

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 303/2019

riunita alla R.G. n. 9/2022

* * *

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. R.G. 303/2019, promossa da

[REDACTED]

CONTRO

- Esecutato n. 01, proprietario in quota.

Giudice dell'Esecuzione: dott. Leonardo Bianco.

Prossima Udienza: 11 luglio 2024 ore 11.20

* * *

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. **303/2019**, dal G.E. dott.ssa Francesca Vortali in data 06/09/2021; l'accettazione dell'incarico e il giuramento venivano effettuati in data 11/09/2021.

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 **13/09/2024**, alla presenza dell'esecutato e del Custode nominato dal G.E., accertando 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 similari a quelli in oggetto. Di seguito si riporta breve elenco con date delle operazioni effettuate:

- 06/09/2021 nomina esperto valutatore da parte del G.E.



- 11/09/2021 accettazione incarico e giuramento esperto valutatore.
- 13/10/2021 richiesta Accesso Atti Comune di Riese Pio X.
- 13/10/2021 richiesta Accesso Atti Agenzia Entrate.
- 04/11/2021 risposta Agenzia delle Entrate di Treviso.
- 29/11/2021 Accesso Atti Comune di Riese Pio X.
- 13/09/2023 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 – TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO

Trascrizione a favore e contro del 15/09/1983, Registro Particolare 16943 Registro Generale 20293. Pubblico Ufficiale Battista Parolin rep. 55728 del 24/08/1983. Atto di donazione con riserva di usufrutto. Immobili siti in Riese Pio X (TV), a favore dell'Esecutato.

2.2.2 – ISCRIZIONE CONTRO

Iscrizione contro del 07/10/1986, Registro Particolare 2513 Registro Generale 20995. Ipoteca derivante da mutuo ipotecario stipulato con atto del notaio Battista Parolin da Montebelluna (TV) rep. 78751 del 25/09/1986. Immobili siti in



Riese Pio X (TV), contro l'Esecutato.

2.2.3 – TRASCRIZIONE A FAVORE/CONTRO

Trascrizione a favore/contro del 08/01/2004, Registro Particolare 286 Registro Generale 426. Atto di divisione del notaio Francesco Imparato da Asolo (TV) rep. 99986 del 10/12/2003. Atto di divisione. Immobili siti in Riese Pio X (TV), a favore/contro l'Esecutato.

2.2.4 – ISCRIZIONE CONTRO

Iscrizione contro del 16/12/2005, Registro Particolare 13662 Registro Generale 57052. Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Pubblico Ufficiale notaio Edoardo Bernini da San Zenon degli Ezzelini rep. 5489 del 13/12/2005. Immobili siti in Riese Pio X (TV), contro l'Esecutato.

2.2.5 – ISCRIZIONE CONTRO

Iscrizione contro del 04/02/2011, Registro Particolare 818 Registro Generale 4140. Ipoteca Legale derivante da ex art. 77 DPR 602/73. Immobili siti in Riese Pio X (TV), contro l'Esecutato.

2.2.6 – ISCRIZIONE CONTRO

Iscrizione contro del 28/06/2017, Registro Particolare 3765 Registro Generale 21961. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Pubblico Ufficiale Giudice di Pace di Belluno rep. 95 del 22/02/2012. Immobili siti in Riese Pio X (TV), contro l'Esecutato.

2.2.7 – ISCRIZIONE CONTRO

Iscrizione contro del 20/09/2017, Registro Particolare 5395 Registro Generale 31845. Ipoteca derivante Ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di [REDACTED] Immobili siti in Riese Pio X (TV), contro l'Esecutato.



2.2.8 – TRASCRIZIONE CONTRO

Trascrizione contro del 25/07/2019, Registro Particolare 20885 Registro Generale 29451. Atto giudiziario – Verbale di Pignoramento Immobili Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Trib. TV rep. 5673 del 20/06/2019. Immobili siti in Riese Pio X (TV), contro l'Esecutato.

