

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 374/2022

Udienza 15/05/2024 ore 10,00

Promossa da:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

G. E.: Dott. LEONARDO BIANCO

ESPERTO ESTIMATORE: Geom. CRISTIANO PANDOLFO

RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA
E STIMA DI BENI IMMOBILI



Relazione di consulenza tecnica e stima dei beni immobili

Premessa:

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. LEONARDO BIANCO, a seguito del deposito dell'istanza per la vendita dei beni pignorati ha emesso, in data 30/09/2023 procedura esecutiva n° R.G.E. 374/2022, provvedimento di nomina dell'Esperto del Giudice per la redazione della relazione di stima nella persona del Geom. Cristiano Pandolfo libero professionista con studio a Montebelluna (Tv) in via Santa Maria in Colle nr. 11, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso al n. 3044, a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso al n. 594 ed a quello dei Periti del Tribunale di Treviso al n. 15.

Il G.E., contestualmente al conferimento di incarico e relativa "Accettazione di incarico e giuramento" in data 02/10/2023, affidava all'Esperto i quesiti sotto riportati rispetto ai quali veniva prodotta la relazione di stima ed attinente documentazione allegata.

Per cui nell'udienza prevista in data 15/05/2024, l'esperto deve depositare l'elaborato peritale in Tribunale e notificarlo, agli aventi diritto almeno 30 giorni prima, e cioè entro e non oltre il 15/04/2024, ed in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso almeno 10 giorni prima e cioè entro e non oltre 05/05/2023.

L'esperto, acquisiti i documenti allegati all'istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo in data 02/10/2023, preso visione della documentazione allegata al procedimento in oggetto, reperita tutta la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico presso gli uffici competenti, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di poter rispondere ai quesiti formulati, che risultano essere i seguenti:

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

La documentazione è stata ritirata telematicamente in data 02/10/2023.

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



Preso atto della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c., lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla verifica della correttezza dei dati presenti nella stessa, all'acquisizione delle mappe censuarie – catastali (all. 1), dell'atto di provenienza della proprietà (all. 2) ed alla redazione dell'elenco delle formalità pregiudizievoli ricavate dalla documentazione agli atti.

Accertato che nella documentazione ritirata telematicamente risulta allegato il Certificato Ipotecale ultraventennale, l'esperto ha ritenuto opportuno procedere comunque alla verifica della correttezza dei dati, all'acquisizione delle mappe censuarie - planimetrie e visure catastali depositate (all. 1) e dell'atto di provenienza della proprietà (all. 2).

Dalla verifica dei documenti depositati risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Nota di trascrizione in data 03/12/2007 ai nn. 57091/31298 dell'atto notarile di compravendita, redatto in data 26/11/2007 repertorio 123819/8659 del Notaio E. Novelli di Montebelluna (Tv), **a favore di** Esecutato 1 per la quota di 1/2 ed Esecutato 2 per la quota di 1/2, **contro** [REDACTED]

[REDACTED], con il quale sono stati trasferiti i seguenti beni: Comune di Montebelluna (Tv), Catasto Fabbricati, Sez. E, Foglio 1°, mappale 1030, sub 36 (A/2) e sub 96 (C/6).

2) Nota di iscrizione in data 03/12/2007 ai nn. 57092/15898 dell'ipoteca volontaria a concessione garanzia di mutuo, redatto in data 26/11/2007 repertorio 123820/8660 del del Notaio E. Novelli di Montebelluna (Tv), **a favore di** Unicredit Banca Spa con sede a Bologna (Bo) c.f. 12931320159, **contro** Esecutato 1 per la quota di 1/2 ed Esecutato 2 per la quota di 1/2 dei seguenti beni: Comune di Montebelluna (Tv), Catasto Fabbricati, Sez. E, Foglio 1°, mappale 1030, sub 36 (A/2) e sub 96 (C/6).

