

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. 460/2022 R.G. Esec. Imm.ri

Udienza 29/05/2024 ore 12.20

Promossa da:

IQERA ITALIA SPA PER AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA
contro
ESECUTATO 1 + 1

RELAZIONE DI STIMA

BENI - classificazione catastale -:

Catasto Fabbricati

Comune di Castello di Godego, fg. 1

mapp. n. 470 sub. 3, viottolo Ca' Leoncino, Piano Terra, Cat. A2, Cl. 1, Consistenza 3,5 vani, Rendita euro 289,22

mapp. n. 470 sub. 4, viottolo Ca' Leoncino, Area scoperta di mq 10, pertinenza esclusiva del mapp. n. 470 sub. 3

mapp. n. 470 sub. 11, viottolo Ca' Leoncino, Piano Terra, Cat. C/6, Cl. 1, Consistenza 29 mq, Rendita euro 50,92

Perito stimatore: arch. Italo Filippin - 31010 Fonte (TV) Piazza Oné 26/6

Tel/fax n. 0423 948734 - pec: italo.filippin@archiworldpec.it



Il sottoscritto arch. Italo Filippin con studio a Fonte (TV) in Piazza Onè 26/6,

VISTI

l'atto di nomina a Perito stimatore per la Relazione di stima emesso, unitamente ai CHARIMENTI RELATIVI, ex art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del C.P.C., in data 09/10/2023 (all.ti 1a e b) e l'Accettazione di incarico e giuramento (all.to 1c) in data 10/10/2023;

l'atto di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Treviso in data 10/11/2022 (all.to 2);

la Certificazione notarile sostitutiva in data 27/01/2023 (all.to 3);

la corrispondenza inviata e ricevuta (all.ti 4a, b, c, d, e, f, g, h, i, e, f, g, h, i, l, m e n);

la mappa catastale on line (all.to 5);

le visure catastali telematiche effettuate in data 16/05/2023 (all.ti 6a, b, c, d, e e f) e le ispezioni ipotecarie in data 29/08/2023 (all.to 6g);

l'accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cstello di Godego in data 29/11/2023 (all.ti 7a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p, q, r, s, t, u, v);

il primo accesso sugli immobili effettuato in data 15/01/2024, d'intesa col Custode giudiziario, il secondo accesso sugli immobili effettuato in data 03/04/2024 e i rilievi effettuati (all.to 8a);

l'acquisizione della disciplina urbanistica vigente (all.ti 9a, b e c);

l'acquisizione del Certificato di Stato di famiglia A.I.R.E. dei sigg.ri ESECUTATO 1 e ESECUTATO 2 (all.to 10);

le richieste all'Ufficio Territoriale di Treviso dell'Agenzia delle Entrate (all.to 4g, h e i);

la comunicazione ricevuta dall'Ufficio Territoriale di Treviso dell'Agenzia delle Entrate (all.to 11);

la richiesta all'Ufficio Protocollo del Comune di Castello di Godego per il rilascio di documentazione (all.to 4e);

la comunicazione ricevuta dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Castello di Godego (all.to 4f);

l'atto di compravendita in data 06/12/2001, rep. n. 166304, racc. n. 14378 del notaio dott. Luigi Tassitani di Castelfranco Veneto (all.to 12);

la documentazione fotografica.



QUESITO PER PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto Perito stimatore provvede a rispondere al quesito peritale secondo i punti sotto riportati.

1) Ritirare la documentazione in Cancelleria.

In data 10/10/2023 il sottoscritto Perito stimatore ha provveduto all'accettazione dell'incarico e al giuramento (all.to 1c). Successivamente ha reperito la documentazione disponibile nel fascicolo elettronico presso i Servizi Online Uffici Giudiziari del Ministero della Giustizia.

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

Il sottoscritto Perito stimatore ha provveduto ad acquisire un estratto della mappa catastale necessario per la corretta identificazione del bene (all.to 5).

Ha provveduto ad acquisire presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Treviso copia dell'atto di compravendita in data 06 dicembre 2001 n. 166.304 di Repertorio del notaio dott. Luigi Tassitani di Castelfranco Veneto (all.to 12).