2.2.9 – TRASCRIZIONE CONTRO

Trascrizione contro del 17/01/2022, Registro Particolare 774 Registro Generale 1084. Atto giudiziario – Verbale di Pignoramento Immobili Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Trib. TV rep. 6812 del 15/12/2021. Immobili siti in Riese Pio X (TV), contro l'Esecutato.

(All. doc. n. 01: Certificazione Notarile del notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano datata 06/08/2019 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 pignorati risultano così censiti:

Bene 01: Area Urbana (PT)

Catasto Fabbricati – Comune di Riese Pio X (TV) via Callalta – Sez. C - Foglio 8 – particella n. 431 – sub 1 – piano T; area urbana di mq 70. Proprietario per la quota di 1/1.

Bene 02: abitazione (PT-1)

Catasto Fabbricati – Comune di Riese Pio X (TV) via Callalta – Sez. C - Foglio 8 – particella n. 431 – sub 2 – piano T-1 – Cat. A/2 – cl 2^a – Cons. 6,5 vani – sup. catastale 150 m² – Rendita € 637,82. Proprietario per la quota di 1/1.



Bene 03: Area Urbana (PT)

Catasto Fabbricati – Comune di Riese Pio X (TV) via Callalta – Sez. C -

Foglio 8 – particella n. 150 – sub 1 – piano T; area urbana di mq 421.

Proprietario per la quota di 1/2.

Bene 04: cantina (PT)

Catasto Fabbricati – Comune di Riese Pio X (TV) via Callalta – Sez. C -

Foglio 8 – particella n. 150 – sub 2 – piano T – Cat. C/2 – cl 2^a – Cons. 17 m² –

sup. catastale 20 m² – Rendita € 37,75. Proprietario per la quota di 1/1.

Bene 05: autorimessa (PT)

Catasto Fabbricati – Comune di Riese Pio X (TV) via Callalta – Sez. C -

Foglio 8 – particella n. 150 – sub 3 – piano T – Cat. C/6 – cl 1^a – Cons. 56 m² –

sup. catastale 56 m² – Rendita € 98,33. Proprietario per la quota di 1/1.

Bene 06: magazzino (PT)

Catasto Fabbricati – Comune di Riese Pio X (TV) via Callalta – Sez. C -

Foglio 8 – particella n. 150 – sub 7 – piano T – Cat. C/2 – cl 1^a – Cons. 80 m² –

sup. catastale 84 m² – Rendita € 148,74. Proprietario per la quota di 1/1.

Intestatari catastali dei beni:

Relativamente ai beni 01, 02, 04, 05 e 06

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

Relativamente al bene 03

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

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

(All. doc. n. 03: planimetrie, elaborato planimetrico ed elenchi subalterni).

02.4 – provenienza degli immobili e identificazione dei confini

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



- Atto di donazione con riserva di usufrutto, redatto in data 24/08/1983 dal Notaio dott. Battista Parolin da Montebelluna (TV), Rep. 55728, Racc. 13796.

- Atto di divisione, redatto in data 10/12/2003 dal Notaio dott. Francesco Imparato da Asolo (TV), Rep. 99986, Racc. 26380.

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

I Beni su descritti, formanti un unico corpo, confinano con:

- per il mn 431 a nord con canale irriguo demaniale, a est con il mn 432, a sud con il mn 90, a ovest con il mn 430; salvo altri e più precisi.

- per il mn 150 a nord con il mn 90 e 432, a est con canale irriguo demaniale, a sud con il mn 562, a ovest con il mn 569; salvo altri e più precisi.

03 – DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di beni consistenti in **alloggio residenziale di tipo in linea con corte scoperta, con autorimessa e cantina pertinenziale, e magazzino.**

Gli immobili sono siti in Comune di Riese Pio X (TV) in via Callalta n. 37A.

Le opere edili per la realizzazione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano iniziate anteriormente al 1967, con ristrutturazione importante nel 1983, a cui sono seguite concessioni in sanatoria.

