

**TRIBUNALE DI TREVISO - G. E. dott. BIANCO Leonardo**  
**Esecuzione Immobiliare R.E.G. 178-2022 con udienza in data 08.05.2024**

Immobili ubicati in comune di **Fregona (TV)**

Parti nel procedimento

Esecutante: **IQERA ITALIA S.P.A.**

Procuratore speciale di **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

con avv.to Paolo Laghi

Intervenuti: **Agenzia delle Entrate-Riscossione per la provincia di Treviso**

Subentrata a titolo universale delle società Gruppo Equitalia

Rappresentata dal sig. Maschera Simone

Esecutati: **n. 2 Esecutati**

Non costituiti e domicilio c/o Cancelleria del Tribunale

**PERIZIA IMMOBILIARE DI STIMA**

C.T.U.: **Marin ing. Oscar Augusto**

**INDICE**

PARAGRAFO	PAGINA
1.- INCARICO E RITIRO DOCUMENTAZIONE IN CANCELLERIA	2
2.- VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE	3
3.- DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI	4
4.- CONFORMITA' TRA SITUAZIONE ATTUALE E SITUAZIONE PIGNORAMENTO	12
5.- VARIAZIONE PER AGGIORNAMENTO CATASTALE	12
6.- UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE	13
7.- VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIO E URBANISTICA E PRESENZA DI AGIBILITA'	13
8.- OPERE ABUSIVE	13
9.- POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI	13
10.- PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITA' IN NATURA	13
11.- OCCUPAZIONE O LIBERTA' DELL'IMMOBILE	14
12.- PRESENZA DI VINCOLI, DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI	14
13.- VINCOLI E/O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	15
14.- STIMA	15
15.- INVIO DELL'ELABORATO PERITALE	21
16.- DEPOSITO TELEMATICO DELL'ELABORATO PERITALE	21
17.- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA ED ESTERNA E SCHEDA SINTETICA	22
18.- OSTACOLI ALL'ACCESSO	22
19.- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	22
ALLEGATI	22



## 1. INCARICO E RITIRO DOCUMENTAZIONE IN CANCELLERIA

Il giorno **02.05.2023** il sottoscritto Marin ing. Oscar Augusto, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Treviso al n. A1346, con studio in 31029 Vittorio Veneto (TV) Via Carlo Forlanini n. 6, mediante pec veniva "*NOMINATO CTU MARIN OSCAR AUGUSTO PER L'INCARICO DI TIPO Perizia Immobiliare, CON QUESITO stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. IN DATA 29/04/2023*".

Il giorno **03.05.2023** il sottoscritto trasmetteva al Tribunale l'accettazione dell'incarico e il giuramento (accettato il **03.05.2023**) e il **02.05.2023** acquisiva per vi telematica la documentazione nell'ambito del procedimento di Esecuzione Immobiliare n. R.G. 178/2022, al fine di rispondere al quesito del G.E.

Il giorno **02.05.2023**, mediante pec avente per oggetto "*NOMINA CUSTODE ED AMM.RE DEI BENI (IN LUOGO DEL DEBITORE) IN DATA 29/04/2023*", il sottoscritto riceve la comunicazione della nomina del "**Custode**" ed amministratore dei beni staggiti: **IVG Treviso**.

Il giorno **03.05.2023** il sottoscritto effettuava le ispezioni ipocatastali.

Il giorno **03.05.2023** il sottoscritto chiede copia degli atti di provenienza presso l'Archivio Notarile.

Il giorno **03.05.2023** il sottoscritto inoltra richiesta di accesso agli atti al comune sede degli immobili.

Il giorno **03.05.2023** il sottoscritto chiede copia di eventuali contratti all'A.E.

Il giorno **09.05.2023** il sottoscritto riceve risposta negativa dall'A.E. riguardo i contratti.

Il giorno **12.05.2023** il sottoscritto riceve dal Notaio l'atto di provenienza.

Il giorno **22.06.2023** il sottoscritto riceve avviso per l'accesso agli atti richiesto.

Il giorno **04.07.2023** il sottoscritto riceve la documentazione dell'accesso agli atti.

Il giorno **28.11.2023** il sottoscritto chiede proroga.

Il giorno **02.12.2023** al sottoscritto viene concessa la proroga udienza al 08.05.2024.

Il giorno **19.01.2024** il sottoscritto concorda con il Custode la data del sopralluogo.

Il giorno **13.02.2024** il sottoscritto, in presenza del Custode, alle ore 14:00 svolge il primo sopralluogo di rito forzato presso i beni staggiti in Fregona (TV) Via Borgo Sonogo n. 31. Il sopralluogo di dettaglio comprende i rilievi tecnici, geometrici e fotografici sui beni.



Il giorno **03.04.2024** il sottoscritto effettuava le ispezioni ipotecarie.

Tutto ciò premesso si dà puntuale risposta ai quesiti posti dal G.E.

## 2. VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

- 2.1. La documentazione acquisita in Cancelleria è completa ai sensi dell'art. 567 c.p.c.
- 2.2. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (al 03.04.2024 in ordine cronologico).
- 2.2.1. **ISCRIZIONE:** RG/RP 16738/3789, n. 100 del **08.05.2009**. Atto notarile del 30.04.2009 Notaio Dall'Antonia Giuseppe in Vittorio Veneto (TV) rep. 100591/18879, Ipoteca Volontaria **sugli immobili pignorati**. A favore: BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC COOP PER AZIONI con sede in Vicenza (VI), codice fiscale 00204010243. Contro: eseguiti;
- 2.2.2. **TRASCRIZIONE:** RG/RP 17771/12616, n. 3 del **11.05.2022**. Atto Giudiziario dell'UNEP del tribunale di Treviso del 29.03.2022 repertorio 1726. Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili **sugli immobili pignorati**. A favore: AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA con sede in Napoli (NA) codice fiscale 05828330638. Contro: eseguiti.
- 2.3. Il sottoscritto ha acquisito:
- 2.3.1. gli estratti di mappa censuaria digitale, ultimo cartaceo e di primo impianto (**allegato n. 1**),
- 2.3.2. elaborato planimetrico ed elenco degli immobili che si allegano (**allegato n. 2**),
- 2.3.3. le planimetrie catastali delle particelle (**allegato n. 3**),
- 2.3.4. in relazione ai certificati di destinazione urbanistica, si rimanda al punto 19) del quesito,
- 2.3.5. le visure catastali storiche aggiornate (**allegato n. 9**),
- 2.3.6. copia degli atti di provenienza della proprietà sui beni pignorati (**allegato n. 4**):
- 2.3.6.1. **compravendita** del **23.07.2002**, rep. 88484 fascicolo 13431 del Notaio Dall'Antonia Giuseppe in Vittorio Veneto, registrato all'Agenzia Entrate ufficio di Vittorio Veneto il 06.08.2022 n. 1083 serie IV, trascritto alla Conservatoria di Treviso il 30.07.2022 ai numeri RG/RP 31545/21984.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