L'atto di compravendita stabilisce quanto segue:

“Art. 1

Il Signor (...), nella su indicata qualità, cede e vende ai coniugi Signori (...), i quali, in parti uguali ed indivise, in piena proprietà accettano ed acquistano porzioni del fabbricato condominiale ad uso abitazione sito in Comune di Castello di Godego, Viottolo Ca' Leoncino, eretto sull'area descritta al C.T. Di detto Comune – Foglio 1° con il MN.470 di Are 4.25 (are quattro e centiare venticinque) – derivante dalla fusione dei MN. 123 e 469 come da denuncia di cambiamento (Mod. 3spc) presentata all'Agenzia del Territorio – Direzione e Servizi Catastali (già U.T.E.) di Treviso in data 24 Gennaio 2000 al N.3612 di Prot.- e precisamente acquistano le seguenti unità immobiliari:

Comune di CASTELLO DI GODEGO

Foglio 1°

Catasto dei Fabbricati:

- l'appartamento sito al piano terra con tre vani utili ed accessori con pertinente corte esclusiva di mq. 10 (dieci) facente parte della su indicata superficie del C.T., confinante. Nord MN.287, Est MN.470 sub 11, sub 15, sub 9; Sud MN.470 sub 15 e sub 9, salvo altri;



- il posto auto scoperto sito al piano terra, confinante: Nord MN.287, Est MN.470 sub 12, Sud MN.470 sub 15, salvo altri;

unità così censite al Catasto dei Fabbricati:

MN.470 sub 3 – Viottolo Ca' Leoncino, Piano T (terra), Categ. A/2,

MN.470 sub 4 Cl.1, vani 3,5, RCL. 560.000, Euro 289,21

MN.470 sub 11 – Viottolo Ca' Leoncino, Piano T (terra), Categ.

C/6, Cl.1, mq.29 (ventinove), RCL 98.600,

Euro 50,92

E' compresa nella presente compravendita la proporzionale quota di comproprietà sugli accessori e parti comuni dell'intero fabbricato quali previsti dall'art. 1117 del C.C. Ed in particolare sui beni comuni non censibili di cui al MN: 470 sub 9 (atrio comune ai sub da 3 a 8), sub 15 (area scoperta di mq. 110 – centodieci- comune ai sub da 3 a 8 e da 11 a 14) e sub 16 (area di passaggio di mq. 115 -centoquindici- comune ai sub da 3 a 8 e da 11 a 14).

...

Art. 4

La Compravendita viene fatta ed accettata a corpo, nello stato giuridico e di fatto ai contraenti ben noti, in cui attualmente si trovano le unità immobiliari che ne formano oggetto, con tutti i relativi annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, se e come esistenti ivi comprese quelle eventualmente derivanti dal condominio e con tutto quant'altro inerente ed in particolare con la servitù passiva di passaggio costituita con l'atto di compravendita in data 3 Marzo 2000, REP.N. 16102 a rogito del Notaio Dominijanni Dr.ssa Rita di Castelfranco Veneto, qui registrato il 21 Marzo 2000 al N. 241, Serie 1V, trascritto a Treviso il 16 Marzo 2000 ai N.ri 10739-40/7760-61.

...

Art. 6

La parte venditrice garantisce la piena proprietà e disponibilità di quanto sopra venduto per esserle pervenuta la sopradescritta area, con insistente l'originario fabbricato in forza del su citato atto di compravendita REP.N. 16102 per Notar Dominijanni e per aver quindi ristrutturato il fabbricato di cui fanno parte le unità in oggetto a tutta sua cura e spesa, a regola d'arte, senza ledere i diritti dei terzi, in conformità delle su menzionate Concessioni Edilizie, del progetto di costruzione e delle norme edilizie ed urbanistiche all'epoca vigenti; ne garantisce altresì la libertà da pesi, vincoli, ipoteche, privilegi anche fiscali, trascrizioni ed altri oneri reali pregiudizievoli, ad eccezione soltanto degli eventuali vincoli di carattere urbanistico, obbligandosi, in caso contrario a rispondere dell'evizione come per legge.

..."

Tra la Certificazione notarile sostitutiva (all.to 3) e le ispezioni ipotecarie effettuate (all.ti 6g) non sono state rilevate discrepanze.