Bene 01 – area di corte esclusiva

Caratteristiche dell'area:

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

Caratteristiche delle finiture:

Le finiture risultano a civile, ed in particolare:

- i marciapiedi esterni e i camminamenti risultano piastrellati e/o in cemento



lisciato.

- Il giardino risulta seminato con essenza arborea; risulta presente sporadica piantumazione con essenze non di pregio. Il perimetro dell'area risulta recintato a nord e aperto a sud.

Stato d'uso del bene

- i beni esegutati risultano in **buono stato di conservazione**.

Bene 02 – Alloggio residenziale con corte esclusiva

L'accesso all'alloggio avviene dalla via pubblica, tramite accesso carraio insistente su servitù di passaggio consolidata (a carico del mn 569 in proprietà di terzi e attraverso il mn 90 in comproprietà fra l'esecutato e terzi), dalla quale si giunge al portoncino di ingresso; all'interno l'immobile risulta così composto: al piano terra da portico (esterno), soggiorno, cucina, corridoio, sottoscala, lavanderia; al piano primo da corridoio, ripostiglio, tre camere, bagno e terrazzo. I piani risultano collegati tramite vano scala interno. È presente corte scoperta esclusiva.

Le altezze interne rilevate risultano pari a circa cm 245 per il piano terra, a cm 270 per il piano primo.

Destinazione urbanistica delle unità immobiliari:

Nell'ultimo progetto approvato dal Comune di Riese Pio X, 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 e/o in muratura portante, poggianti su fondazione di tipo continue; i solai orizzontali sono in laterizio con cappa collaborante tipo bausta; la struttura del tetto è



presumibilmente in tramezze 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 e nella zona notte, nel bagno e nei terrazzi;
- I battiscopa interni sono in legno;
- il rivestimento dei bagni e c.t./lavanderia sono in piastrelle di ceramica;
- davanzali e soglie in marmo;
- serramenti esterni e portoncino di ingresso con vetrocamera, dotati di balcone oscurante; porte interne in legno.

Impianti installati

- impianto di riscaldamento costituito da caldaia a gas gpl per impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria;
- 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 e tv.

Stato d'uso del bene

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



Bene 03 – area di corte in comproprietà per 1/2

Caratteristiche dell'area:

L'area di corte risulta attualmente destinata a area di manovra comune.

Caratteristiche delle finiture:

Le finiture risultano a civile, ed in particolare:

- area di corte a ghiaino.

Stato d'uso del bene

- i beni eseguiti risultano in **normale stato di conservazione**.

Bene 04 – cantina

L'accesso alla cantina avviene dalla corte comune (Bene 03) tramite vecchio portone in legno, varcato il quale si accede al locale; all'interno l'immobile risulta così composto: al piano terra da cantina.

L'altezza interna rilevata (sotto controsoffitto) risulta pari a cm 200.

Destinazione urbanistica delle unità immobiliari:

Nell'ultimo progetto approvato dal Comune di Riese Pio X, i locali hanno destinazione urbanistica di tipo residenziale.

Caratteristiche strutturali:

L'unità immobiliare risulta chiaramente edificata ante '67, presenta strutture portanti in blocchi; il solaio interno risulta in legno, con controsoffitto realizzato con pannelli in legno in epoca più recente; il pavimento interno risulta in getto, con evidente criticità dovute a uno spacco longitudinale.

Caratteristiche delle finiture:

Le finiture risultano a civile, ed in particolare:

- Le pareti e i solai sono grezzi.
- Il pavimento interno è in getto.



- davanzali e soglie non presenti;

- serramenti esterni in legno e/o ferro.

Impianti installati

- nessuno

Stato d'uso del bene

- i beni eseguiti risultano in **pessimo stato di conservazione**. Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che necessitano opere di ristrutturazione pesante. L'immobile ad avviso dello scrivente non risulta agibile.

Bene 05 – autorimessa

L'accesso all'autorimessa avviene dalla corte comune (Bene 03); l'immobile risulta dotato di aperture (prive di portoni) lungo il lato nord; all'interno l'immobile risulta così composto: al piano terra da autorimessa.

