

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 328/2022

Riunita alla E.I. R.G. 91/2023

* * *

Esecuzione Immobiliare n. R.G. 328/2022, promossa da “Prelios Credit Solutions s.p.a.” quale mandataria di “Siena NPL 2018 s.r.l.”

CONTRO

- Esecutato n. 01, proprietario per la quota di 1/2.
- Esecutato n. 02, proprietario per la quota di 1/2.
- Esecutato n. 03, proprietario per la quota di 1/2 a seguito di atto di compravendita per cessione quota da Esecutato n. 02.

Giudice dell’Esecuzione: dott. Leonardo Bianco.

Prossima Udienza: 02 maggio 2024 ore 10.20

* * *

INCARICO

Lo scrivente **Geom. Perozzo Gianni**, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Treviso al n. 2906 di posizione, con studio in via Francesco Crispi n. 35 – 31050 Vedelago (TV), è stato nominato Esperto Valutatore nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. **328/2022 riunita successivamente alla 91/2023**, dal G.E. dott. Leonardo Bianco in data 23/09/2023; l'accettazione dell'incarico e il giuramento venivano effettuati in data 28/09/2023.

ELENCO DEI CAPITOLI

- 01 – Le operazioni peritali**
- 02 – Verifica della completezza della documentazione, elenco iscrizioni e**



trascrizioni pregiudizievoli, corretta identificazione del bene e provenienza

e identificazione dei confini

03 – Descrizione sintetica degli immobili

04 – Conformità dei dati contenuti nel pignoramento immobiliare

05 – Destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

06 – Conformità urbanistica e catastale dei beni

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

08 – Divisibilità dei beni in lotti

09 – Quote pignorate

10 – Stato di possesso e di occupazione degli immobili

11 – Vincoli in generale sui beni pignorati

12 – Vincoli e oneri di natura condominiale

13 – Stima degli immobili

14 – Attestato di Prestazione Energetica

15 – Risposta ad osservazioni di parte

01 – LE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver svolto le occorrenti, e nel caso, numerose ispezioni e ricerche presso Enti Pubblici al fine di acquisire copia degli atti e documenti ritenuti necessari allo svolgimento della consulenza, lo scrivente ha compiuto l'opportuna visita di sopraluogo in data **25/01/2024**, alla presenza del Custode nominato dal G.E. e dall'occupante l'immobile; gli esecutati non erano presenti. In tale occasione sono state accertate le caratteristiche e le condizioni d'uso degli immobili oggetto di perizia; nel corso di tali operazioni sono stati eseguiti i rilievi planimetrici e fotografici. Infine, si è provveduto ad assumere presso operatori economici e tecnici del luogo, e/o tramite annunci immobiliari su siti



internet specializzati, le opportune notizie relative alle attuali condizioni del mercato immobiliare e ai prezzi praticati per immobili aventi caratteristiche e ubicazioni simili a quelli in oggetto. Di seguito si riporta breve elenco con date delle operazioni effettuate:

- 23/09/2023 nomina esperto valutatore da parte del G.E.
- 28/09/2023 accettazione incarico e giuramento esperto valutatore.
- 30/10/2023 richiesta Accesso Atti Comune di San Zenone degli Ezzelini.
- 06/11/2023 richiesta Accesso Atti Agenzia Entrate.
- 29/11/2023 Accesso Atti Comune di San Zenone degli Ezzelini.
- 29/01/2024 risposta Agenzia delle Entrate di Treviso, Ufficio Territoriale di Montebelluna.
- 25/01/2024 sopraluogo presso l'immobile per rilievi.

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

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

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

02.2 – formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili

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

2.2.1 – ISCRIZIONE CONTRO

Iscrizione contro del 25/11/2003, Registro Particolare 11418 Registro Generale



50562. Pubblico Ufficiale Barone Graziella rep. 38537/5141 del 14/11/2003.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Immobili siti in San Zenon degli Ezzelini (TV), contro Esecutato 01 per la quota di 1/2 ed Esecutato 02 per la quota di 1/2.

2.2.2 – TRASCRIZIONE CONTRO

Trascrizione contro del 11/04/2022, Registro Particolare 9749 Registro Generale 13609. Pubblico Ufficiale notaio Nicola Maffei rep. 146264/43664 del 16/03/2022. Atto tra vivi cessione di diritti reali a titolo oneroso. Immobili siti in San Zenone degli Ezzelini (TV), contro Esecutato 02 per la quota di 1/2.