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto della presente procedura di vendita:

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Tassitani Luigi del 6 dicembre 2001 repertorio n. 166305 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 21 dicembre 2001 al numero generale 52442 e al numero particolare 9417 a favore di Banca Popolare Di Vicenza-società Cooperativa Per Azioni A Responsabilità Limitata con sede in Vicenza C.F. 00204010243, per capitale di £ 175.000.000 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di £ 350.000.000, durata 25 anni, a carico di ESECUTATO 1 nato in ... C.F. ... per i diritti pari a ½ di piena proprietà, ESECUTATO 2 nata in ... C.F. ... per i diritti pari a ½ di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 1 Particella 470 Subalterno 3 graffato con Foglio 1 Particella 470 Subalterno 4 riportato in NCEU a Foglio 1 Particella 470 Subalterno 11



A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento:

- In data 3 dicembre 2021 ai nn. 49095/7953 di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo (Rinnovazione);

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Sicari Giuseppe del 10 novembre 2004 repertorio n. 16513/2151 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 13 novembre 2004 al numero generale 47769 e al numero particolare 11372 a favore di Banca Popolare Di Vicenza Società Cooperativa Per Azioni A Responsabilità Limitata con sede in Vicenza C.F. 00204010243, domicilio ipotecario eletto in Vicenza Btg. Framarin N. 18, per capitale di € 33.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 66.000,00, durata 25 anni, a carico di ESECUTATO 1 nato in ... C.F. ... per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni, ESECUTATO 2 nata in ... C.F. ... per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni su riportato in NCEU a Foglio 1 Particella 470 Subalterno 3 graffato con Foglio 1 Particella 470 Subalterno 4 riportato in NCEU a Foglio 1 Particella 470 Subalterno 11;

- Pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario di Castelfranco Veneto n. 21 di Repertorio in data 16 gennaio 2009 trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 21 gennaio 2009 ai nn. 2258/1551 a favore di Banca Popolare di Vicenza Scpa con sede a Vicenza, cf 00204010243, a carico di ESECUTATO 1, per i diritti pari a ½ di piena proprietà, e ESECUTATO 2, per i diritti pari a ½ di piena proprietà, su CF fg. 1 mapp. n. 470 sub. 3 e su mapp. n. 470 sub. 4, pertinenza esclusiva del mapp. n. 470 sub. 3, nonché su mapp. n. 470 sub. 11;

- Ipoteca In Rinnovazione di Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Tassitani Luigi del 6 dicembre 2001 repertorio n. 166305 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 3 dicembre 2021 al numero generale 49095 e al numero particolare 7953 a favore di Banca Popolare Di Vicenza-società Cooperativa Per Azioni A Responsabilità Limitata con sede in Vicenza C.F. 00204010243, per capitale di € 90.379,96 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 180.759,92, durata 25 anni, a carico di ESECUTATO 1 nato in ... C.F. ... per i diritti pari a 0/0 di piena proprietà, ESECUTATO 1 nato in ... C.F. ... per i diritti pari a ½ di piena proprietà, ESECUTATO 2 nata in ... C.F. ... per i diritti pari a ½ di piena proprietà su
riportato in NCEU a Foglio 1 Particella 470 Subalterno 3 graffato con Foglio 1 Particella 470 Subalterno 4
riportato in NCEU a Foglio 1 Particella 470 Subalterno 11;

nota: si evidenzia che nel dettaglio della nota di iscrizione (all.to 6g) è errato il nome di ESECUTATO 1, del soggetto n. 1. Si veda pure la certificazione notarile (all.to 3).

- Pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso n. 7385 di Repertorio in data 12 novembre 2022 trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 14 dicembre 2022 ai nn. 49540/34406 a favore di Amco Asset Management Bank Company SpA con sede a Napoli, cf 05828330638, a carico di ESECUTATO 1, per i diritti pari a ½ di piena proprietà, e ESECUTATO 2, per i diritti pari a ½ di piena proprietà, su CF fg. 1 mapp. n. 470 sub. 3 e su mapp. n. 470 sub. 4, pertinenza esclusiva del mapp. n. 470 sub. 3, nonché su mapp. n. 470 sub. 11.

3) Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode – se nominato, all'/agli 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.).

L'immobile è sito a Castello di Godego, in viottolo Ca' Leoncino; è parte di un piccolo condominio di due piani fuori terra.

La zona in cui si situa il condominio è periferica rispetto al centro comunale.

Trattasi di un appartamento al piano terra.

Il condominio è composto di quattro unità residenziali, poste in due piani fuori terra.

L'accesso al condominio è regolato da una stradina non asfaltata, cieca, laterale di viottolo Ca' Leoncino (all.to 7c); la sua posizione risulta per questo appartata.