L'altezza interna rilevata risulta pari a cm 280 in gronda e a cm 365 in colmo.

Destinazione urbanistica delle unità immobiliari:

Nell'ultimo progetto approvato dal Comune di Riese Pio X, i locali hanno destinazione urbanistica di tipo residenziale.

Caratteristiche strutturali:

L'unità immobiliare risulta chiaramente edificata ante '67, presenta strutture portanti con colonne in blocchi di cemento poggianti su fondazione (presumibilmente) a plinto; il tetto risulta in legno, con manto di copertura in coppi; il pavimento interno risulta in getto, con evidenti criticità dovute a cedimenti.

Caratteristiche delle finiture:

Le finiture risultano a civile, ed in particolare:



- Le pareti sono in tavolato di legno.

- Il pavimento interno è in getto.

- davanzali e soglie non presenti;

- serramenti esterni assenti.

Impianti installati

- nessuno

Stato d'uso del bene

- i beni eseguiti risultano in **pessimo stato di conservazione**. Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che necessitano opere di ristrutturazione pesante. L'immobile ad avviso dello scrivente non risulta agibile.

Bene 06 – Magazzino

L'accesso al bene avviene dalla corte comune (Bene 03); l'immobile risulta dotato di aperture (prive di portoni) lungo il lato est; all'interno l'immobile risulta così composto: al piano terra da autorimessa con portico e ripostiglio.

L'altezza interna rilevata risulta pari a cm 371 (gronda ovest), cm 401 (gronda est) e a cm 492 in colmo.

Destinazione urbanistica delle unità immobiliari:

Nell'ultimo progetto approvato dal Comune di Riese Pio X, i locali hanno destinazione urbanistica ad autorimessa.

Caratteristiche strutturali:

L'unità immobiliare presenta strutture portanti verticali tradizionali con struttura a telaio in ca e tamponamenti in blocchi di cemento, poggianti su fondazione (presumibilmente) di tipo continue; i muri di tamponamento sono in blocchi di cemento e/o laterizio; la struttura del tetto è in travi varese e tavelloni con



sovrastante manto di copertura; i divisori interni sono in blocchi di cemento.

Caratteristiche delle finiture:

Le finiture risultano a civile, ed in particolare:

- Le pareti sono solo intonacate grezze.
- I pavimenti interni sono in getto di cemento;
- davanzali e soglie non presenti;
- serramenti esterni in ferro e/o alluminio; porte interne in legno.

Impianti installati

- impianto elettrico completo costituito da cavi in rame in tubazioni a vista, completo di punti luce e punti prese.

Stato d'uso del bene

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

04 – CONFORMITÀ DEI DATI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO

IMMOBILIARE

I dati riscontrati in fase di sopralluogo (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali...) **CORRISPONDONO** a quelli contenuti nel pignoramento immobiliare.

VERIFICA SU NECESSITA' DI ESTENSIONE DEL PIGNORAMENTO

Si segnala inoltre che a seguito di denuncia di successione di morte apertasi in data 29/03/2000, registrata a Castelfranco Veneto in data 18/11/2003 al n. 498895 risulta pervenuta in proprietà all'Esecutato anche la quota di comproprietà (per un totale di 4/9) dell'area urbana così censita:

- Comune di Riese Pio X, Sez C, Fq 8, mn 90, area urbana.



Tale bene risulta essere destinato a area di manovra, e risulta posizionata fra l'accesso principale e i beni oggetto di pignoramento. L'esclusione di tale area dai beni oggetto di esecuzione creerebbe di fatto dei beni con accesso intercluso. La quota residua (5/9) risulta in capo a soggetti terzi estranei al pignoramento.

Si ritiene quindi necessario procedere con l'estensione del pignoramento anche alla quota di comproprietà degli Esecutati su descritta relativamente al bene censito al Comune di Riese Pio X, Sez. C, Fg 8, particella 90, cat. F1.