2.2.3 – TRASCRIZIONE CONTRO

Trascrizione contro del 29/09/2022, Registro Particolare 26705 Registro Generale 38389. Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso rep. 5187 del 16/08/2022. Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili. Immobili siti in San Zenone degli Ezzelini (TV), contro Esecutato 01 per la quota di 1/2.

2.2.4 – ISCRIZIONE CONTRO

Iscrizione contro del 15/02/2023, Registro Particolare 742 Registro Generale 5607. Ipoteca Giudiziale derivante da ordinanza di condanna – Pubblico Ufficiale Tribunale di Vicenza rep. 2497/2022 del 17/09/2022. Atto giudiziario. Immobili siti in San Zenone degli Ezzelini (TV), contro Esecutato 03 per la quota di 1/2.

2.2.5 – TRASCRIZIONE CONTRO

Trascrizione contro del 03/04/2023, Registro Particolare 8660 Registro Generale 12164. Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso rep. 1193 del 11/03/2023. Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento



immobili. Immobili siti in San Zenone degli Ezzelini (TV), contro Esecutato 03 per la quota di 1/2.

2.2.6 – ISCRIZIONE CONTRO

Iscrizione contro del 07/11/2023, Registro Particolare 6093 Registro Generale 41126. Pubblico Ufficiale Barone Graziella rep. 38537/5141 del 14/11/2003.

Ipoteca in rinnovazione derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Immobili siti in San Zenon degli Ezzelini (TV), contro Esecutato 01 per la quota di 1/2, Esecutato 02 per la quota di 1/2, Esecutato 03 per la quota di 1/2 rilevata da Esecutato n. 02.

(All. doc. n. 01: Certificazioni Notarili del notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano del 07/10/2022 e del 05/04/2023 e sviluppo note formalità pregiudizievoli).

02.3 – corretta identificazione dei beni

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

Bene 01: abitazione (PS1-1)

Catasto Fabbricati – Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV) via Rossini n. 7 – Sezione B – Foglio 6 – particella n. 192 – sub 6 – piano S1-1 – Cat. A/2 – cl 1^a – Cons. 7,5 vani – sup. catastale 138,0 m² – Rendita € 619,75.

Bene 02: autorimessa (PS1)

Catasto Fabbricati – Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV) via Rossini n. 7 – Sezione B – Foglio 6 – particella n. 192 – sub 7 – piano S1 – Cat. C/6 – cl 2^a – Cons. 26,0 m² – sup. catastale 26,0 m² – Rendita € 67,14.

BCNC

Come da prassi all'epoca dell'iscrizione catastale, i beni comuni non



censibili non venivano costituiti con un proprio subalterno, ma venivano direttamente indicati in planimetria.

Osservando le planimetrie e le mappe catastali si può affermare che:

- 1) L'area scoperta, la rampa scivolo e l'area di manovra interrata sono BCNC e risultano censiti alla Sez. B – Foglio 6 – particella 192 – sub 1.
- 2) Risultano inoltre BCNC al sub 6 il corridoio ai piani S1-T-1, il vano scala e la sala termo posta al PS1 lato ovest del fabbricato.

Intestatari catastali dei beni:

- Esecutato n. 01, proprietario per la quota di 1/2.

- Esecutato n. 03, proprietario per la quota di 1/2.

(All. doc. n. 02: visure catastali, estratto di mappa).

(All. doc. n. 03: planimetrie catastali).

02.4 – provenienza degli immobili e identificazione dei confini

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

- Atto di compravendita, redatto in data 14/11/2003 dal Notaio dott.ssa Graziella Barone da Cornuda (TV), Rep. 38536, Racc. 5140.
- Atto di cessione di diritti immobiliari, redatto in data 16/03/2022 dal Notaio dott. Nicola Maffei da San Martino di Lupari (PD), Rep. 146264, Racc. 43664.

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

L'unità immobiliare adibita ad uso abitazione sviluppatasi su due livelli, piano primo sottostrada e primo con garage pertinenziale posto al piano primo sottostrada, sono poste fra confini:

per l'intero fabbricato, di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte, con zona di terreno sottostante e circostante pertinenziale



a nord con mappale 190, a est con mappale 510, a sud con mappali 193, 234 e 548, ad ovest con mappale 191; salvo altri più esatti ed attuali.