Agli appartamenti si accede dall'area scoperta del condominio, comune. Un vano scala comune collega verticalmente i piani dell'edificio. Non sussiste un ascensore.

Una porzione limitata dell'area scoperta è attribuita ai due appartamenti posti nel piano terra (all.to 6a); quella oggetto di procedura di vendita è contraddistinta con il sub. 4.

Un'altra porzione è destinata al parcheggio esclusivo delle auto (all.to 6a); quella oggetto di procedura di vendita è contraddistinta con il sub. 11.

La restante parte dell'area scoperta è comune.

Il condominio ha una conformazione planimetrica che potrebbe definirsi rettangolare.

L'appartamento oggetto di procedura di vendita è posto al piano terra.

In data 15/01/2024 si è proceduto a effettuare un primo accesso sugli immobili alla presenza del Custode Giudiziario.

In data 03/04/2024 si è proceduto a effettuare un secondo accesso sugli immobili.

È stato effettuato il rilievo degli immobili (all.to 8a).

Le superfici utili degli ambienti sono sotto riportate:

- piano terra:

cottura-soggiorno/pranzo

24,83 mq

disimpegno

03,64 mq

bagno

04,86 mq

camera

08,72 mq

camera

13,87 mq

Totale

55,92 mq

Le stanze sono indicate negli allegati grafici (all.to 8a).

Le camere risultano lievemente inferiori agli standard dimensionali previsti dal DM 5 luglio 1975, rispettivamente per una (> 9,00 mq) e due persone (> 14,00 mq), recepiti nell'art. 37.3 del Regolamento Edilizio Comunale. Il sottoscritto Perito stimatore ritiene che tali deficienze dimensionali rientrino nel campo delle tolleranze ammissibili.

L'appartamento è composto da due zone: una zona giorno e una zona notte. La zona giorno è composta da una cottura-soggiorno/pranzo. Due camere, un bagno e un disimpegno compongono la zona notte. Alla zona giorno si accede dal pianerottolo nel piano terra del vano scala comune.

Dalla zona giorno e da una camera, per mezzo di porte finestre si accede all'area scoperta esclusiva.

Sussiste l'impianto termico alimentato a gas metano. I corpi scaldanti sono costituiti da radiatori di acciaio. L'impianto si compone di un'unica zona regolata da un termostato.



La caldaia è posta nell'ambiente destinato a soggiorno e cucina; appare in uno stato molto precario. Dato lo stato di abbandono dell'appartamento, riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato sugli immobili, è verosimile ritenere che non siano stati fatti i controlli regolamentari.

In tale ambiente non sono stati riscontrati fori di aerazione.

Il contatore del gas metano è posto in cassetta metallica, unitamente ai contatori degli altri appartamenti, nei pressi dell'ingresso all'area del condominio.

Lo scarico delle acque nere avviene in vasca imhoff (all.to 7m).

Le acque meteoriche sono convogliate in un fondo perdente (all.to 7m).

L'appartamento risulta dotato di impianto antenna tivù comune.

Altri impianti presenti nella casa sono: impianto elettrico, telefonico e citofonico.

L'acqua per usi domestici viene prelevata dalla rete idrica pubblica.

Verosimilmente, i contatori sono posti entro un pozzetto nei pressi della cassetta dei contatori dell'energia elettrica.

L'impianto elettrico dell'appartamento è provvisto di salvavita.

Il contatore è posto in cassetta metallica, unitamente ai contatori degli altri appartamenti, nei pressi dell'ingresso all'area del condominio.

Agli atti sono state reperite certificazioni di conformità degli impianti (all.ti 7q e r).

Non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti presenti nell'appartamento.

Per quanto riguarda i materiali impiegati per la realizzazione delle unità pignorate si è dovuto far riferimento a quanto verificabile visivamente e a quanto riscontrabile nella documentazione reperita.

Agli atti è stata reperita una dichiarazione di idoneità statica (all.to 7p) dalla quale non è possibile alcuna informazione riguardante la struttura.