### 3. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI

- 3.1. Ubicazione. Si tratta di un'abitazione isolata sviluppata su tre piani S1-PT-P1, con piccolo scoperto, e vicino garage al PT, con piccolo scoperto, ubicata in Fregona (TV) Via Borgo Sonogo n. 31 località Sonogo, presso il vecchio borgo di Sonogo, immersa nel verde e non molto lontana dal centro cittadino (1,5 km). Quota 426 m s.l.m. e coordinate 46°01'07" N e 12°20'07" E.
- 3.2. Viabilità: partendo dalla località Mezzavilla ove è ubicato il Municipio, si percorre Via I° Maggio che diventa Via Borgo Piai e infine la Via Borgo Sonogo per arrivare fino al borgo vecchio di Sonogo. Poi prosegue salendo di quota percorrendo Via Cal De Casal per proseguire verso nord in sterrato e arrivare fino alla località Cadolten del Cansiglio. Da Borgo Piai girando a sinistra si percorre la strada che porta alle Grotte del Caglieron in località Breda. Gli immobili sono ubicati a sinistra nel versante del torrente Carron; poco prima a sinistra si percorre Via Borgo Ciser e continuando il percorso di arriva Vittorio Veneto in località S. Andrea. I comuni più vicini e confinanti sono Sarmede, Cappella Maggiore e Vittorio Veneto. L'area è quasi totalmente urbanizzata: trasporti pubblici provinciali, rete gas metano, fognatura pubblica, parcheggi, parchi e verde; è praticamente sprovvista di negozi e marciapiedi ma è molto vicino al centro del comune di Fregona.



Aerofotogramma 18.10.2022 degli immobili in 31010 Fregona (TV) Via Borgo Sonogo n. 31 abitazione ai piani S1-PT-P1 e garage al PT oltre alle relative aree di pertinenza



### 3.3. Caratteristiche esterne.

3.3.1. Descrizione generale. Si tratta di un edificio fatiscente ad uso abitativo, da molto tempo disabitato, senza cure e manutenzioni, come anche il piccolo fabbricato vicino ad uso garage. Agli immobili in oggetto si accede direttamente da Via Borgo Sonogo. Sia l'immobile abitativo che il garage possiedono entrambi una piccola area di pertinenza non recintata e molto in pendenza verso il torrente Carron. Costruito negli anni '30 è stato per lungo tempo adibito a pubblico esercizio fino al 1988 quando è stato adibito solo ad abitazione; nel 2009 è stato approvato un progetto di ristrutturazione che non è stato attuato. La pianta è sostanzialmente a rettangolare e si innalza per due piani abitabili fuori terra nonché un piano sotto strada ad uso servizi accessori all'abitazione (ripostigli, cantina e legnaia). Il garage è un piccolo fabbricato vicino, approssimativamente con le stesse caratteristiche del precedente salvo la mancanza di intonaco, che si sviluppa su un piano fuori terra. La foronomia è rettangolare con riquadri in pietra e oscuri ad anta in legno al piano P1, mentre al piano PT sono stati modificati e ampliati per inserire persiane in PCV. Infissi in legno provvisti di vetro camera; alcuni infissi sul retro sono metallici in alluminio. Il manto di copertura è in coppi. Le pareti esterne sono costituite da muratura portante in sassi, finite ad intonaco civile e non tinteggiati. Il fabbricato non è dotato di ascensore ma di scale interne di collegamento tra i piani. La tipologia dell'edificio rientra nell'edilizia economica e lo stato generale di manutenzione attuale è da considerarsi pessimo.

3.3.2. Strutture. Le strutture sono in muratura di sassi, con esigue fondazioni in calcestruzzo, e alcune parti in calcestruzzo armato. I solai di piano sono in legno. Copertura a due falde costituita capriate e travi non spingenti in legno con sovrastante tavolato sempre in legno. Le strutture non sono conformi alla vigente alle normative sismiche NTC 2018 e nemmeno alle precedenti NTC 2008.

3.3.3. Isolamenti termo-acustici. Totalmente assenti salvo in copertura ove sono stati installati internamente pannelli in polistirene estruso, Il fabbricato non possiede calcolo di consumo energetico ex L. 10/1991 e non possiede l'A.P.E. con la classificazione energetica.



3.3.4. Interventi di manutenzione e/o ristrutturazione. Nessun intervento importante salvo una leggera manutenzione straordinaria nel 1988 e alcuni lavori di manutenzione e miglioramento interno fatte dall'Esecutato dal 2002 fino al 2008.

3.3.5. Grondaie e pluviali. Grondaie e pluviali in lamiera zincata preverniciata colore testa di moro. Ancora parzialmente funzionali ma in cattivo stato di manutenzione.

3.3.6. Impianti meccanici e tecnologici.

Impianto idrosanitario: presente impianto idrosanitario e ACS.

Impianto termico: presente impianto termico del tipo a termosifoni ma non funzionante.

Centrale termica: non è presente.

Impianto elettrico: presente impianto elettrico e di messa a terra.

Impianto telefonico e di ricezione: non sono presenti.

Impianto di adduzione gas: non è presente.

Impianto fognario: fognatura privata.



Foto n. 1: prospetto Nord del fabbricato



Foto n. 2: prospetto Nord-Ovest del fabbricato



Foto n. 3: prospetto Sud-Est del fabbricato



Foto n. 4: prospetto Est del fabbricato





Foto n. 5: prospetto Sud del garage



Foto n. 6: prospetto Est del garage

### 3.4. Caratteristiche interne. Il tutto si trova in pessimo stato di manutenzione.

- 3.4.1. Abitazione ai piani S1-PT-P1. Accesso direttamente da Via Borgo Sonogo tramite un piccolo spazio, in allargamento della strada, prospiciente il fronte Est dove si trova la porta di entrata che immette nell'ingresso. Da questo a sinistra si trova il soggiorno, a destra la cucina-pranzo e di fronte un piccolo disimpegno che porta al servizio igienico. In fondo al locale cucina-pranzo troviamo un piccolo ripostiglio, che immette in un WC in aggetto sul lato Nord dell'edificio, il vano scala che collega il PT al P1. Nel locale soggiorno e cucina-pranzo sono installate due Stube a legna e buona fattura. Dal ripostiglio si accede al vano scala che porta al piano S1. Dal piano PT attraverso il vano scala si accede al corridoio del piano P1 sul retro dell'edificio. Sulla sinistra del corridoio troviamo le camere le tre camere e in fondo al corridoio si trova il servizio igienico al grezzo (era in fase di ristrutturazione). La seconda camera è stata ricavata unendo le originarie due camere, demolendo il muro portante e sostituendolo con una capriata in legno. In corrispondenza della terza camera si accede a un piccolo terrazzo scoperto avente dimensioni m 0,80x3,60 fornito di parapetto metallico. Dall'esterno passando sul fronte Nord oppure anche dall'interno attraverso il vano scala nel ripostiglio del piano PT, si accede al piano S1 che non è stato possibile ispezionare a causa di suppellettili e rifiuti depositati e a causa della vegetazione nel frattempo cresciuta. Altezza utile dei locali variabile da 2,50 m a 2,70 m al piano PT e da 2,20 m ove il soffitto è piano e 3,10 m al colmo ove il soffitto è inclinato a due falde a vista. Il piano S1 non è stato possibile ispezionarlo ma dall'esterno si intende che è allo stato grezzo, con una