03 – DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di beni consistenti in **alloggio residenziale su edificio di tipo condominiale, con autorimessa pertinenziale.**

Gli immobili sono siti in Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV), frazione capoluogo, in via Rossini n. 3.

Le opere edili per la realizzazione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano iniziate nell'anno 1977.

Bene 01 – Alloggio residenziale

L'accesso all'alloggio avviene dalla stradina di penetrazione asfaltata denominata via Rossini; tramite cancelletto pedonale e/o accesso carraio si giunge all'ingresso condominiale, varcato il quale tramite un corridoio comune si giunge al portoncino privato.

L'immobile risulta così composto: al piano primo (o rialzato) da entrata, cucina, soggiorno, bagno con anti, corridoio, tre ampie camere, wc, due terrazzi.

Fanno parte sempre dell'alloggio un locale lavanderia e un locale cantina, posti al piano seminterrato, a cui si accede sempre dal corridoio e vano scala comune.

Le altezze interne dichiarate risultano pari a cm 270 nei locali al piano primo e 240 nei locali al piano seminterrato.

Destinazione urbanistica delle unità immobiliari:

Con l'ultimo progetto approvato dal Comune di San Zenone degli Ezzelini, i locali hanno destinazione urbanistica di tipo residenziale.

Caratteristiche strutturali:



L'unità immobiliare presenta strutture portanti verticali tradizionali probabilmente realizzate con struttura a telaio in ca e tamponamenti in laterizio, poggianti su fondazione di tipo continue; i solai orizzontali sono in laterizio con cappa collaborante tipo bausta; la struttura del tetto è presumibilmente in tramezzi e tavelloni con sovrastante manto di copertura; i divisori interni sono in laterizio intonacati e tinteggiati.

Caratteristiche delle finiture:

Le finiture risultano a civile, ed in particolare:

- Le pareti e i solai in latero cemento sono intonacati e tinteggiati a tempera.
- I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica nella zona giorno, nel bagno e nei terrazzi; in legno nelle camere; sono in piastrelle anche i pavimenti del piano interrato
- I battiscopa interni sono in legno al P1, assenti al PS1;
- il rivestimento dei bagni e c.t./lavanderia sono in piastrelle di ceramica;
- davanzali e soglie in marmo;
- al P1 serramenti esterni in legno con vetrocamera, dotati di persiane; porte interne in legno tamburato. Portoncino di ingresso non blindato. Al PS1 porte in lamiera zincata e serramenti esterni in alluminio anodizzato.

Impianti installati

- al P1 impianto di riscaldamento costituito da caldaia a gas per impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria, da sostituire in quanto l'occupante dichiara essere non funzionante; sono presenti stufa a pellet con canna fumaria sicuramente non a norma e da sostituire. Al PS1 impianto non presente, risulta predisposto un attacco per gas metano nel locale lavanderia.



- Al P1 impianto idrico-sanitario con linee distribuzione acqua calda-fredda nelle cucine e nei bagni;

- impianti di scarico fognature costituiti da tubazioni in pvc;

- impianto elettrico completo costituito da cavi in rame sottotraccia e comandi modulari da incasso, completo di punti luce, punti prese, citofono e tv.

Stato d'uso del bene

- i beni eseguiti risultano in **sufficiente stato di conservazione**. Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che necessitano opere di manutenzione ordinaria per tinteggiature varie e per risoluzione di piccoli problemi alle dotazioni impiantistiche e tecnologiche.

Bene 02 – autorimessa

L'accesso all'autorimessa avviene da cancello carraio, tramite rampa esterna condominiale; una volta giunti al basculante si accede all'unità immobiliare, che risulta così composta: al piano interrato da autorimessa.

L'altezza interna rilevata risulta pari a cm 240.

Destinazione urbanistica delle unità immobiliari:

Con l'ultimo progetto approvato dal Comune di San Zenone degli Ezzelini, i locali hanno destinazione urbanistica di tipo residenziale.

Caratteristiche strutturali:

L'unità immobiliare presenta strutture portanti verticali tradizionali probabilmente realizzate con struttura a telaio in ca e tamponamenti in laterizio o tutta in calcestruzzo, poggianti su fondazione di tipo continue; i solai orizzontali sono in laterizio con cappa collaborante tipo bausta; i divisori interni sono in laterizio intonacati e tinteggiati.