05 – DESTINAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Dall'esame del Piano degli Interventi comunale (d'ora in poi P.I.) del comune di **Riese Pio X**, risulta che i beni sono stati edificati all'interno di Z.T.O. di tipo "C1/047 – zona di completamento".

Come riportato nelle Norme Tecniche Operative all'art. 19, "...Comprendono le parti del territorio totalmente destinate a nuovi complessi insediativi, parzialmente edificate, diverse dalle zone A e B, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti ..."

(All. doc. n. 05: estratto cartografico del P.I. e stralcio delle NTO)

06 – CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI

In data 13/10/2021 è stato richiesto al Comune di Riese Pio X accesso agli atti amministrativi, per ricercare i titoli legittimanti i beni oggetto di pignoramento; l'accesso è avvenuto in data 29/11/2021.

Dai fascicoli consultati sono emersi i seguenti titoli edili:



- Fabbricato di impianto ante '67.
- Concessione Edilizia n. 55 del 02/07/1983.
- Autorizzazione Edilizia n. 8434/90 del 10/01/1991.
- Concessione Edilizia n. C2-123 del 03/12/2003.
- Concessione Edilizia n. C2-124 del 03/12/2003.
- Concessione Edilizia n. C2-125 del 03/12/2003.
- D.I.A. prot. 8993 del 26/06/2009.
- Non risulta essere mai stato rilasciato certificato di abitabilità/agibilità.

(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 (art. 34 comma 2-ter DPR 380/2001).

07.2 – Verifica della conformità della planimetria catastale

In data 27/09/2021 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.

Come operazioni catastali risulta inoltre da compiere la riunione di usufrutto, a seguito dell'avvenuto decesso degli aventi diritto.

07.3 – Opere difformi riscontrate in sopralluogo

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



- Bene 01 e 02

- Modifiche interne di lieve entità sulle partizioni interne.

- Chiusura di porte interne al PT e al P1 di collegamento altre U.I.U. in proprietà di terzi soggetti.

- Altezza interna del PT inferiore a quanto dichiarato in progetto. È stata misurata altezza minima al PT pari a cm 246, contro i cm 270 dichiarati in progetto.

- Bene 04-05

- Gli immobili sono ritenuti conformi, in quanto chiaramente databili ante '67; sono presenti piccole differenze nelle quotature interne, riferibili ad errori di scrittura (altezza interne). Le superfetazioni edificate in aderenza sul lato sud dovranno essere rimosse in quanto obsolete, fatiscenti e non autorizzate. Trattandosi di strutture "leggere" non verranno considerati i costi di demolizione.

- Bene 06

- Realizzazione di parete interna a divisione di altre U.I.U. di altra ditta;

- Diversa disposizione interna con ricavo di nuovo vano ad uso ripostiglio;

- Modifiche prospettiche per ricavo di nuova finestra sul lato ovest.

- Mancato allineamento fra quanto dichiarato in planimetria catastale (magazzino) e nel progetto urbanistico (autorimessa con portico).

- Lievi misure difforme che rientrano comunque nelle tolleranze date dal DPR 380/2001.

07.4 – Spese per opere di ripristino e/o lavori edili.

Per rendere conformi dal punto di vista urbanistico il Bene 02, necessitano opere edili. La problematica da risolvere è quella che la zona giorno (cucina-



soggiorno) non può avere altezze inferiori a cm 270, contro i cm 245 rilevati in fase di sopralluogo.

Non può essere sfondato il pavimento del piano terra per recuperare i 25 cm mancanti, in quanto il bene si trova in zona esondabile (il canale denominato Avenale si trova a circa 10 mt dal fabbricato). Per ovviare a tale problematica la soluzione proposta è quella di portare il vano ad uso cucina/soggiorno al piano primo, facendo contemporaneamente opere di cambio di utilizzo dei locali e opere murarie e impiantistiche; in tal modo potrebbero essere ricavati vani abitabili al piano primo e vani accessori al piano terra. Tali locali dovranno essere conformi ai Regolamenti Edilizi e alle norme igienico-sanitarie.