parte, quella sopra il corridoio del piano P1, costituita da uno stretto e lungo androne aperto su colonnato molto alto, e sotto la parte più vecchia dell'edifici i locali accessori all'abitazione. Pavimenti tipo palladiana originari al piano PT, in legno al piano P1 e al grezzo in cls al piano S1. Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati salvo il servizio igienico al PT ove parte delle pareti sono rivestite in piastrelle. Sul soffitto dell'ultima camera al piano P1 e alla fine del vano scala, si trovano due botole che permettono di accedere al sottotetto per ispezioni e manutenzioni. Infissi per lo più in legno provvisti di vetrocamera salvo quello nel retro del piano P1 che sono metallici. Serramenti interni in legno tamburato. I locali non sono riscaldati mediante termosifoni e sono direttamente aero illuminati direttamente. Al piano S1 si può accedere sia dall'interno mediante il vano scala ubicato nel ripostiglio del piano PT, sia dall'esterno sul lato Sud mediante scala esterna. I soffitti del piano P1 sembrano realizzati abbastanza recentemente e costituiscono la struttura di copertura; per questi non è stata trovata alcuna pratica e/o autorizzazione e/o collaudo statico strutturale Il tutto in pessimo stato di conservazione problemi umidità al piano PT.



Foto n. 7: PT da ingresso verso soggiorno



Foto n. 8: PT soggiorno



Foto n. 9: PT da soggiorno verso ingresso-cucina-pranzo



Foto n. 10: PT da ingresso verso cucina-pranzo







Foto n. 11: PT cucina-pranzo (in fondo ripostiglio e vano scala)



Foto n. 12: PT ripostiglio con accesso impedito al vano scala



Foto n. 13: P1 corridoio da vano scala (a sinistra le camere)



Foto n. 14: P1 camera 1



Foto n. 15: P1 corridoio verso il vano scala



Foto n. 16: P1 camera 2 con accesso a terrazza



Foto n. 17: P1 camera 3



Foto n. 18: P1 servizio igienico in rifacimento



3.4.2. Garage al piano PT. Si accede direttamente da Via Borgo Sonego. Struttura realizzata con mattoni forati di laterizio e cordoli in calcestruzzo armato, senza intonaco e/o pitture esterne. Copertura piana leggermente inclinata realizzata in calcestruzzo armato di piccolo spessore. Portone metallico di accesso con apertura a basculante, in pessimo stato di manutenzione. Due finestre: lato Sud a vita e lato Ovest in alto. Infissi vecchi in legno con vetri semplici in pessimo stato di manutenzione. Pareti interne intonacate e non tinteggiate, soffitto in getto di calcestruzzo a vista. Pavimento in calcestruzzo al grezzo. Pianta rettangolare di dimensioni interne circa m 4x4 e altezza utile circa 3,00 m. È usufruibile come garage soltanto per automobili di lunghezza minore di 4,00 m. Il tutto in pessimo stato di manutenzione.

3.4.3. Parti comuni. Non ci sono parti comune, ciascuno dei due immobili possiede una piccola area di pertinenza, in pendenza nel versante rivolto al torrente Carron.

3.4.4. Impianti meccanici e tecnologici. Nessuno.



Foto n. 19: garage dall'interno verso Nord-Ovest



Foto n. 20: garage dall'interno verso Sud



Foto n. 19: garage dall'interno verso Est con portone



Foto n. 19: garage lato esterno Nord



3.4.5. Superfici. Il calcolo delle superfici va fatto conformemente al Manuale della Banca Dati dell'O.M.I.

La modalità di calcolo è diversa nel caso di u.i. *singola abitazione* di un edificio oppure nel caso di un intero *edificio unifamiliare*. Nel caso in oggetto si tratta di edificio unifamiliare.

3.4.5.1. Superficie catastale abitazione e garage. Dalle ispezioni catastali la “*superficie catastale*” totale per l'u.i. **abitativa** censita alla sezione urbana C/3 particella n. 57 sub 3 e 4, categoria A/3 classe 1<sup>^</sup>, consistenza 11 vani, è pari a **250 m<sup>2</sup>** con rendita di 454,48 € e categoria F/1, consistenza 183 m<sup>2</sup> di area di pertinenza. **Garage** alla C/3 particella n. 558 sub 2, categoria C/6 classe U, consistenza 15 m<sup>2</sup>, è pari a **15 m<sup>2</sup>** con rendita 42,61 €. Usando il moltiplicatore 126 a oggi un *valore catastale* totale pari a circa 62.635,00 €; compravendita del 2002 dichiarati 57.000,00 €.

3.4.5.2. Superficie commerciale abitazione e garage. Come stabilito dal DPR n. 138/1998 la *superficie commerciale* è equiparata alla *superficie catastale* (totale). In questo caso la situazione catastale rispecchia sostanzialmente lo stato di fatto e si calcola *superficie commerciale* pari a **250+183/10=268 m<sup>2</sup>** per l'abitazione e **15 m<sup>2</sup>** per il garage.

3.4.5.3. Superficie utile lorda abitazione e garage. Si intende la superficie al netto dei muri perimetrali esterni ma al lordo dei muri interni e viene utilizzata **ai fini locativi**. Dal calcolo risulta pari a **205+183/10=223 m<sup>2</sup>** per l'abitazione e **15 m<sup>2</sup>** per il garage.

3.4.5.4. Superficie utile netta abitazione e garage. Si intende la superficie al netto dei muri, sia perimetrali esterni che divisori interni, e coincide con la *superficie calpestabile*. Dai rilievi e calcoli effettuati la **superficie calpestabile** risulta pari a **193 m<sup>2</sup>** per l'abitazione (escluso il vano scala) e **15 m<sup>2</sup>** per il garage.

3.4.6. Confini

3.4.6.1. Confini abitazione. Partendo da Nord in senso orario Foglio 25: strada comunale Via Borgo Sonogo e mappale n. 56

3.4.6.2. Confini garage. Partendo da Nord in senso orario Foglio 25: mappale n. 56, strada comunale Via Borgo Sonogo, mappale n. 146 e acqua.