3) Nota di trascrizione in data 10/10/2011 ai nn. 34044/21895 dell'atto giudiziario - pignoramento di immobili- redatto in data 26/08/2011 repertorio 1231/2011 dal Tribunale di Treviso (sez. distaccata di Montebelluna) c.f. 83007610260, **a favore di** Unicredit Banca Spa con sede a Bologna (Bo) c.f. 12931320159, **contro** Esecutato 1 per la quota di 1/2 ed Esecutato 2 per la quota di 1/2 dei seguenti beni: Comune di Montebelluna (Tv), Catasto Fabbricati, Sez. E, Foglio 1°, mappale 1030, sub36 (A/2) e sub 96 (C/6).

4) Nota di trascrizione in data 12/10/2022 ai nn. 40363/28006 dell'atto giudiziario - pignoramento di immobili- redatto in data 14/09/2022 repertorio 5496 dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso c.f. 80027950262, **a favore di** [REDACTED]

[REDACTED], **contro** Esecutato 1 per la quota di 1/2 ed Esecutato 2 per la quota di 1/2 dei seguenti beni: Comune di Montebelluna (Tv), Catasto Fabbricati, Sez. E, Foglio 1°, mappale 1030, sub 36 (A/2) e sub 96 (C/6).



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

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

A seguito sopralluogo, eseguito in data 14/02/2024 tramite accesso forzato a causa dell'irreperibilità dell'esecutato, lo scrivente ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi e ad eseguire tutti i rilievi di rito al fine di stabilire l'esatta consistenza del bene, individuarne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre che l'esatta corrispondenza con le planimetrie catastali (all. 1).

Trattasi della piena proprietà di un appartamento di piccole dimensioni sviluppato su un unico livello al piano terzo più garage nell'interrato, facente parte di un condominio denominato "Condominio Le Terrazze" di complessive 52 unità (46 abitazioni e 6 negozi) più garage, disposte su tre piani fuori terra più l'interrato, ubicato in prossimità del centro del Comune di Montebelluna lungo due strade da cui è prospiciente ed ha accesso (via Monte Santo a sud e via Monte Grappa a nord).

L'unità oggetto di stima è posizionata sulla porzione di fabbricato a sud, ha accesso pedonale e carraio da via Monte Santo al civico 11 int. 10 è situato al piano terzo con affaccio sul lato ovest.

I beni pignorati per la piena proprietà sono catastalmente censiti come segue: Comune Caerano di Montebelluna (Tv) via Monte Santo nr 11 int. 10, Catasto Fabbricati, Sezione E, Foglio 1°:

-mn 1030, sub 36- via Monte Santo, P. 3, cat. A/2, cl. 2, vani 3,5, r.c. € 273,67;

-mn 1030, sub 96- via Monte Santo, P. S1, cat. C/6, cl. 3, mq 15, r.c. € 44,93;

Gli intestatari risultano essere gli Esecutati 1 e 2 in forza dell'Atto di Compravendita stipulato in data 26/11/2007, repertorio n. 123819/8659 del Notaio Elia Novelli di Montebelluna (Tv), che si riporta in allegato (all. 2).

Per l'esatta identificazione degli Esecutati si rimanda alla lettura dell'allegato nr 8 "Elenco corrispondenze locuzioni usate in perizia".

La quota oggetto di pignoramento è la piena proprietà attualmente intestata agli esecutati 1 e 2 per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno e congiuntamente per l'intero.

Trattasi della piena proprietà di un appartamento di piccole dimensioni sviluppato su un unico livello al piano terzo più garage al piano interrato, in uno stato di manutenzione



insufficiente, facente parte di un condominio costruito tra il 1973 ed il 1975 e reso agibile nel 1976, denominato "Condominio le Terrazze" composto da 52 unità (tra abitazioni e negozi) più garage, in centro città a circa un chilometro dalla sede Comunale in un contesto abitativo residenziale densamente popolato, immediatamente a sud della Strada Regionale 248 denominata "Schiavonesca - Marosticana" sulla quale è prospiciente con la porzione nord dell'intero complesso.

Alla data del sopralluogo l'unità è risultata libera e non occupata dagli esecutati o da terzi.