Si presume che il costo minimo per tali opere possa essere pari a:

- Spese per opere edili e pratiche edilizie

€ 10.000,00

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

Per rendere gli altri immobili conformi sotto il profilo Urbanistico è necessaria la presentazione di una pratica Edilizia in sanatoria all'Ufficio Tecnico Comunale; dovrà inoltre essere predisposta pratica di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica da inoltrare alla Soprintendenza di Venezia in quanto i fabbricati ricadono in fascia di rispetto paesaggistica. Si dovrà inoltre richiedere nulla osta al Consorzio di Bonifica Piave. Dovranno inoltre essere ottenute tutte le attestazioni previste dall'art. 34bis DPR 380/2001.

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 sanatoria, più diritti vari



Sanzione amministrativa presunta**€ 2.500,00**

- Costi professionali

Costi per opere professionali per redazione di adeguato titolo edilizio in sanatoria e variazione catastale con riunione di usufrutto**€ 10.000,00**

- Diritti vari comunali e catastali, IVA (arrotondamento)

€ 500,00**TOTALE COMPLESSIVO COSTI PARI A****€ 13.000,00****(euro tredicimila/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 identificati ai numeri 1, 2, 4, 5 e 6, le quote di proprietà risultano pignorate per l'intero. Per il bene 03 la quota pignorata risulta pari a 1/2.

Vedi precedente paragrafo 04

10 – STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

In data 13/10/2021 è stata richiesto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Montebelluna il rilascio di un certificato attestante la cessione dell'immobile a terzi; l'Agenzia rispondeva in data 04/11/2021 attestando che non risultano agli atti dell'anagrafe tributaria 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 e dal proprio nucleo familiare come propria abitazione; 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.



Gli immobili ricadono all'interno di fascia di rispetto ambientale, per cui per ogni intervento edilizio risulta necessario richiedere il parere alla Soprintendenza di Venezia e del Consorzio di Bonifica Piave.

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.

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 carraio 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

Beni 01-02 – abitazione PT-P1° con corte esclusiva

Piano terra

Sup. abitazione = $7.77 \times 8.24 + 1.26 \times 3.25 = 68.12$ mq

Superficie commerciale = $68.12 \times 100\% =$ **68.12 mq**

Sup. portico = $8.08 \times 1.81 = 14.62$ mq

Superficie commerciale = $14.62 \times 30\% =$ **4.39 mq**

Piano primo

Sup. abitazione = $4.35 \times 8.24 + 5.23 \times 8.46 + 1.26 \times 3.25 = 84.18$ mq

Superficie commerciale = $84.18 \times 100\% =$ **84.18 mq**

Sup. terrazzo = $3.70 \times 1.30 = 4.81$ mq

Superficie commerciale = $4.81 \times 30\% =$ **1.44 mq**

Sup. corte esclusiva = superficie catastale = 70.00 mq

Superficie commerciale = $70.00 \times 5\% =$ **3.50 mq**

Superficie commerciale totale = **161.63 mq (arrotondato a 160.00 mq)**

Bene 03 – area di corte (in comproprietà)

Area urbana = superficie catastale = 421.00 mq

Superficie commerciale = $421.00 \times 100\% =$ **421.00 mq**

Bene 04 – cantina



Piano terra

Cantina = superficie commerciale = $7.94 \times 2.73 = 21.68$ mq

Superficie commerciale = $21.68 \times 100\% = \mathbf{21.68}$ mq (arrotondato a **22.00**)

Bene 05 – garage

Piano terra

Garage = superficie commerciale = $7.94 \times 6.76 = 53.67$ mq

Superficie commerciale = $53.67 \times 100\% = \mathbf{53.67}$ mq (arrotondato a **54.00**)