3.4.7. Dati catastali attuali. Gli immobili pignorati sono costituiti da **TRE u.i.** così censite:

- 3.4.7.1. Catasto **Fabbricati**, Sezione C, Foglio 3, particella n. **57 sub 3 (area di pertinenza PT)**, categoria F1, consistenza 183 m<sup>2</sup>;
- 3.4.7.2. Catasto **Fabbricati**, Sezione C, Foglio 3, particella n. **57 sub 4 (abitazione S1-PT-P1)**, categoria A/3, classe 1<sup>^</sup>, consistenza 11 vani, superficie catastale 250 m<sup>2</sup>, rendita 454,48 €;
- 3.4.7.3. Catasto **Fabbricati**, Sezione C, Foglio 3, particella n. **558 sub 2 (garage PT)**, categoria C/6, classe U, consistenza 15 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 15 m<sup>2</sup>, rendita 42,61 €.

3.4.8. Pertinenze.

- 3.4.8.1. Pertinenze esclusive di ornamento dell'u.i.: terrazza scoperta al piano P1;
- 3.4.8.2. Pertinenze esclusive accessorie: area di pertinenza dei fabbricati e garage.

3.4.9. Accessori.

- 3.4.9.1. Vani principali: cucina-pranzo, soggiorno e camere ai piani PT e P1;
- 3.4.9.2. Accessori diretti: bagni, ripostigli e altri locali accessori ai piani S1, PT e P1.

3.4.10. Millesimi di parti comuni. Non è in condominio.

#### **4. CONFORMITA' TRA SITUAZIONE ATTUALE E SITUAZIONE PIGNORAMENTO**

Rilevata ed accertata la conformità degli immobili: la descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento per indirizzo, piani, dati catastali e confini. Fatta eccezione per il nome della strada, che nell'atto è riportato *Borgo Sonego*, mentre si tratta di **Via Borgo Sonego**, e del numero civico che è il n. **31**.

#### **5. VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO DEL CATASTO**

Tenendo conto che, di regola, *non si procederà a regolarizzazioni qualora le eventuali difformità possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene:* la situazione attuale non rispecchia esattamente la situazione catastale. Si dovrà procedere all'opportuna variazione catastale. In particolare l'Estratto Di Mappa digitale riporta il mappale n. 925 per il garage, mentre il numero di mappale corretto è il n. 558 (riportato in altro luogo dello stesso Foglio 23, come indicato nell'**allegato 1**). Si tratta di una errata trasposizione digitale dal cartaceo che dovrà essere rettificata in sede di aggiudicazione e variazione catastale.



## 6. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Si allegano gli estratti dello strumento urbanistico vigente (**allegato n. 5**) che qui si elencano:

- 6.1. P.A.T. approvato con DGP n. 240 del 17.06.2013 e successiva variante n. 1 al P.A.T. approvato con DCC n. 30 del 29.09.2020;
- 6.2. P.I. variante n. 4 approvato con DCC n. 45 del 27.09.2019 e successiva variante n. 5 adottata con DCC n. 45 del 28.07.2023;
- 6.3. P.I. variante n. 2 approvata con DCC n. 13 del 17.05.2017, in particolare:
  - 6.3.1. Tav. 2.2 Elaborato 5 scala 1:5000 - Vincoli Centro: nessun vincolo,
  - 6.3.2. Tav. 3.4 Elaborato 10 scala 1:2000 – Zone significative Sonego-Piai-Ciser: ZTO A1/2 Centro storico, Scheda B, edificio di interesse storico con grado di protezione 5

## 7. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA E PRESENZA DI AGIBILITA'

Dalla richiesta di accesso agli atti il sottoscritto ha acquisito in copia digitale e cartacea i seguenti documenti, quelli sottolineati sono richiamati nell'atto di provenienza e quelli in *corsivo* sono allegati:

- 7.1. 18.05.1966 *Denuncia opere edili n. 484 con parere favorevole del 23.05.1966 delibera n. 484,*
- 7.2. 22.02.1988 *concessione edilizia n. 771/88 prot. n. 754,*

Il fabbricato non è conforme alle vigenti normative sismiche NTC 2018 e neanche alle precedenti NTC 2008.

Non è stato trovato alcun documento riguardante l'A.P.E.

## 8. OPERE ABUSIVE

In riferimento al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., al momento del sopralluogo, **sono presenti** opere abusive sugli immobili oggetto di pignoramento.

## 9. POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

I beni pignorati (tre unità immobiliari: abitazione e garage) **non possono** essere venduti in più lotti in quanto il garage può essere considerata pertinenza dell'appartamento.

## 10. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITA' IN NATURA

Gli immobili **non sono** pignorati *pro quota* e ciascuna delle particelle pignorate non sono divisibili in natura.



**11. OCCUPAZIONE O LIBERTA' DELL'IMMOBILE**

11.1. Accertamento dell'occupazione o libertà degli immobili pignorati al momento del sopralluogo.

- gli immobili erano liberi;  gli immobili erano occupati:
- ~~dall'Esecutato (e nucleo familiare);  dal coniuge o dall'ex coniuge dell'Esecutato:~~
- ~~provvedimento o mancanza del provvedimento di assegnazione della casa coniugale~~
- ~~occupato da altri: titolo legittimante il possesso e/o detenzione~~
- ~~con data anteriore alla trascrizione del pignoramento:~~
- ~~con data posteriore alla trascrizione del pignoramento:~~

11.2. Verifica registrazione di contratti di locazione e/o comodato c/o l'ufficio del registro. Il giorno

**24.02.2023** l'Agenzia Entrate (allegato n. 11) rileva la:

- assenza di contratti di locazione e/o comodato registrati;
- presenza di contratti di locazione e/o comodato registrati:
- ~~contratto:~~
- ~~data scadenza:  data fissata per il rilascio:~~
- ~~pendenza di giudizio:~~
- ~~l'occupazione deve essere autorizzata dal G.E.~~

**12. PRESENZA DI VINCOLI, DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI**

Come da art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c.:

12.1. Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità:

- non sono presenti;  sono presenti:

12.2. Diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) e/o usi civici:

- non sono presenti;  sono presenti:

~~oneri di affrancazione o riscatto:~~

12.3. Altri vincoli, servitù o diritti:

- non sono presenti;  sono presenti:



### 13. VINCOLI E/O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

13.1. Vincoli di natura condominiale:

**non sono** presenti;  **sono** presenti:

a carico dell'acquirente: come da titoli di provenienza e quelli ai sensi dell'art. 1117 c.c.

~~non opponibili:~~

13.2. Oneri di natura condominiale:

**non sono** presenti;  **sono** presenti:

~~a carico dell'acquirente:~~

~~non opponibili:~~

13.3. Informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.:

~~importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione:~~

~~spese straordinarie già deliberate:~~

~~intero ammontare delle spese condominiali insolute:~~

~~spese condominiali insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:~~

~~spese condominiali a carico dell'aggiudicatario, valutazione prognostica delle spese maturate nel biennio anteriore alla data di trasferimento del bene:~~

~~eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:~~

### 14. STIMA

Il valore dell'immobile è determinato dal G.E. avuto riguardo al **valore di mercato** sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede a determinare il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima (aggiunte e/o riduzioni), ivi compresa la riduzione praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.