Nel suo complesso l'edificio si presenta in pessimo stato di conservazione e mantenimento (vetustà 48 anni) sia per quanto riguarda le finiture e le dotazioni impiantistiche, sia sotto il profilo manutentivo generale del quale si evidenzia un evidente degrado. L'accesso all'interrato risulta precluso a qualsiasi mezzo (vi sono dei blocchi di calcestruzzo messi appositamente prima della rampa di accesso per impedire l'ingresso) a causa delle mancate autorizzazioni da parte dei Vigili del Fuoco (C.P.I.) e delle difformità urbanistiche, la centrale termica condominiale risulta dismessa e non più funzionante (alcune unità si sono "arrangiate" privatamente per il riscaldamento, l'acqua calda sanitaria e rispettive utenze, mentre le altre sono sprovviste di tutto ad eccezione dell'elettricità), l'ascensore risulta dismesso e non più funzionante. Tutte queste problematiche non favoriscono l'appetibilità degli alloggi, limitando il mercato ad un segmento molto basso.

Le unità abitative posizionate ai vari piani, hanno tutte accesso dal vano scale condominiale aperto, posto al centro dell'intero compendio dal quale, tramite lunghi corridoi ai piani, avviene la distribuzione.

L'intero edificio è un condominio disciplinato da regolamento e tabelle millesimali rispettivamente allegate sub "B" e sub "A" all'atto a rogito Notaio Parolin in data 18 ottobre 1976 rep. 25386.

L'unità oggetto di stima partecipa alla proporzionale comproprietà delle parti comuni ai sensi degli articoli 1117 c.c. e seguenti del Codice Civile e del sopra citato regolamento di condominio, con tutte le servitù attive e passive inerenti in particolare con le servitù citate nell'atto a rogito Notaio Parolin in data 9 maggio 1974 rep. 17539.

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

Le tramezzature sono in laterizio forato intonacato con finitura a civile, e pittura superficiale a tempera traspirante. Le pavimentazioni della zona giorno sono in ceramica così come il pavimento e rivestimento del bagno (tutte molto dozzinali), mentre la pavimentazione della camera è moquette: I serramenti sono in ferro verniciato con vetro singolo (in condizioni fatiscenti), mentre le tapparelle avvolgibili sono in pvc; le porte



interne sono tamburate in essenza di tangerina tinta noce così come il portoncino d'ingresso all'unità anch'esso in legno non blindato senza serratura di sicurezza.

Gli impianti tecnologici risultano obsoleti verosimilmente fuori norma: durante il sopralluogo non è stato possibile verificare la funzionalità e la conformità degli impianti in quanto tutte le utenze risultano disattivate. Inoltre l'unità risulta non funzionante l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria e delle linee di rete di acqua, gas ecc. originariamente fornite dall'impianto condominiale ora dismesso. Per cui necessita della realizzazione di nuove linee di adduzione acqua e gas con relativi allacciamenti oltre che la verifica della rete elettrica.

L'impianto idrotermico – sanitario, ancorché dismesso e non funzionante, è costituito da una rete di distribuzione sottotraccia con corpi radianti di tipo lamellari murali.

L'impianto elettrico, verosimilmente funzionante, da una prima analisi sommaria sembra non a norma ed incompleto; è presente la rete ricezione tv.

Lo stato complessivo dell'edificio è pessimo per quanto riguarda l'aspetto manutentivo, la tipologia costruttiva e la coibentazione pressoché inesistente. Lo stato dei luoghi risulta degradato, vetusto, privo di impianti, con evidenti infiltrazioni di umidità, finestre rotte, tinteggiature degradate, la pulizia interna lascia a desiderare (vedi foto all. 3).