Bene 06 – magazzino/autorimessa

Piano terra

Autorimessa-Rip. = superficie commerciale = $8.65 \times 5.30 = 45.85$ mq

Superficie commerciale = $45.85 \times 100\% = \mathbf{45.85}$ mq

Portico = superficie commerciale = $8.65 \times 4.40 = 38.06$ mq

Superficie commerciale = $38.06 \times 30\% = \mathbf{11.42}$ mq

Superficie commerciale totale = **57.27 mq (arrotondato a 57.00 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 **Riese Pio X** – zona agricola - case sparse. Tali valori prevedono per abitazioni di tipo civili con stato di conservazione ottimo, un prezzo di mercato oscillante da € 910,00 a € 1000,00 per metro quadro di superficie lorda; per autorimesse con stato di



conservazione normale, un prezzo di mercato oscillante da € 410,00 a € 520,00

per metro quadro di superficie lorda; per ville e villini con stato di conservazione

ottimo, un prezzo di mercato oscillante da € 910,00 a € 1000,00 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 Riese Pio X, via Merry del Val, sup. alloggio mq 192,00, prezzo di vendita € 290000,00 (€/mq 1510,41), alloggio recentemente ristrutturato.

- Annuncio 02 – Comune di Riese Pio X, via Vivaldi, sup. alloggio mq 171,00, prezzo di vendita € 227000,00 (€/mq 1327,49), alloggio recente in buono stato di conservazione.

- Annuncio 03 – Comune di Riese Pio X, via De Gasperi, sup. alloggio mq 275,00, prezzo di vendita € 280000,00 (€/mq 1018,18), alloggio datato 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

seguinte valore:

LOTTO UNICO:

a) Valore del **Bene 01-02**

Alloggio con corte mq 160,00 x €/mq 1000,00 = € 160 000,00

Totale euro 160 000,00



b) Valore del **Bene 03**

Area di corte in comune a corpo = € 1 000,00

Totale euro 1 000,00

c) Valore del **Bene 04**

Cantina mq 22,00 x €/mq 100,00 = € 2 200,00

Totale euro 2 200,00

d) Valore del **Bene 05**

Autorimessa mq 54,00 x €/mq 100,00 = € 5 400,00

Totale euro 5 400,00

e) Valore del **Bene 06**

Magazzino/Autorimessa mq 57,00 x €/mq 400,00 = € 22 800,00

Totale euro 22 800,00

f) Detrazione per opere edili necessarie

(vedi paragrafo 7) = **€ -10 000,00**

g) Detrazione per spese tecniche

(vedi paragrafo 7) = **€ -13 000,00**

TOTALE VALORE = € 168 400,00

(euro centosessantaottomilaquattrocento/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 occulti 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 15%, sarà quindi pari a:

TOTALE VALORE = € 168 400,00 – 15% x € 168 400,00 = € 143 140,00

Arrotondato a € 143 000,00

(euro centoquarantatremila/00)

14 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso il l'Ufficio Urbanistica del Comune di **Riese Pio X** non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica. Il Certificato non risulta neanche allegato all'atto di provenienza. Risulta negativa anche la ricerca per estremi catastali compiuta presso l'archivio telematico della Regione Veneto.

Considerati quindi la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e le qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione medio alti. **Si presuppone quindi, che il bene appartenga ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.**

Secondo quanto richiesto dalla procedura viene trasmesso alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari per via Telematica il presente elaborato cartaceo che si compone di **n. 26 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 28 giugno 2024

L'Esperto Valutatore

Geom. Gianni Perozzo



ALLEGATI:

n. 01: Certificazione Notarile e sviluppo note.

n. 02: visure catastali ed estratto di mappa.

n. 03: planimetrie catastali, elaborati planimetrici ed elenco subalterni.

n. 04: copia atti di provenienza.

n. 05: estratto cartografico del Piano degli Interventi e stralcio NTO.

n. 06: titoli edilizi rilasciati dal Comune di Riese Pio X.

n. 07: dichiarazione Agenzia delle Entrate.

n. 08: ricostruzione grafica e calcolo superfici commerciali.

n. 09: documentazione fotografica con coni visuali.

n. 10: dati personali degli esecutati.

