

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dr.ssa Alessandra Burra

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 198/2018

Esperto stimatore: Geometra Salvalaio Loris di Zenson di Piave

Data nomina incarico: 01 Luglio 2021

Data accettazione incarico e giuramento: 08 Luglio 2021

Data udienza di comparizione delle parti: 13 Gennaio 2022

INCARICO:

Lo scrivente, geom. Salvalaio Loris, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Treviso con il n° 2258 nonché nell'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Treviso, con studio in Zenson di Piave (TV) Via Carlo Ederle n. 2 (tel./fax. 0421 55737), è stato nominato Esperto Stimatore con ordinanza del 01/07/2021 dal G.E. Dr.ssa Alessandra Burra del Tribunale di Treviso, nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 198/2018



INDICE SINTETICO

La relazione risulta così articolata come da seguente indice. Essa risponde ai quesiti seguendo la medesima successione e secondo capitoli separati. Tale valutazione estimativa è inoltre completa di documentazione cartacea, grafica e fotografica ad essa unitamente allegata.

Capitolo	Pag.
<u>QUESITO</u>	3
<u>1 – PREMESSE INTRODUTTIVE</u>	3
<u>2 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI PERIZIATI</u>	4
<u>2.1) CATASTO FABBRICATI</u>	4
<u>3 – SERVITU’ ATTIVE O PASSIVE</u>	5
<u>4 – DIVISIBILITA’ DEI BENI IN LOTTI</u>	5
<u>5 – PROPRIETA’ E PROVENIENZA</u>	6
<u>6 – CREDITORI INTERVENUTI</u>	6
<u>7 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO</u>	6
<u>8 – AGGIORNAMENTI E VERIFICHE CAPITOLI 2, 6 e 7</u>	7
<u>9 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</u>	7
<u>10 – DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI</u>	8
10.1) LOTTO A.....	8
10.2) LOTTO B.....	10
10.3) LOTTO C.....	11
10.4) LOTTO D.....	11
<u>11 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	11
<u>12 – INDIVIDUAZIONE URBANISTICA</u>	12
<u>13 – VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AGLI ATTI</u>	12
<u>14 – DIFFORMITÀ ED IRREGOLARITÀ RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRAL- LUOGO</u>	13
14.1) LOTTO A – Abitazione civ. n. 38.....	13
14.1.1) Difformità esterne.....	13
14.1.2) Difformità interne.....	13
14.2) LOTTO B – Abitazione.....	13
14.2.1) Difformità esterne.....	13
14.2.2) Difformità interne.....	13
14.3) LOTTO C – Garage civico n. 40.....	14
14.3.1) Difformità esterne.....	14
<u>15 – DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO AI FINI DELLA SANABILITÀ EDILIZIA E SPESE VARIE</u>	14
15.1) LOTTO A.....	14
15.2) LOTTO B.....	14
15.2) LOTTO C.....	15
<u>16 – ONERI E TRIBUTI DI NATURA COMUNALE</u>	15
<u>17 – METODOLOGIA VALUTATIVA – ANALISI DI MERCATO</u>	15



<u>18 – CALCOLO VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI</u>	16
18.1.1) <i>Calcolo del valore unitario a metro quadro</i>	16
18.1.2) <i>Calcolo delle superfici commerciali</i>	18
18.1.2.1) <i>LOTTO A</i>	18
18.1.2.2) <i>LOTTO B</i>	18
18.1.2.3) <i>LOTTO C</i>	19
18.1.2.4) <i>LOTTO D</i>	19
18.1.3) <i>Calcolo del valore di mercato</i>	19
<u>19 – VALUTAZIONE DI VENDITA DEGLI IMMOBILI AL NETTO DELLE SPESE</u>	
<u>TECNICHE ED ONERI VARI</u>	19
<u>20 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA</u>	20
<u>21 – CONCLUSIONI ESTIMATIVE DEL VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI</u>	21
<u>22 – ELENCO ALLEGATI</u>	22

QUESITO

“QUESITO PER PERIZIA INFORMATICA”

Procedura esecutiva n. 198/2018 R.G. – ex Art. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015

1 – PREMESSE INTRODUTTIVE

Lo scrivente SALVALAIO geom. LORIS, iscritto all'albo dei geometri della provincia di Treviso al n. 2258 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Treviso, ha prestato giuramento in via telematica in data 08/07/2021, con l'incarico di valutare il bene di cui in epigrafe alla data attuale.