Considerate le precedenti premesse di legge e quanto segue:

- 14.1. esaminati i beni immobili nelle loro **caratteristiche intrinseche**: esposizione, panoramicità, orientamento, luminosità, tipologie dell'edificio o immobile, superficie, livello di piano, numero di vani e ampiezze degli stessi, distribuzione degli spazi interni, grado di finiture interne ed esterne, età/vetustà, interventi importanti di manutenzione e/o ristrutturazione, tipologia degli impianti tecnologici e loro condizione/obsolescenza/manutenzione, caratteristiche delle strutture portanti (se saranno ritenute adeguate: nessuna riduzione se conformi alle NTC 2008 e/o NTC 2018 e successive modifiche e integrazioni), isolamenti termo-acustici (presenza, assenza e obsolescenza), adeguamenti per la sicurezza e stato di conservazione/manutenzione;
- 14.2. esaminati i beni immobili nelle loro caratteristiche **estrinseche**: opere di urbanizzazione, viabilità e collegamenti con altre zone della città e con il centro, vicinanza di zone a verde e salubrità della zona, intensità del traffico e rumori, zona popolare, residenziale o di prestigio;
- 14.3. esaminati i beni immobili nelle loro **condizioni giuridiche**: esistenza di servitù, usufrutto, ipoteche e vincoli, vincoli urbanistici ed eventuali ulteriori capacità edificatorie, condizione locativa (occupato o libero), presenza di opere abusive;
- 14.4. tenuto conto che l'attuale situazione del mercato immobiliare in loco;
- 14.5. rilevato che con data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:
  - 14.5.1. contratti di locazione e/o comodato opponibili: **non sono** presenti;
  - 14.5.2. provvedimenti di assegnazione al coniuge: **non sono** presenti
- 14.6. tenuto conto delle spese condominiali insolute che abbatteranno il valore di stima:
  - 14.6.1. spese **opponibili**: nessuna;                      spese **prognosticate** nessuna.
- 14.7. considerando l'eventualità che risulti necessario una integrazione/esecuzione degli isolamenti termo-acustici, questi saranno valutati circa da 80,00 ÷ 120,00 €/m<sup>2</sup> di superficie disperdente. Nel caso di impossibilità o non convenienza di esecuzione degli stessi, sarà operata una riduzione percentuale in base al maggior consumo energetico, in relazione alla classe energetica certificata o ipotizzata, per un periodo di 25 anni;





14.8. considerando che l'eventuale adeguamento strutturale alla normativa sismica, almeno alle norme NTC 2008, sarà valutato circa  $100,00 \div 150,00 \text{ €/m}^3$  di volume lordo VxP (vuoto per pieno); se non possibile o conveniente: si applicherà un deprezzamento percentuale;

14.9. esponendo che si adotteranno i seguenti **criteri e procedure di stima**:

14.9.1. il criterio di stima del “*valore di mercato*” e le procedure

14.9.1.1. diretta (mono parametrica proporzionale) con informazioni da fonti dirette e indirette,

14.9.1.2. indiretta (capitalizzazione del reddito). Per questa procedura si adotteranno spese in detrazione medie pari al 27,5% (i valori riportati dai principali Manuali variano dal 20% al 35%) nonché un tasso di capitalizzazione 3% ÷ 5% (residenziale), 4% ÷ 5% (commerciale), 5% ÷ 6% (industriale), 1% ÷ 3% (terreni agricoli). Si assumono i valori più bassi per gli immobili meno deprezzabili più alti per quelli più deprezzabili e applicando eventuali incrementi/decrementi variabili  $\pm(0,04\% \div 0,36\%)$  in funzione delle caratteristiche che possono intervenire sul tasso (c.d. comodi e scomodi).

Successivamente, per determinare il “*valore commerciale*”, saranno applicate **riduzioni e/o aggiunte**.

In particolare le seguenti non sempre esaustive: età/vetustà, stato di conservazione/manutenzione, maggiori o minori redditi temporanei (esenzioni, fiscali, sfitti, ecc.), impianti tecnologici oltre la norma (videocitofono, condizionamento, pannelli solari e/o fotovoltaici, ecc.), assenza di impianti tecnologici (ascensore, riscaldamento autonomo, citofono, allarme, ecc.), finiture di pregio, presenza di diritti reali (stato di possesso, usufrutto, uso, abitazione) e/o servitù passive e/o vincoli, presenza di aree o strutture annesse (giardino, orto, piscina, campi sportivi, ecc.), presenza di debiti condominiali, conformità o meno alla normativa sismica (almeno alle NTC 2008), riduzione praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (dal 2% al 5% inversamente proporzionale al valore dell'immobile), regolarizzazioni edilizio-urbanistica e/o catastali.

Per quanto riguarda gli aspetti di **età/vetustà/obsolescenza** e di **conservazione/manutenzione/stato**, in funzione della qualità/categoria dell'immobile, assumendo come *vita* dell'immobile 75 anni (con valore residuo non nullo ma pari al 25%) e *vita* degli impianti tecnologici 25 anni (con valore residuo non nullo ma pari al 25%), si adotteranno le seguenti percentuali di riduzione.



Età/Vetustà/Obsolescenza: lo 0,75%/anno dall'anno di costruzione o ristrutturazione/manutenzione importante a fino a 25 anni e lo 0,50%/anno dal 26° fino a 75° anno. Massima riduzione pari al 75%.

Conservazione/Manutenzione/Stato: si adotta una delle seguenti percentuali **in aggiunta** alla precedente

Categoria	Tipo ↓ Stato ⇒	ottimo	buono/normale	mediocre	pessimo/scadente
A/1-A/9	Signorile-castelli-palazzi	0,50%	1,00%	1,50%	2,00%
A/7-A/8	Villini-ville	1,00%	1,50%	2,00%	2,50%
<b>A/2-A/3</b>	<b>Civile-Economico</b>	1,50%	2,00%	2,50%	<b>3,00%</b>
A/4	Popolare	2,00%	2,50%	3,00%	3,50%
A/5-A/6	Ultra popolare-Rurale	2,50%	3,00%	3,50%	4,00%

14.10. assunte e valutate le informazioni per fabbricati con similari/paragonabili caratteristiche,

14.11. assunte e valutate le informazioni da **fonte diretta**:

14.11.1. **valori immobiliari dichiarati** in Agenzia Entrate da O.M.I., dati disponibili e acquisiti dal 01.01.2019 al 30.04.2023, per immobili categoria A/3, in zona E1 ed entro un raggio di 500 m da Via Borgo Sonogo n. 31. Trovati 4 atti riferiti a 4 immobili.