Alcune caratteristiche dell'appartamento descritte nella Relazione Tecnica di cui alla legge n. 10/1991 sono sotto riportate (all.to 7g):

- le murature perimetrali d'ambito risultano realizzate con termolaterizi portanti, isolati con un cappotto esterno di polistirolo espanso - sp. 4 cm -; tali murature risultano intonacate e pitturate, internamente, e finite, esternamente, con una rasatura e un rivestimento colorato
- le murature interne, portanti, risultano realizzate con blocchi di laterizio portanti; tali murature risultano intonacate e pitturate
- le partizioni interne risultano di laterizio; le loro superfici sono intonacate e pitturate
- la pavimentazione dell'appartamento è di piastrelle di ceramica - tutte le ceramiche risultano datate -; tali pavimentazioni risultano contro terra, secondo un pacchetto multistrato
- i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura sono di ceramica
- i battiscopa dell'appartamento sono di legno
- soglie e davanzali dei fori sono di marmo/pietra
- il portoncino d'ingresso è blindato
- le porte interne sono tamburate in legno
- le finestre e le portefinestre sono in legno; sono provviste di vetro camera - sp. 10 mm - non di sicurezza - gli scuri sono di legno
- i serramenti esterni sono del tipo monoblocco
- il bagno è arredato con un lavandino, un vaso, un bidet e una vasca da bagno - nel bagno sussiste
- l'area adibita a posto auto - sub. 11 - è scoperta; la pavimentazione è di terra battuta

Alcune caratteristiche del vano d'ingresso e della scala comune sono sotto riportate:

- la porta-vetrata d'ingresso è di alluminio colorato bianco - non blindato -
- le finestre sono di alluminio colorato bianco
- i vetri sono semidoppi - non risultano di sicurezza -



- i pavimenti del vano scala comune sono di marmo
- il rivestimento della scala è in marmo
- i battiscopa sono di legno
- le ringhiere della scala sono di muratura, senza copertina di legno
- lo zoccolino rampante della scala è di legno
- non sono presenti corrimani
- le superfici verticali del vano scala sono intonacate e finite con una pittura di colore bianco

Altre caratteristiche del condominio sono sotto riportate:

- non sussistono percorsi di accesso al condominio
- l'area scoperta comune è di terra battuta; l'accesso è regolato da un unico cancello metallico, carrabile, a manovra manuale, di cui non è stato possibile verificare la funzionalità
- la pavimentazione dei marciapiedi del condominio, verso est, quella antistante l'ingresso comune, nonché quella scoperta di pertinenza dell'appartamento - sub. 4 -, sono realizzate con un massetto di sabbia e cemento
- non sussiste zoccolo perimetrale delle murature perimetrali del condominio
- le cornici risultano intonacate; pitturate
- le grondaie e le scossaline sono verosimilmente di lamiera di acciaio preverniciata - in alcuni punti risultano corrose -
- il manto di copertura è di tegole di cemento
- viottolo Ca' Leoncino non è dotato di illuminazione pubblica e di una rete di smaltimento delle acque piovane
- l'area scoperta di pertinenza esclusiva dell'appartamento è separata dall'area scoperta comune con uno zoccolo di cemento armato; in tale zoccolo sussiste un'apertura e la predisposizione per la posa di un cancello di accesso pedonale
- l'area del condominio è contornata da una recinzione metallica plastificata su uno zoccolo di c.a.

Le murature perimetrali e il tetto dell'edificio offrono una scarsa protezione dal freddo invernale, nonché dal caldo estivo; ciò in considerazione della scarsa resistenza e inerzia termiche.

Si reputa che i consumi energetici conseguenti non siano trascurabili.

In alcuni punti è riscontrabile umidità di risalita.

Sono ritenuti necessari lavori di manutenzione ordinaria. Tali lavori competono sia al condominio, sia ai condomini. Al condominio, a esempio compete la probabile sostituzione delle grondaie. All'appartamento oggetto di procedura di vendita competono lavori di tinteggiatura interni, di manutenzione dei serramenti esterni, ecc..

L'appartamento e l'area di pertinenza esclusiva sono risultati impegnati da masserizie. Gli immobili risultano in uno stato di abbandono e di disordine. Le masserizie sono disseminate nelle stanze.

Agli atti presenti presso il Comune di Castello di Godego è risultato giacente una dichiarazione di idoneità statica dell'edificio (all.to **7p**); è risultata rilasciata la licenza d'uso (all.to **7s**).

Attualmente il Comune di Castello di Godego è classificato Zona Sismica 2:

Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.

All'atto dell'edificazione del condominio il Comune di Castello di Godego - Concessione Edilizia n. 2699 in data 19/06/2000 (all.to **7a**) - non era classificato sismico.

