manavello così riporta e specifica al riguardo delle servitù:

“con eventuali servitù attive e passive”

VINCOLI – CONVENZIONI

L'immobile ricade in area sottoposta a vincolo ambientale (presenza fiume Musestre).

Convenzione edilizia:

Agli atti presso la P.A. è stata reperita la seguente CONVENZIONE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE DI AREA EDIFICABILE repertorio N. 114288 notaio Arrigo Manavello di Treviso del 21.05.2001.

PIANO DI LOTTIZZAZIONE:

Il rogito di provenienza richiama:

“aree ricomprese nel Piano di Lottizzazione residenziale denominato “Consorzio Olmi 2000”, per l’attuazione del quale le ditte lottizzanti si sono costituite in consorzio con atto in data 24 novembre 2000 n.ro 110655 rep. notaio Manavello di Treviso con successiva stipula della convenzione edilizia rep. 114288 del 21.05.2001”.

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI /

Trasmessa l'istanza di accesso agli atti alla P.A. di San Biagio Di Callalta, sono state sottoposte all'attenzione dello scrivente le seguenti pratiche edilizie, riguardanti il fabbricato e le unità immobiliari di cui si discute:



- permesso di costruire n.147 del 30 giugno 2004.
- pratica edilizia n. 2004/029-147 per variante in corso d'opera con DIA 06.10.2004 per piano interrato
- pratica edilizia n. 2004/029-147 per variante in corso d'opera con DIA 08.11.2006.
- pratica edilizia DIA 27.12.2005 per recinzioni e accessi carrai.
- certificato di abitabilità n. 2004/029 prot. n. 11792 del 7 giugno 2007.
- certificato di collaudo statico 21.12.2005.

^^^

Difformità / abusi edilizi accertati:

All'atto del sopralluogo si sono accertate le seguenti difformità/abus edilizi:

-nella zona della terrazza vi è un utilizzo di una porzione interna al fabbricato (verso vano scale).

L'accertamento delle difformità si è limitato alla sola unità immobiliare oggetto di vendita e non a tutte le parti condominiali del complesso edilizio.

L'elaborato planimetrico catastale, utilizzato per le vendite delle unità immobiliari (e per la rappresentazione, nella zona in questione, delle parti esclusive e/o private, appare essere delimitato correttamente.

Dal punto di vista progettuale invece, tale zona a confine tra terrazza / c.t. e vano scale, non appare correttamente rappresentato.

^^

SANABILITA' DEGLI ABUSI - COSTI

Secondo le informazioni assunte presso la P.A. (ufficio tecnico) la difformità come sopra evidenziata risulta sanabile.

Si quantificano, indicativamente costi per complessivi € 5.000,00 tra sanzioni,



pratiche tecniche, accatastamento ecc.

^^

Precisazioni al riguardo della sanabilità delle opere ed alla quantificazione degli importi.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella 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 definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche 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 e di fattibilità, 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 ed altresì secondo le indicazioni verbali fornite dall'ufficio tecnico di San Biagio di Callalta.

ACCERTAMENTO CONFORMITA' DELLE SCHEDE CATASTALI



Le schede catastali dell'alloggio non sono conformi per la mancata rappresentazione della zona della c.t. in utilizzo ma non rappresentata nella scheda catastale dell'unità abitativa.

L'elaborato planimetrico catastale, utilizzato per le vendite delle unità immobiliari (e per la rappresentazione, nella zona in questione, delle parti esclusive e/o private, appare invece essere delimitato correttamente.

CERTIFICAZIONI IMPIANTI

Tutto quanto reperito presso la P.A. riguardante le certificazioni viene allegato alla presente relazione peritale.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Biagio di Callalta (Tv) non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

L'attestato di prestazione energetica (APE), che attribuirà la corretta classe di prestazione energetica dell'unità immobiliare, verrà in ogni caso redatto successivamente all'aggiudicazione del bene, come disposto dal sig. Giudice.

DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE

L'immobile ha destinazione residenziale secondo il certificato di abitabilità e ricade in zona residenziale C.1 nel Piano Degli Interventi.

STATO DEGLI IMMOBILI - occupazioni

L'immobile risulta libero.



CONDOMINIALI

E' pervenuta, a seguito di specifica richiesta, documentazione dall'amministratore di Condominio che riporta i seguenti dati:

- situazione debitoria – periodo 01.09.2023 – 31.08.2024 che attesta una attuale posizione debitoria di € 170,71 per una rata scaduta (sul totale di € 461,29 di preventivo).
- importo annuo spese condominiali per l'unità in oggetto: € 460,00 circa.

Il regolamento di condominio con le tabelle millesimali, ricevuti dall'amministratore, si allega alla perizia.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive, consistenza, vetustà e stato manutentivo, considerata la zona in cui è inserito, la tipologia di edifici nella zona, il contesto circondante il fabbricato, la tipologia di edificio condominiale.

Si è quindi considerata la distanza dai principali servizi quali banche, supermercati, farmacie, bar ecc. presenti nella frazione di Olmi di san Biagio di Callalta (Tv).

Si è quindi considerata la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico del Comune di San Biagio di Callalta.

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili consimili nella zona, con assunzione di informazioni presso agenzie ed operatori immobiliari della zona per avvenute compravendite di unità abitative poste nelle vicinanze e con caratteristiche similari, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore.



Si è quindi considerato ed ipotizzato un possibile scenario futuro del mercato immobiliare.

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue:

Valore di mercato:

determinato sulla base del valore di mercato di immobili consimili nella zona, ottenuto dalla comparazione con compravendite recentemente effettuate, considerato quindi lo stato e condizione d'uso sia dell'immobile che degli impianti (solo visivamente osservati quest'ultimi).

Sulla base delle considerazioni sopra esposte si valutano e stimano i beni come segue:

alloggio

mq. 52 x € 1.550,00	€	80.600,00
---------------------	---	-----------

terrazzo

mq. 5,50 x 0,25 x € 1.550,00	€	2.131,25
------------------------------	---	----------

garage e ripostiglio

mq. 24,80 x 0,25 x € 1.550,00	€	<u>9.610,00</u>
-------------------------------	---	-----------------

Sommano

€	92.341,25
---	-----------

- a detrarre riduzione per assenza di garanzie

per vizi e/o difetti secondo le procedure di

vendita con asta

- applicata, a discrezione

-	€	<u>15.341,25</u>
---	---	------------------

restano

€	77.000,00
---	-----------

A detrarre regolarizzazioni urbanistiche

e catastali

-	€	<u>5.000,00</u>
---	---	-----------------