Calcolando la media ponderale, considerando che un “vano” è corrispondente a (15 ÷ 20 m<sup>2</sup>/vano) in media 17,5 m<sup>2</sup>/vano, e considerando anche le pertinenze, si ottiene un *valore di mercato* pari a:

n°	Pz (€)	V	A	C/6	Pzn (€)	Pzn x V	M (€/V)
1/E1-2/2021	113.000,00	11,50	A/3	0	113.000,00	1.299.500,00	5.664,04
1/E1-5/2021	12.000,00	9,00	A/3	27	12.000,00	108.000,00	7.237,39
1/E1-7/2022	90.000,00	10,00	A/3	27	90.000,00	900.000,00	6.513,65
1/E1-4/2023	38.400,00	12,00	A/3	0	38.400,00	460.800,00	5.428,04
	ΣV=	42,5			ΣPzn x V=	2.768.300,00	6.210,78
					ΣPzn x V/ΣV (€)=	65.136,47	<b>354,90</b>

per la Zona E1 assumo **355,00 €/m<sup>2</sup>** di superficie netta ⇒ 355/1,10 ≅ **325,00 €/m<sup>2</sup>** di superficie lorda

14.11.2. **valori immobiliari da *www.borsinoimmobiliare.it*** per Fregona (TV) località Sonogo, zone borghi rurali: dinamicità del mercato medio bassa, andamento vendite residenziali -28% ultimi due anni, quotazioni +2,81% e vendita 790,00 €/m<sup>2</sup>.

Valori in stabili di 2<sup>a</sup> fascia (qualità inferiore alla media della zona): per (A/3) valori **minimo/massimo**, 668,00/738,00 Euro/m<sup>2</sup> e locazione 2,12 – 2,63 Euro/m<sup>2</sup>; media **703,00 Euro/m<sup>2</sup>** e locazione **2,40 Euro/m<sup>2</sup>**.



14.12. assunte e valutate le informazioni (**allegato n. 6**) da **fonte indiretta**:

14.12.1. **valori immobiliari in Agenzia Entrate da O.V.I.** per Fregona (TV), fascia/zona E1 (suburbana), semestre 2-2022 che prevede **per superficie lorda**:

per **abitazioni civili (A/2) in stato ottimo**, minimo/massimo 910,00/1.000,00 Euro/m<sup>2</sup> e locazione 2,70 - 4,00 Euro/m<sup>2</sup>; **media 950,00 Euro/m<sup>2</sup> e locazione 3,35 Euro/m<sup>2</sup>**

per **autorimesse (C/6) in stato normale**, minimo/massimo 410,00/580,00 Euro/m<sup>2</sup> e locazione 1,90 - 2,70 Euro/m<sup>2</sup>; **media 495,00 Euro/m<sup>2</sup> e locazione 2,30 Euro/m<sup>2</sup>**

14.12.2. **valori immobiliari dal sito *www.immobiliare.it***, zona località Sonogo di Fregona, prezzi **paragonabili** e proposti per categoria simile, che **per superficie commerciale S** si rilevano:

N.	Abitazioni	Pz (€)	S(m <sup>2</sup> )	Garage	anno	stato	Pzu (€/m <sup>2</sup> )
1	Via Borgo Varnier	147.000,00	219	Box	?	Buono/abitabile	671,23
2	Via Osigo	156.000,00	220	Box	1900*	Da ristrutturare*	709,09
3	Via Fratte	33.750,00	125	No	?		270,00
	ΣPz =	336.750,00	564	= St		Pz,medio	<b>550,00</b>

Tenuto conto delle caratteristiche delle proposte si adatterà una valutazione paria **450,00 €/m<sup>2</sup>**.

14.13. considerando che nella stima è compreso anche il valore delle eventuali pertinenze esclusive (che non siano u.i. indipendenti), sia di ornamento che a servizio dell'unità, sia comunicanti che non comunicanti, sia censite o non ancora censite, sia agibili o non ancora agibili, nonché le comproprietà delle eventuali parti comuni in caso di condominio;

14.14. determinata la **superficie commerciale**, conformemente al Manuale della Banca Dati dell'O.M.I.;

14.15. il sottoscritto **determina** che **il valore di mercato degli immobili** oggetto di pignoramento, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., in **stato normale** ed in condizioni di ordinarietà è il seguente:

**Lotto unico**: per le u.i. abitativa e garage in Via Borg Sonogo n. 31, piani S1-PT-P1, Sezione C, Foglio 3, **particella 57 sub 3**, categoria F/1, consistenza 183 m<sup>2</sup>, **particella 57 sub 4**, categoria A/3, classe 1<sup>^</sup>, consistenza 11 vari, superficie catastale totale 250 m<sup>2</sup> e rendita catastale 454,48 € e **particella 558 sub 2**, categoria C/6,



consistenza 15 m<sup>2</sup>, superficie catastale 15 m<sup>2</sup>, con *superficie commerciale* pari a **250 + 15/2 (garage) + 183/10**

(**area pertinenza**) = **276,00 m<sup>2</sup>** e superficie utile lorda pari a **223 + 15 (garage) = 238,00 m<sup>2</sup>**, valore pari a

	Valore medio	325,00	703,00	950,00	450,00	= €/m <sup>2</sup>	607,00
Valore di mercato assunto	<b>750,00</b>	€/m <sup>2</sup>	276,00	m <sup>2</sup>	=		<b>207.000,00 €</b>
<b>N. riduzioni/aggiunte (-/+)</b>	<b>Parametri, fattori, percentuali, ecc.</b>						<b>(+/-)</b>
1 età/vetustà/obsolescenza	0	80	<b>0,75 %</b>	<b>0,50 %</b>	-46,25%		-95.737,50 €
2 stato/conservaz./manutenz.	1,50%	2,00%	2,50%	<b>3,00 %</b>	-3,00%		-6.210,00 €
3 +/- redditi temporanei	NO						0,00 €
4 imp. tecnologici oltre norma	NO						0,00 €
5 imp. tec.ci mancanti/obsoleti	SI						-20.700,00 €
6 finiture di pregio	NO						0,00 €
7 diritti reali/stato possesso	Piena proprietà						0,00 €
8 libertà/occupazione immob.	Libero						0,00 €
9 servitù attive/passive							0,00 €
10 vincoli giurico-urbanistici	Edificio storico grado protezione 5						-5.175,00 €
11 aree/strutture interne	Presenza di 2 stube significative						15.525,00 €
12 aree/strutture esterne	Verde, traffico, centralità						0,00 €
13 insoluti condominiali	Vedi punto inerente in relazione						0,00 €
14 insoluti condominiali	Vedi punto inerente in relazione						0,00 €
15 conformità sismica (-/+)	800,00	m <sup>3</sup> VxP	100,00	150,00	<b>-17,50 %</b>		-36.225,00 €
16 isol.ti termo-acustici (-/+)	405,00	m <sup>2</sup> esp.	80,00	120,00	<b>-12,50 %</b>		-25.875,00 €
17 pratiche/sanatorie edilizie	Vedi punto inerente in relazione						0,00 €
18 variazione catastale	Vedi punto inerente in relazione						0,00 €
19 garanzie e vizi occulti	DAL	2,00%	AL	5,00%	-3,00%		-6.210,00 €
20 tinteggiature interne	1.044,00	m <sup>2</sup>	3,00	8,00	3,00		-3.132,00 €
21 tinteggiature esterne	405,00	m <sup>2</sup>	15,00	35,00	15,00		-6.075,00 €
	<b>TOTALE RIDUZIONI/AGGIUNTE</b>						<b>-189.814,50 €</b>
	<b>VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI</b>						
	<b>207.000,00 €</b>	<b>-189.815,00 €</b>			<b>17.185,00 €</b>		