Complessivamente l'unità in oggetto, sviluppata al piano terzo nella parte centrale della porzione sud del condominio, più garage nell'interrato, è composta dai seguenti locali:

- Piano interrato: garage (mq 14,70 calpestabili);
- Piano secondo: cucina - soggiorno (mq 20,84 calpestabili), camera (di mq 9,93), bagno (mq 4,79 calpestabili);

per un totale complessivo di **superficie calpestabile è pari a mq 50,26.-**

La **superficie commerciale di vendita**, calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C (comprensiva della quota parte delle murature, e dell'interrato calcolato al 50%) risulta essere di **mq 47,88.-**

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

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



Dal punto di vista condominiale risulta in carica come amministratore pro tempore la ditta [REDACTED]. Dalle verifiche svolte è emerso che gli esecutati devono versare il saldo a debito al 30/03/2023 pari ad € 5.306,42, come meglio evidenziato nella comunicazione dell'Amministratore del Condominio inviata in data 14/12/2023 (all. 7).

Alla data odierna l'immobile in oggetto (appartamento mn 1030 sub. 36) confina da nord in senso orario con: altra unità immobiliare, vano comune corridoio, altra unità immobiliare, affaccio su area scoperta comune, mentre l'intera area su cui insiste il fabbricato confina da nord in senso orario, con i mappali: 430, 1693, 1684, 1683, 1682, 1681, 1680, 1679, 1678, 1677, 1676, 1675, 1674, 416, salvo altri, variati e/o più precisi.

4) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati nel pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene, **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

- a) I dati dell'atto di pignoramento identificano l'immobile e consentono la sua univoca individuazione;
- b) I dati dell'atto di pignoramento non sono erronei;
- c) I dati indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli attuali.

5) Procedere ove necessario e **previa autorizzazione del G.E.**, (tenendo conto che, di regola non si procederà a regolarizzazioni qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene) ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Dall'analisi documentale e dalla verifica in loco è stato riscontrato che, relativamente al profilo catastale, non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le schede catastali depositate a causa di alcune difformità tutte puntualmente individuate nel successivo punto 8 (verifica opere abusive). Per cui l'unità pignorata necessita di un atto di aggiornamento catastale che potrà avvenire a seguito regolarizzazione urbanistica meglio descritta al successivo punto 8 del presente elaborato.



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

L'edificio ricade, secondo la grafia adottata dal PI del Comune di Montebelluna, in Zona Territoriale Omogenea di tipo B1.2/54 di media densità, residenziale di completamento.

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

Nelle zone residenziali sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenza e relativi annessi; esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e commercio al dettaglio su area privata; strutture terziarie pubbliche o private (uffici in genere); strutture sanitarie di cui alla Legge Regionale n.22/2002 e residenze per anziani; autorimesse pubbliche e private se compatibili con i caratteri edilizi-architettonici della zona; strutture ricettive; attività per lo svago, il divertimento ed il tempo libero (cinema, teatri, auditori, sale da ballo o concerti, piscine, discoteche e simili). Sono in ogni caso esclusi: ospedali, macelli, stalle e scuderie, allevamenti, e ogni altra attività definita insalubre di prima classe ai sensi del R.D. 27.7.1934 n°1265 e successive modifiche ed integrazioni, e ogni attività non complementare alla residenza. Per una più approfondita analisi sulle destinazioni d'uso si rinvia all'art. 15 delle Norme Tecniche Operative.

In queste zone il PI si attua per Indice di Edificabilità. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 15 nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento della superficie utile esistente, ovvero del volume esistente a condizione che l'incremento non sia superiore al 10%.

Per gli edifici plurifamiliari o comunque con presenza di unità immobiliari non residenziali è comunque concesso per una sola volta, tramite l'acquisizione di Crediti Edilizi, un ampliamento massimo fino a 20 mq di superficie utile per singolo alloggio residenziale esistente e reso agibile al 6 dicembre 1983, fino ad un massimo complessivo compreso l'esistente di 350 mq di Su residenziale, anche in deroga all'altezza massima consentita per la zona se in allineamento a volumi esistenti.

Nelle zone B1.2/54 di media densità si applicano i seguenti indici: U.F. 0,50 mq/mq, h max 11,20 mtl, Q 35%.