Si ipotizza che la struttura sia stata verificata secondo la normativa vigente all'epoca sulle opere in conglomerato cementizio armato.



Non è stata verificata ovviamente secondo la normativa vigente alla data della presente Relazione di perizia di stima - DM 17 gennaio 2018 - e smi.

Il territorio di Castello di Godego è stato classificato sismico sulla base dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Deliberazione del Consiglio Regionale Veneto n. 67 in data 3.12.2003 e in seguito modificate con la D.G.R. n. 244 in data 9 marzo 2021.

Gli immobili sono risultati impegnati da vari arredi.
Sussistono masserizie di varia natura accumulate al suo interno.

I beni pignorati sono nel Comune di Castello di Godego; sono individuati nella mappa catastale (all.to 5) e censiti come sotto riportato alle ditte ESECUTATO 1 ed ESECUTATO 2:

Catasto Fabbricati

Comune di Castello di Godego, fg. 1

mapp. n. 470 sub. 3, viottolo Ca' Leoncino, Piano Terra, Cat. A2, Cl. 1, Consistenza 3,5 vani, Rendita euro 289,22

mapp. n. 470 sub. 4, viottolo Ca' Leoncino, Area scoperta di mq 10, pertinenza esclusiva del mapp. n. 470 sub. 3

mapp. n. 470 sub. 11, viottolo Ca' Leoncino, Piano Terra, Cat. C/6, Cl. 1, Consistenza 29 mq, Rendita euro 50,92

Il subalterno n. 3, al piano terra, è coerenziato a sud con il subalterno 9, a est con i subalterni 4 e 15, a ovest con muri perimetrali, salvo più precisi.

Il subalterno n. 4, al piano terra, è coerenziato a sud con il subalterno 15, a est con il subalterno 11, a ovest con il subalterno 3, salvo più precisi.

Il subalterno n. 11, al piano terra, è coerenziato a sud con il subalterno 15, a est con il subalterno 12, a ovest con il subalterno 4, salvo più precisi.

Catasto Terreni:

Comune di Castello di Godego, Foglio 1

mapp. n. 470, ENTE URBANO, ha 0.05.25

La particella n. 470 confina con le particelle nn. 564, 583, 574, 577, 578, 556 e 287, salvo più precisi.

Non sono stati operati confinamenti.

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.



Le descrizioni indicate nei pignoramenti sono conformi a quelle attuali.
Il numero civico è 12/int. 2.

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.

Le planimetrie catastali (all.ti **6c** e **d**) sono risultate conformi allo stato di fatto riscontrato durante i sopralluoghi e i rilievi effettuati (all.to **8a**).

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

La disciplina urbanistica vigente è risultata essere la seguente:

Piano degli Interventi (PI) - (all.ti **9a** e **b**).

Ai sensi del PI vigente l'area del sedime dell'immobile è risultata classificata come C1.1/004, Zona omogenea C1.1 n. 004 – nuclei residenziali in territorio extraurbano.

Vale l'art. 74 delle Norme Tecniche Operative - NTO - (all.to **9c**).

Sussiste la campitura, con tratteggio, “Edifici incoerenti o in contrasto” e la campitura “Edifici del 900 e della contemporaneità privi di valore culturale che non risultano in contrasto”, disciplinate dall'art. 65 delle NTO (all.to **9c**).

L'art. 74 delle NTO stabilisce le destinazioni d'uso consentite per la zona; il suddetto art. 74 delle NTO definisce le norme riguardanti i modi d'intervento, gli interventi ammessi e i parametri edilizi.

Sono ammissibili pure gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR n. 380/2001 e smi; quelli di cui al comma 1, lett. a), b), c) risulta di particolare interesse per le singole unità immobiliari, l'intervento di cui al comma 1, lett. d), verosimilmente dovrebbe riguardare l'intero edificio.

Sussiste il vincolo sismico.

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

Per la realizzazione dell'edificio risultano essere state rilasciate le seguenti Autorizzazioni Edilizie - Licenze/Concessioni Edilizie - (all.ti **7a** e **i**):

- Concessione Edilizia n. 2699 rilasciata in data 19/06/2000 (all.to **7a**)

- Concessione Edilizia n. 2787 rilasciata in data 07/03/2001 (all.to **7i**), Variante alla Concessione Edilizia n. 2699 in data 19/06/2000

In data 16/05/2001 è stata rilasciata la Licenza d'Uso (all.to **7s**).



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.