**VALORE COMMERCIALE LOTTO UNICO 17.250,00 Euro**

Praticamente allo stesso "valore di mercato" si giungerebbe attraverso il metodo della capitalizzazione di un probabile reddito annuale di locazione attuale, assumendo un canone **C** in Euro /m<sup>2</sup>, comprensivo del posto auto, di **superficie lorda S** in m<sup>2</sup>. Con il presupposto dell'"ordinarietà", ipotizzando una situazione stazionaria di un saggio di capitalizzazione medio **assunto r<sub>m</sub>% = 3,75%** (r = 2,5% è il saggio legale anno 2024) e detraendo una



quota %S di *spese padronali*: manutenzione, servizi, improduttività, assicurazioni, reintegrazioni, amministrazione e imposte, si ottiene che il valore di mercato può essere calcolato con la seguente formula

$V = [C \times S \times 12 \times (1 - \%S)] / r_m$ . A conferma della bontà della stima il risultato è:

C (€/m <sup>2</sup> )	S (m <sup>2</sup> )	r <sub>m</sub> %	%S	(1-%S)	m (mesi)
3,60	238,00	3,75%	25,0%	75,0%	12
Canone mese lordo =		<b>856,80 €</b>	Canone annuo lordo =		<b>10.281,60 €</b>
Spese annue =		<b>2.570,40 €</b>	Canone annuo netto =		<b>7.711,20 €</b>
<b>VALORE DI MERCATO</b>			<b>V =</b>	<b>205.632,00 €</b>	

Analogamente allo stesso "valore commerciale" si giungerebbe capitalizzando il più probabile effettivo reddito annuale di locazione allo stato attuale. A conferma della bontà della stima il risultato è:

C (€/m <sup>2</sup> )	S (m <sup>2</sup> )	r <sub>m</sub> %	%S	(1-%S)	m (mesi)
0,30	238,00	3,75%	25,0%	75,0%	12
Canone mese lordo =		<b>71,40 €</b>	Canone annuo lordo =		<b>856,80 €</b>
Spese annue =		<b>214,20 €</b>	Canone annuo netto =		<b>642,60 €</b>
<b>VALORE COMMERCIALE</b>			<b>V =</b>	<b>17.136,00 €</b>	

Cancellazione delle formalità pregiudizievoli **500,00 Euro**

Spese per variazioni catastali **1.000,00 Euro**. Spese tecniche per sanatoria edilizia **5.000,00 Euro**

Spese per svuotamento suppellettili e rifiuti **1.000,00 Euro**

## 15. INVIO DELL'ELABORATO PERITALE

Il sottoscritto procederà all'invio del presente elaborato, a mezzo posta elettronica, ai creditori precedenti ed al Custode (ai debitori presso la Cancelleria), almeno **trenta giorni** prima dell'udienza fissata per il 08.05.2024.

Si assegnerà alle parti un termine di **quindici giorni** prima della predetta udienza per far pervenire al sottoscritto note di osservazione all'elaborato peritale.

## 16. DEPOSITO TELEMATICO DELL'ELABORATO PERITALE

L'elaborato peritale sarà depositato telematicamente nella modalità deposito semplice, almeno **dieci giorni** prima rispetto alla data fissata per l'udienza del 08.05.2024 nonché depositato in Cancelleria un originale cartaceo (copia di cortesia) con gli allegati.



**17. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA ED ESTERNA E SCHEDE SINTETICA**

La documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato è in parte presente nell'elaborato, la documentazione fotografica completa è allegata (**allegato n. 7**).

Si allega (**allegato n. 8**) scheda sintetica contenente le informazioni come da quesito.

**18. OSTACOLI ALL'ACCESSO**

Nessun ostacolo all'accesso forzato.

**19. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

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

**ALLEGATI**

- 1) Estratto di mappa catastale: aggiornato digitale, ultimo cartaceo e di impianto;
- 2) Elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni;
- 3) Planimetrie catastali;
- 4) Copia degli atti di acquisto della proprietà;
- 5) Estratti dello strumento urbanistico comunale vigente;
- 6) Fonti dirette e indirette di informazioni per la valutazione;
- 7) Documentazione fotografica completa esterna e interna dei beni oggetto del pignoramento;
- 8) Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita del lotto;
- 9) Visure catastali storiche;
- 10) Titoli edilizio urbanistici di rilievo acquisiti con l'accesso agli atti;
- 11) Verifica registrazione di contratti di locazione e/o comodato c/o l'ufficio del registro;
- 12) Osservazioni di parte esecutante.

Vittorio Veneto, lì 24.04.2024

Seguono osservazioni e contro deduzioni

L'Esperto stimatore Marin ing. Oscar Augusto \_\_\_\_\_



### Contro deduzioni del CTU alle osservazioni di parte esecutata

Il sottoscritto CTU ha inviato l'elaborato peritale, a mezzo pec, ai creditori procedenti, al Custode e all'Esecutato (oltre al deposito di copia cartacea in Cancelleria) in data 06.04.2024, chiedendo le eventuali osservazioni entro le ore 24:00 del 21.04.2024. Il giorno 15.04.2024 il sottoscritto ha ricevuto dall'Avv.to Paolo Laghi una pec contenente proprie osservazioni per la parte esecutante, che qui si allegano integralmente (**allegato n. 12**).