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

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



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

- 1) Nulla Osta nr. 275/73 del 27/09/1973 prot. 9343 relativa alla “costruzione di una casa di civile abitazione a 36 appartamenti e negozi;
- 2) Nulla Osta nr. 46/74 del 27/09/1973 prot. 1497 relativa alla “ampliamento di una casa di civile abitazione per ricavare 5 appartamenti e negozi”;
- 3) Nulla Osta nr. 273/73 e 46/74 del 215/03/1976 prot. 1497/74 relativa alla “variante progetto civile abitazione a più appartamenti e negozi”;
- 4) Dichiarazione di Abitabilità nr 1892 del 27/04/1976;

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

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

Dalla verifica documentale e da quella eseguita in fase di sopralluogo è emerso che lo stato dei luoghi non è conforme ai titoli sopra elencati a causa delle seguenti modeste difformità:

- Appartamento: sono state rilevate delle incongruenze sulle altezze dei locali (h min 220 cm h max 360 cm) diverse da quelle indicate nelle planimetrie catastali; Per questo motivo la camera risulta avere un'altezza media pari a 260 cm.; Il setto nella zona ingresso risulta leggermente traslato (circa 20 cm) così come la porta d'accesso; Vi sono alcune lievi differenze nelle posizioni delle pareti divisorie interne che rientrano nella normale tolleranza di legge;

- Garage: Tutta l'autorimessa risulta difforme oltre che sprovvista dell'obbligatorio Certificato di Prevenzione Incendi dei Vigili del Fuoco. Al posto dell'autorimessa collettiva aperta prevista dal progetto autorizzato, risultano eseguiti dei garage chiusi con murature in mattoni di calcestruzzo completi di portone d'accesso. Anche le finestre risultano essere difformi. L'autorimessa risulta essere inaccessibile (è impedito l'accesso ai mezzi da dei blocchi di cemento all'ingresso) ed inutilizzabile.

Si evidenzia che le difformità relative all'appartamento sono sanabili in base a quanto disposto dagli art. 46, comma 5° DPR 380/2001, e art. 30 comma 6° L. 28 febbraio n° 47, mentre per quanto riguarda le difformità relative all'autorimessa necessitano della preventiva autorizzazione dell'assemblea di Condominio e dei relativi lavori di adeguamento obbligatori in quanto riguardano le parti comuni.

Il costo presunto della pratica in sanatoria per l'appartamento, comprensivo di sanzione amministrativa, costi tecnici ecc. è quantificabile in € 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00) mentre non sono quantificabili in questa sede i costi per la regolarizzazione dell'autorimessa interrata che necessitano di una specifica e più approfondita analisi con un tecnico specializzato.



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

Non risultano emessi, né in corso, provvedimenti sanzionatori.

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

9) Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costruzione, di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;

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

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

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

11) Accertare se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del



registro degli atti privati contratti di locazione, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

L'immobile è risultato libero alla data del sopralluogo.

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

12) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis punto 8) disp. att. c.p.c.;

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

L'unità oggetto di stima partecipa alla proporzionale comproprietà delle parti comuni ai sensi degli articoli 1117 C.C. e seguenti e del regolamento di condominio, con tutte le servitù attive e passive inerenti in particolare con le servitù citate nell'atto a rogito notaio Parolin in data 9 maggio 1974 rep. 17539.

Non risultano ulteriori pendenze verso terzi e non esistono diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici (fatta eccezione per quanto riguarda i vincoli di natura condominiale meglio descritti al punto successivo).

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.

Sussistono i vincoli derivanti dal fatto che l'intero compendio, di cui fanno parte le porzioni oggetto di esecuzione, è un Condominio (denominato "Le Terrazze") disciplinato da regolamento e tabelle millesimali rispettivamente allegate sub "B" e sub "A" all'atto a rogito notaio Parolin in data 18 ottobre 1976 rep. 25386, oltre alla compartecipazione alle parti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

Dal punto di vista condominiale risulta in carica come amministratore pro tempore la ditta [REDACTED]. Dalle verifiche svolte è emerso che gli esecutati devono versare il saldo a debito al 30/03/2023 pari ad € 5.306,42, come meglio evidenziato nella comunicazione dell'Amministratore del Condominio inviata in data 14/12/2023 (all. 7).