L'ultimo progetto autorizzato, che riguarda l'appartamento oggetto della presente Relazione di stima, risulta quello di cui alla Concessione Edilizia n. 2787 rilasciata in data 07/03/2001 (all.to 7i), Variante alla Concessione Edilizia n. 2699 in data 19/06/2000.

I rilievi effettuati (all.to 8a) hanno consentito di riscontrare che l'immobile risulta conforme al titolo amministrativo suddetto, depositato presso il Comune di Castello di Godego.

Non sono stati indagati eventuali abusi nelle parti comuni.

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.

I beni pignorati possono essere venduti in un lotto unico.

10) Dire se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura.

I beni sono pignorati per l'intero, rispettivamente alla ditta ESECUTATO 1, per ½, ed ESECUTATO 2, per ½.

11) Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire, ove non vi provveda il custode, 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 e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

A seguito di richiesta presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Castello di Godego in data 29/11/2023, i sigg. ESECUTATO 1 ed ESECUTATO 2, unitamente ai loro familiari, sono risultati risiedere in Francia, più precisamente a Nizza (all.to 10).

Nel sopralluogo effettuato in data 15/01/2024 l'appartamento non è risultato non occupato.

La corrispondenza con l'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Treviso ha consentito di riscontrare che non risulta attivo alcun contratto d'affitto e/o comodato, a nome dei sigg. ESECUTATO 1 ed ESECUTATO 2, che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di vendita (all.to 11).

L'Ufficio Protocollo del Comune di Castello di Godego, in relazione alla sussistenza di comunicazioni di Cessione Fabbricato, ha trasmesso la comunicazione in data 05/02/2024 (all.to 4f); sulla base di tale corrispondenza non si evidenziano cessioni di fabbricato a partire dall'anno 2016 fino alla data 05/02/2024. Il suddetto Ufficio Protocollo nulla ha comunicato con riferimento agli anni precedenti.



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..

Non sono risultati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; neppure sono risultati diritti demaniali o usi civici.

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..

L'appartamento fa parte di un condominio composto da quattro unità residenziali. Sussistono parti comuni - scale, area scoperta comune, ecc. -.

Non è risultato sussistere un amministratore condominiale.

Non sono risultate sussistere tabelle millesimali.

Verosimilmente i condomini residenti provvedono direttamente al mantenimento delle parti comuni.

Non risultano a carico del condominio problematiche significative da evidenziare, fatta eccezione per quelle sopra descritte al precedente punto 3).

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 una 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 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.

L'immobile è sito a Castello di Godego, in viottolo Ca' Leoncino; è parte di un piccolo condominio di due piani fuori terra.

Il condominio, verosimilmente, è il risultato della trasformazione a fini speculativi di un edificio rurale.

La zona in cui si situa il condominio è periferica rispetto al centro comunale.

Trattasi di un appartamento al piano terra.

Il condominio è composto di quattro unità residenziali, poste in due piani fuori terra.

L'accesso al condominio è regolato da una stradina non asfaltata, cieca, laterale di viottolo Ca' Leoncino (all.to 7c); la sua posizione risulta per questo appartata.

Agli appartamenti si accede dall'area scoperta del condominio, comune. Un vano scala comune collega verticalmente i piani dell'edificio. Non sussiste un ascensore.

Una porzione limitata dell'area scoperta è attribuita ai due appartamenti posti nel piano terra (all.to 6a); quella oggetto di procedura di vendita e contraddistinta con il sub. 4.

Un'altra porzione è destinata al parcheggio esclusivo delle auto (all.to 6a); quella oggetto di procedura di vendita e contraddistinta con il sub. 11.

La restante parte dell'area scoperta è comune.

Il condominio ha una conformazione planimetrica che potrebbe definirsi rettangolare.

L'appartamento oggetto di procedura di vendita è posto al piano terra.



L'area è periferica rispetto al centro cittadino di Castello di Godego, nella località Castione di Loria. Nelle immediate vicinanze si situa la strada di comunicazione con Rossano Veneto e con il centro cittadino di Castello di Godego.

La zona risulta tranquilla e scarsamente rumorosa.

L'edificio ha un orientamento, all'incirca, est-ovest.

Gli ambienti dell'appartamento hanno l'affaccio verso est.

Le parti comuni non risultano ben tenute e ordinate.

Il condominio nel complesso risulta in uno stato di conservazione non ottimale.