Dopo una attenta ed analitica lettura delle osservazioni di parte esecutata, esprime le seguenti **considerazioni**:

1. Come già espresso in perizia, il *valore di mercato* ivi riportato è riferito a condizioni di ordinarietà e in stato di manutenzione normale. Lo stato attuale dell'immobile non è in condizioni di ordinarietà (molto lontano) e lo stato di manutenzione è pessimo;
2. Le osservazioni richiamano lavori di manutenzione e miglioramento interno eseguiti dal 2002 al 2008, ma non trovano riscontro nella documentazione acquisita con l'accesso agli atti c/o l'ufficio tecnico edilizia privata. Effettivamente invece sono presenti pesanti opere abusive e, cosa più grave, interventi sulle strutture (senza deposito dei calcoli strutturali, autorizzazioni del Genio Civile e senza finale collaudo statico in zona sismica di grado 1) che sicuramente hanno compromesso, forse anche gravemente, la statica dell'edificio;
3. L'unico intervento eseguito e giuridicamente definito di *manutenzione straordinaria* è quello, già richiamato in perizia, relativo alla concessione edilizia n. 771/1988 e che consisteva nel mutamento della destinazione d'uso da osteria ad abitativo oltre ai lavori di rifacimento del manto di copertura con posa di guaina, posa di pareti interne in cartongesso al PT e la chiusura di un foro di accesso esterno sul lato Sud;
4. L'edificio non presenta condizioni giuridiche sfavorevoli così come richiamate nelle osservazioni e già riportato in perizia, infatti non è stata fatta alcuna riduzione per questi motivi. Mentre dal punto di vista edilizio urbanistico ha un vincolo: l'edificio è considerato di interesse storico con grado di protezione 5; questo vincola e limita le caratteristiche di un eventuale intervento edilizio e ne riduce il valore. Esempio: qualsiasi autorizzazione per lavori di manutenzione/ristrutturazione conterrà la prescrizione di in pristino di tutti i fori finestra del piano PT nonché l'eliminazione di tutte le superfetazioni (es.: terrazza);
5. Per quanto riguarda la perizia allegata alle osservazioni e redatta dal geom. Chies Franco:



- 5.1. La perizia, con lo scopo di rivalutare l'immobile ai fini di un mutuo rispetto a una precedente valutazione del 2002 non riportata, è di 16 anni fa e cioè al culmine della bolla speculativa e dell'inizio del crollo dei valori immobiliari. A quel tempo il compendio era abitato mentre oggi risulta che da oltre 10 anni è disabitato e in completo stato di abbandono. Si ricorda che pochi anni prima (2002) della perizia (2008) il compendio è stato venduto a 57.000,00 €;
- 5.2. Gli interventi edilizi di manutenzione ivi richiamati, anche strutturali, sono stati eseguiti abusivamente (vedi punto 2). La descrizione scrive già allora delle condizioni mediocri della copertura. Per l'impianto elettrico scrive: *è stato revisionato sostituendo i fili inadeguati ed eliminando alcune dispersioni*. Questa vaga e fumosa descrizione non rende gli impianti tecnologici conformi alla normativa vigente e/o all'ordinarietà: infatti non esiste alcuna regolare dichiarazione di conformità;
- 5.3. La superficie coperta dell'edificio è di 87 m<sup>2</sup> e, approssimativamente, moltiplicando per 3 piani si ottengono 261 m<sup>2</sup>. La superficie catastale totale è di 250 m<sup>2</sup>. La valutazione in perizia riporta una superficie commerciale totale di 276 m<sup>2</sup> e quindi perfettamente in linea. Evidentemente la stima del geometra riporta superfici di piano errate (vedi 115 m<sup>2</sup> per piano) per un totale di 400 m<sup>2</sup> (mentre l'altra perizia allegata riporta 293 m<sup>2</sup>, un po' di confusione...) e applica coefficienti di riduzione troppo elevati per i locali accessori al piano S1 e per l'area scoperta (vedi rispettivamente 0,70 e 0,50 contro i 0,32 e 0,10 dell'altra perizia...anche qui tecnici un po' confusi...). Si ricorda inoltre che l'area scoperta per lo più non è utilizzabile in quanto prosiegua in pendenza dell'argine del torrente Carron;
- 5.4. Per quanto riguarda l'autorimessa, come già espresso in perizia, non è adiacente l'edificio residenziale e quindi è scomoda, ha una profondità di 3,99 m e quindi è possibile utilizzarla solo per automobili di lunghezza inferiore a 4 m e infine non è finita e anch'essa si trova in pessimo stato di manutenzione. Peraltro attualmente la località di Sonago dispone di parcheggi pubblici e la maggior parte delle residenze esistenti possiedono i loro posti auto privati e coperti e/o scoperti;
- 5.5. La perizia attribuisce prima un valore unitario di 440 €/m<sup>2</sup> e poi invece nella valutazione applica un valore unitario di 550 €/m<sup>2</sup> ... anche qui un po' di confusione;





6. Per quanto riguarda la perizia allegata alle osservazioni e redatta dal sig. Pierpaolo arch. Rolando:
- 6.1. La *relazione di stima per Mutuo "Retail"*, è di 15 anni fa cioè al culmine della bolla speculativa e dell'inizio del crollo dei valori immobiliari. All'uopo vedi punto 5.1;
- 6.2. La perizia evidenzia una scarsa analisi e indagine, la descrizione dell'immobile è molto ridotta, poco precisa, superficiale e contiene errori. Già allora riportava che lo stato di manutenzione del piano S1 era mediocre, ma poi più avanti scrive che lo stato generale è molto buono; dichiara la conformità urbanistica dell'immobile, cosa non vera (erano presenti le stesse autorizzazioni edilizie odierne); riporta altezze di piano errate per le varie parti del compendio; dichiara un valore di ricostruzione a nuovo di 250.000,00 € addirittura inferiore del valore stimato; infine nella valutazione attribuisce un valore unitario scelto in un intervallo tra 700,00 e 1.000,00, senza motivazione pari a 940,00 €/m<sup>2</sup>, peraltro una valutazione che almeno oggi non corrisponde più ai valori commerciali in quel luogo. Esempio: circa a 200 m più a Sud, due case più recenti, singole e indipendenti a due piani, con posti auto coperti in sedime fabbricato, in buono e ottimo stato di manutenzione, pronte per essere abitate senza alcun intervento edilizio e staticamente migliori, una già venduta e l'altra in vendita a una media di 120.000,00 € ciascuna, corrispondente a una valutazione unitaria di circa 700,00-750,00 €/m<sup>2</sup>

### CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso, il sottoscritto non ritiene accoglibili le osservazioni di parte esecutante (allegato n. 12), perciò conferma la valutazione fatta nella perizia immobiliare di stima inviata e procede al deposito definitivo.

In subordine se l'III.mo Giudice per l'Esecuzione lo ritenesse opportuno il sottoscritto esprime due indicazioni:

- Se si considera parte delle manutenzioni, abusive e mal fatte, come manutenzione ordinaria in edilizia libera il valore commerciale potrebbe essere assunto pari a circa 25.000,00 €;
- Se si considera di determinare il valore commerciale attraverso il valore della legittima volumetria esistente, pari a circa 700 m<sup>3</sup>, a unitari 35,00 €/m<sup>3</sup> si ottengono ancora circa 25.000,00 €

Vittorio Veneto, lì 24.04.2024

L'Esperto stimatore

Marin ing. Oscar Augusto