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

Non sono state riscontrate ulteriori pendenze ne gravami di natura condominiale.



14) STIMA: *determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 cpc) con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene.*

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

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

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

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

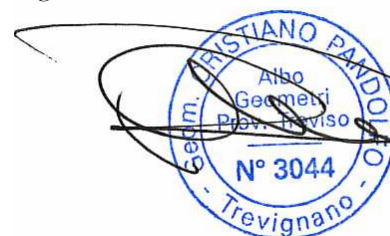
Valore di mercato: tenuto conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili, delle possibilità di realizzo, nonché di alcune vendite in parte già realizzate ed in parte in corso di realizzazione, del momento particolare in cui si trova il mercato immobiliare, del contesto ambientale circostante, si ritiene equo determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile di cui trattasi applicando quindi un prezzo riferito al parametro "metro quadrato commerciale".

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

- | | | |
|----------------------------|-----------------|------------|
| ➤ appartamento piano terzo | mq 39,64 x 100% | = mq 39,64 |
| ➤ garage piano interrato | mq 16,48 x 50% | = mq 8,24 |

Totale superficie commerciale = mq 47,88

Il valore di mercato, considerato a nuovo, applicato secondo il criterio sopra enunciato dell'Euro/mq commerciale applicabile, è pari a € 1.000,00 (valore in leggermente inferiore alle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferito al



secondo semestre 2023, comune di Montebelluna, zona centrale, abitazioni di tipo civile, stato conservativo normale, valore da €/mq 1.150,00 a €/mq 1.600,00), per cui:

$$\text{mq } 47,88 \times \text{€/mq } 1.000,00 = \text{€ } 47.880,00 \text{ (valore a nuovo)}$$

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

$$\text{€ } 47.880,00 \times \text{coeff. vetustà } 0,55 = \text{€ } \underline{26.334,00} \text{ (valore di mercato)}$$

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

valore d'asta = € 26.000,00 (euro ventiseimila/00).-

*15) Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*

L'esperto dichiara che l'elaborato peritale, comprensivo degli allegati, è stato trasmesso a tutte le parti entro i termini previsti. Le parti sono state edotte sulla possibilità di inviare note di osservazione sull'elaborato peritale entro il termine di 15 gg prima dell'udienza.

16) Depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare", con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene oltre al file in word o in rft della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte esecutata. In presenza di più esecutati si useranno locuzioni anonime quali ad



es. esecutato 1, esecutato 2 ecc. Alla relazione sarò in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione.;

L'Esperto dichiara che l'elaborato peritale completo degli allegati è stato depositato a mezzo P.C.T., e manualmente in forma cartacea presso la Cancelleria del Tribunale (copia cortesia), nei termini previsti.

17) Allegare alla relazione: *documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizie, necessita di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7.*

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

18) Segnalare *Tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*

L'esperto dichiara che nessun ostacolo è stato riscontrato.

19) Dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà posta a carico della procedura.

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

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

Montebelluna li 05/04/2024

L'esperto Estimatore



The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular stamp. The stamp contains the following text: 'PANDOLFO CRISTIANO PANDOLFO' around the top edge, 'Albo Geometri Prov. Treviso' in the center, and 'N° 3044 - Trevigano - O.' around the bottom edge.



Allegati:

- Allegato 1: mappe censuarie - planimetrie e visure catastali;
- Allegato 2: atto di provenienza;
- Allegato 3: relazione fotografica;
- Allegato 4: visure CCII aggiornate;
- Allegato 5: scheda sintetica;
- Allegato 6: agibilità e documentazione urbanistica;
- Allegato 7: dichiarazione insoluti Amministratore Condominiale;
- Allegato 8: elenco corrispondenze locuzioni usate in perizia;
- Allegato 9: Dichiarazione Agenzia Entrate – verifica contratti;

Montebelluna li 05/04/2024

L'esperto Estimatore



Geom. CRISTIANO PANDOLFO
Albo
Geometri
Prov. Treviso
N° 3044
Trevignano