Caratteristiche delle finiture:



Le finiture risultano a civile, ed in particolare:

- Le pareti e i solai in latero cemento sono intonacati e tinteggiati a tempera.
- I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica.
- serramenti esterni in ferro; porte interne in lamiera. L'autorimessa risulta chiusa da portone basculante di vecchia fattura.

Impianti installati

- impianto elettrico completo costituito da cavi in rame sottotraccia e comandi modulari da incasso in plastica, completo di punti luce e punti prese.

Stato d'uso del bene

- i beni eseguiti risultano in **sufficiente stato di conservazione**. Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che necessitano opere di manutenzione ordinaria per tinteggiature.

Area di corte (BCNC)

L'accesso all'area di corte avviene dalla stradina privata di penetrazione asfaltata.

Caratteristiche dell'area:

L'area di corte risulta attualmente destinata a giardino privato e camminamenti.

Caratteristiche delle finiture:

- i marciapiedi esterni e i camminamenti risultano in getto di cemento.
- Il giardino risulta seminato con essenza arborea; risultano presenti piantumazioni varie (non di pregio) e siepi. Il perimetro del giardino risulta definito con recinzione in calcestruzzo e rete metallica plastificata sorretta da paletti in ferro. Risulta presente un accesso pedonale e un accesso carraio.
- Altri BCNC (vano scale interno e camminamenti) sono in sufficiente stato di



conservazione.

04 – CONFORMITÀ DEI DATI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO

IMMOBILIARE

I dati riscontrati in fase di sopraluogo (indirizzo, piano, interno, dati catastali...)

CORRISPONDONO a quelli contenuti nel pignoramento immobiliare. Risulta un errore al numero civico, risulta corretto il civico 3 mentre viene sempre riportato erroneamente il civico 7.

Si segnala che con l'atto notarile di provenienza risulta essere stata acquisita anche la quota pari a 1/4 dell'area scoperta comune (BCNC) censita in Comune di San Zenone degli Ezzelini alla Sez B, foglio 6, mn 192 sub 1. Tale area risulta essere area scoperta condominiale.

05 – DESTINAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

COMUNALE

Dall'esame del Piano degli Interventi comunale (d'ora in poi P.I.) del comune di San Zenone degli Ezzelini, risulta che i beni sono stati edificati all'interno di Z.T.O. di tipo "B/5 – zone residenziali consolidate".

Non sono possibili ampliamenti e/o modifiche esterne dell'alloggio.

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

06 – CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI

In data 30/10/2023 è stato richiesto al Comune di San Zenone degli Ezzelini accesso agli atti amministrativi, per ricercare i titoli legittimanti i beni oggetto di pignoramento; l'accesso è avvenuto in data 29/11/2023.

Dai fascicoli consultati sono emersi i seguenti titoli edili:

- Concessione per costruzione di nuovo fabbricato n. 20 rilasciata in data 03/03/1977;



- Permesso di Abitabilità rilasciato in data 14/08/1980.

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

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

07.1 – Verifica della conformità urbanistica

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

07.2 – Verifica della conformità della planimetria catastale

In data 30/10/2023 sono state reperite le planimetrie catastali degli immobili; confrontando le stesse con il rilievo compiuto sul posto risulta che le stesse **NON** possono considerarsi **CONFORMI** allo stato attuale dei luoghi.

07.3 – Opere difformi riscontrate in sopralluogo

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

- Modifiche interne di lieve entità sulle partizioni interne dell’alloggio, in particolare il muro divisorio fra il wc e il ripostiglio; altri minimi spostamenti interni.
- Al piano interrato il vano cantina risulta sprovvisto di scala interna con altezza pari a cm 240; il vano lavanderia presenta un pilastro (o canna fumaria) al suo interno;
- Il locale lavanderia (BCNC) risulta essere stato diviso in due, con successiva assegnazione ad uso esclusivo.
- Diversa realizzazione della scala condominiale di accesso ai piani



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

- Non sono necessarie opere di ripristino e/o demolizione

07.5 – Spese Tecniche per opere di progettazione in sanatoria, variazioni catastali

Per rendere l'immobile conforme sotto il profilo Urbanistico è necessaria la presentazione di una pratica Edilizia in sanatoria all'Ufficio Tecnico Comunale.

In seguito dovranno inoltre essere depositate le nuove schede catastali.