Questi elementi non depongono a favore del valore commerciale degli immobili.

I muri perimetrali esterni sono poco e mal isolati. L'isolamento di polistirolo espanso - sp. 4 cm - è posto all'interno, anziché all'esterno a formare un cappotto (all.to 7g).

In generale, tutti gli isolamenti sono scarsi.

Dai particolari riscontrati non sono stati osservati accorgimenti tecnici particolari per eliminare i ponti termici, tanto meno per limitare la dispersione termica generale.

La classe energetica dell'abitazione è ritenuta molto scarsa; ciò è penalizzante.

Non è stato possibile reperire alcunché riguardante la stratigrafia della copertura.

Il pavimento del piano terra risulta privo di una camera vuota sottostante a protezione del gas radon.

È verosimile ritenere che sia scarso pure l'isolamento estivo.

I serramenti esterni sono bisognosi di manutenzione, i vetri non sono di sicurezza.

Una riqualificazione energetica dell'intero edificio e un adeguamento alle prescrizioni dell'art.11 del D. Lgs. n. 28/2011 potrebbero essere auspicabili.

Sono necessarie opere di manutenzione dei serramenti esterni, pitture delle pareti, ecc.

L'appartamento necessita di adeguamenti/manutenzioni degli impianti, con particolare riferimento agli impianti elettrico e termico.

È molto probabile che la caldaia dovrà essere sostituita.

L'accuratezza esecutiva delle opere riscontrata durante i sopralluoghi effettuati non è stata ritenuta buona. L'appartamento è in condizioni di completo abbandono.

Il condominio non risulta costruito con i criteri della sicurezza sismica, mancanti negli anni della sua edificazione. La sicurezza sismica è ritenuta scarsa; altresì il grado di sismicità della zona è alto. Il sottoscritto Perito stimatore reputa che una analisi strutturale dell'edificio e un intervento finalizzato al miglioramento della classe sismica dell'edificio medesimo potrebbero essere anch'essi auspicabili, prima ancora dell'intervento di riqualificazione energetica e di adeguamento alle prescrizioni dell'art.11 del D. Lgs. n. 28/2011.

Ai fini della stima si è proceduto con riferimento all'appartamento secondo il metodo del più probabile Valore di Mercato.

Da una ricerca di mercato fatta in zona si sono appurati valori commerciali, per unità di superficie e a corpo, presso più agenzie immobiliari.

Si stima che, per beni di nuova costruzione nell'intorno dell'edificio oggetto della presente Relazione di stima, il valore unitario sia pari a **1600,00 €/mq**.

In considerazione della vetustà e dello stato di mantenimento generale dell'immobile si adatterà un coefficiente di riduzione dei valori unitari sopra riportati pari a **0,50**; valutando gli elementi esposti sopra collegati alla funzionalità dell'edificio, alla sua rispondenza ai requisiti di isolamento termico e acustico, di sicurezza sismica e di quant'altro si ritiene di applicare un coefficiente di obsolescenza pari a **0,50**.



Pertanto il più probabile Valore di Mercato unitario al metro quadro dell'immobile sarà quello sotto riportato (all.to 8a):

$$V_m = 1.600,00 \text{ €/mq} \times 0,50 \times 0,50 = 400,00 \text{ €/mq}$$

Di seguito si procederà a calcolare la superficie commerciale complessiva.

Superficie commerciale dell'appartamento:

- Quota - 10% - della superficie di pertinenza dell'unità immobiliare delle superfici comuni - vano scala - ripartita tra le proprietà (stimata)

01,00 mq

- Quota - 10% - della superficie di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare stimata)

01,00 mq

- Quota - 10% - della superficie di pertinenza esclusiva - posto auto -

02,90 mq

- Piano terra:

Sup. comm.

68,50 mq

Superficie commerciale complessiva dell'appartamento:

$$01,00 + 01,00 + 02,90 + 68,50 =$$

73,40 mq

VALORE DI MERCATO APPARTAMENTO

$$\text{mq } 73,40 \times 400,00 \text{ €/mq} =$$

29.360,00 €

Il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, degli oneri di cui ai punti 3), della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta è ritenuto dal sottoscritto perito pari a quello sotto riportato:

VALORE DELL'IMMOBILE

25.000,00 €

Il Perito stimatore
arch. Italo Filippin

Fonte 04/04/2024

All.ti:

documenti 1-12

documentazione fotografica