Per la redazione di tali pratiche dovrà essere affidato incarico a un professionista, e si dovranno sostenere i seguenti costi:

- Sanzione amministrativa prevista per deposito di due progetti in sanatoria, più diritti vari

Sanzione amministrativa presunta

€ 1.000,00

- Costi professionali

Costi per opere professionali per redazione di adeguato titolo edilizio in sanatoria per le parti private e variazione catastale

€ 2.500,00

Costi per opere professionali per redazione di adeguato titolo edilizio in sanatoria per le parti comuni

€ 2.500,00

- Diritti vari comunali e catastali, IVA (arrotondato)

€ 500,00

TOTALE COMPLESSIVO COSTI PARI A

€ 6.500,00

(euro seimilacinquecento/00)

(n.b.: in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli



immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.)

08 – DIVISIBILITÀ DEI BENI IN LOTTI

I beni oggetto di pignoramento non risultano divisibili in lotti.

09 – QUOTE PIGNORATE

Per i beni oggetto di perizia, le quote di proprietà risultano pignorate per l'intero.

10 – STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

In data 06/11/2023 è stata richiesto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale



di Montebelluna il rilascio di un certificato attestante la eventuale cessione dell'immobile a terzi; l'Agenzia rispondeva in data 29/01/2024 attestando che non risultano agli atti contratti di cessione a terzi da parte degli esecutati.

In fase di sopralluogo è stato accertato che i locali pignorati sono attualmente utilizzati dall'Esecutato n. 03 e da terzi senza titolo; l'immobile risulta arredato con mobilia di proprietà degli Esecutati.

(All. doc. n. 07: risposta Agenzia delle Entrate).

11 – VINCOLI IN GENERALE SUI BENI PIGNORATI.

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

L'immobile ricade all'interno di fascia di rispetto cimiteriale con relativi vincoli determinati dal piano degli interventi comunale.

12 – VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Vincoli e Spese Condominiali

Non sono presenti vincoli di natura condominiale, se non quelli di tipo impiantistico derivante dalla vendita frazionata dell'immobile.

Secondo quanto dichiarato dall'occupante il ruolo di Amministratore Condominiale è effettuato da uno dei proprietari, che si occupa della sola ripartizione delle spese e di piccole opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Non sono presenti spese condominiali insolute.

13 – STIMA DEGLI IMMOBILI

Alla valutazione di seguito esposta si giunge utilizzando il criterio di stima comparativo dove, concettualmente, si afferma che l'immobile da valutare con riferimento ai prezzi praticati allo stesso momento della stima, avrebbe la



medesima quotazione dell'immobile di cui è noto il prezzo, qualora entrambi fossero simili per consistenza, caratteristiche costruttive, opere di finitura, stato d'uso, ubicazione ed ogni altra condizione che incide sul valore.

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

Per la stima dei fabbricati si terrà principalmente conto di ubicazione nel territorio, comodità di accesso carroia e pedonale, stato manutentivo dell'immobile, presenza di impianti tecnologici a norma, finiture, vetustà, libertà da vincoli di locazione, comodato ecc...

In relazione a questo aspetto economico si dovrà accertarne la sua concreta appetibilità immobiliare, nonché l'attuale condizione in cui realmente si trova il mercato inerente a beni similari esistenti nella zona.

13.1 – calcolo delle superfici commerciali

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

Calcolo superficie commerciale uso residenziale

Bene 01 – abitazione PS1-1°

Piano primo

Sup. abitazione = 11.73 x 10.60 = 124.34 mq

Superficie commerciale = 124.34 x 100% = 124.34 mq



Sup terrazzi = 3.09 x 1.22 + 4.09 x 1.52 = 9.99 mq

Superficie commerciale = 9.99 x 30% = 3.00 mq

Sup. cantina/lavanderia = 6.95 x 3.10 = 21.55 mq

Superficie commerciale = 21.55x25% = 5.39 mq

Superficie commerciale = 124.34 + 3.00 + 5.39 = **132.73 mq**

Bene 02 – autorimessa PS1

Piano interrato

Sup. autorimessa = 6.25 x 4.70 = 29.38 mq

Superficie commerciale = 29.38 x 100% = **29.38 mq**

(All. doc. n. 08: ricostruzione grafica e calcolo superfici commerciali).

13.2 – valutazione degli immobili

I valori attribuiti ai beni immobili oggetto della presente consulenza sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni svolte ai capitoli precedenti, usando come parametro tecnico di misura la “superficie commerciale” espressa in metri quadrati (al lordo delle murature).

Sono stati visionati i valori OMI disponibili attribuiti dall’Agenzia delle Entrate (2° semestre 2023) per i beni simili, relativi al Comune di **San Zenone degli Ezzelini** – Fascia Centrale. Tali valori prevedono per abitazioni di tipo civili con stato di conservazione ottimo, un prezzo di mercato oscillante da € 1050,00 a € 1150,00 per metro quadro di superficie lorda; per autorimesse con stato di conservazione normale, un prezzo di mercato oscillante da € 495,00 a € 730,00 per metro quadro di superficie lorda; per ville e villini con stato di conservazione ottimo, un prezzo di mercato oscillante da € 1050,00 a € 1150,00 per metro quadro di superficie lorda.

Sono inoltre stati visionati i principali siti a livello nazionale contenenti annunci



immobiliari di beni simili posti nelle immediate vicinanze dei beni eseguiti, con il seguente risultato:

- Annuncio 01 – Comune di San Zenone degli Ezzelini, via Coltrù, sup. alloggio mq 65,00, prezzo di vendita € 95000,00 (€/mq 1461,54), alloggio recente in buono stato di conservazione.
- Annuncio 02 – Comune di San Zenone degli Ezzelini, via Roma, sup. alloggio mq 121,00, prezzo di vendita € 130000,00 (€/mq 1074,38), alloggio recente in buono stato di conservazione.
- Annuncio 03 – Comune di San Zenone degli Ezzelini, via Roma, sup. alloggio mq 75,00, prezzo di vendita € 70000,00 (€/mq 933,33), alloggio recente in buono stato di conservazione.

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

LOTTO UNICO:

a) Valore del **Bene 01**

Alloggio con pertinenze mq 132,73 x €/mq 900,00 = € 119 457,00

Totale euro 119 457,00

b) Valore del **Bene 02**

autorimessa mq 29,38 x €/mq 450,00 = € 13 221,00

Totale euro 13 221,00

c) Detrazione per opere in sanatoria

(vedi paragrafo 7) = € -6 500,00



TOTALE VALORE = € 126 178,00

Arrotondato a € 126 000,00

(euro centoventiseimila/00)

Stima del Valore di Vendita Forzata

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un'immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato riassumibili in:

- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento.
- Tempi incerti per ottenere l'effettivo uso dell'immobile.
- Difficoltà a visionare l'immobile.
- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene.
- Tempo intercorrente fra la data di valutazione ed il giorno dell'asta.

Il valore di vendita consigliato da proporre alla prima vendita viene quindi abbattuto del 20%, sarà quindi pari a:

TOTALE VALORE = € 126 000,00 – 20% x € 126 000,00 = € 100 800,00

Arrotondato a € 101 000,00

(euro centounomila/00)

14 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

È stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica del fabbricato, allegato all'atto di trasferimento immobiliare del notaio Nicola Maffei del 16 marzo 2022; L'Attestato risulta registrato al portale Ve.Net Energia della Regione Veneto in data 29/01/2022 con codice identificativo n. 7775/2022 e pone il fabbricato in categoria energetica F, con indice EPgl pari a 223,20 kWh/m² anno.



Secondo quanto richiesto dalla procedura viene trasmesso alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari per via Telematica il presente elaborato cartaceo che si compone di **n. 20 pagine**, con tutti i sottoelencati documenti allegati.

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

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

Tanto dovevo in esito di incarico ricevuto.

Vedelago, li 10 aprile 2024

L'Esperto Valutatore

Geom. Gianni Perozzo



ALLEGATI:

n. 01: Certificazioni Notarili e sviluppo note.

n. 02: visure catastali ed estratto di mappa.

n. 03: planimetrie catastali.

n. 04: copia atti di provenienza.

n. 05: estratto cartografico del Piano degli Interventi.

n. 06: titoli edilizi rilasciati dal Comune di San Zenone degli Ezzelini.

n. 07: dichiarazione Agenzia delle Entrate.

n. 08: ricostruzione grafica e calcolo superfici commerciali.

n. 09: documentazione fotografica con coni visuali.

n. 10: Attestato di Prestazione Energetica

n. 11: dati personali degli esecutati.