Obiettivo della seguente perizia è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene, ovvero quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta e nella fattispecie è da intendersi come valore da porre a base d'asta in una vendita giudiziale forzata.

Il sottoscritto, dopo aver letto il quesito posto dal G.E. ed aver espletato quanto previsto dalla procedura per accedere all'immobile, ha eseguito quattro sopralluoghi in loco, di cui uno preliminare, due con il custode giudiziale ed un ultimo per verificare le misurazioni effettuate in precedenza. Nel secondo sopralluogo, congiuntamente al custode giudiziale, non si è potuto prendere visione degli immobili in quanto gli esecutati erano assenti mentre nel corso del terzo sopralluogo si è potuto accedere agli stessi e verificare in maniera approfondita l'intera proprietà accertando nel contempo anche le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, qualitative e quantitative nonché lo stato di manutenzione e di conservazione del compendio immobiliare staggito. L'ultimo sopralluogo, alla presenza di esecutati e procuratore, si è reso necessario per la verifica nei dettagli sia delle misurazioni effettuate in precedenza sia di alcuni aspetti costruttivi, tipologici e impiantistici degli immobili staggiti.

La descrizione è stata divisa in capitoli, rispondendo alle domande del quesito, con relativi allegati inseriti alla fine del presente rapporto estimativo di valutazione.



Tutto ciò premesso, l'esperto si accinge allo svolgimento del compito affidatogli dall'III.mo Giudice Dott.ssa Alessandra Burra con decreto di nomina in data 01/07/2021.

2 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI PERIZIATI

Gli immobili oggetto della presente stima sono situati in provincia di Treviso nel Comune di Montebelluna (TV) – Via Feltrina Sud civici nn. 38 e 40.

Il sottoscritto C.T.U. precisa che la descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare depositato in Tribunale coincide con i dati risultanti dagli atti catastali consentendo l'esatta individuazione con la situazione attuale trovata in loco.

Dati geografici della posizione dei beni staggiti:

Latitudine: 45° 46' 55,91" N

Longitudine: 12° 03' 38,29" E

Altitudine: 122 m. s.l.m.

Classificazione sismica: zona 2 (sismicità medio-alta)

Classificazione climatica: zona E, 2.404 GG

Dalla lettura degli atti e dei documenti di causa, nonché dalle ricerche svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali – Catasto Fabbricati, l'Esperto ha accertato che il compendio immobiliare in oggetto è così catastalmente allibrato (cfr. all.to n. 1 visura per soggetto prot. n. T314049 del 12/07/2021):

2.1) CATASTO FABBRICATI

Abitazione

Abitazione sita a Montebelluna (TV) – Via Feltrina Sud – Sez. Urbana G – Fg. 1 Mapp. 49 sub. 5 – piano S1-T-1°-2° – Cat. A/2 cl. 3 – consistenza: vani 11 – superficie catastale totale: 208 mq. – superficie catastale totale escluse aree scoperte: 208 mq. – R.C. Euro 1.134,50 (cfr. all.to n. 2 scheda catastale con prot. n. T316807 del 12/07/2021 ultima in atti).

Abitazione

Abitazione sita a Montebelluna (TV) – Via Feltrina Sud – Sez. Urbana G – Fg. 1 Mapp. 49 sub. 6 – piano T-1° – Cat. A/2 cl. 3 – consistenza: vani 5,5 – superficie catastale totale: 110 mq. – superficie catastale totale escluse aree scoperte: 110 mq. – R.C. Euro 567,25 (cfr. all.to n. 3 scheda catastale con prot. n. T316809 del 12/07/2021 ultima in atti).

Garage

Garage sito a Montebelluna (TV) – Via Feltrina Sud – Sez. Urbana G – Fg. 1 Mapp. 49 sub. 7 – piano T – Cat. C/6 cl. 3 – consistenza: 144 mq. – superficie catastale totale: 144 mq. – R.C. Euro 431,34 (cfr. all.to n. 4 scheda catastale con prot. n. T316810 del 12/07/2021 ultima in atti).

Area urbana

Area urbana sita a Montebelluna (TV) – Via Feltrina Sud – Sez. Urbana G – Fg. 1 Mapp. 49 sub. 1 – piano T – Cat. Area Urbana – consistenza: 669 mq. (cfr. all.to n. 5 scheda catastale con prot. n. T316806 del 12/07/2021 ultima in atti).



Le abitazioni, il garage e l'area urbana insistono su terreno identificato al C.T. Fg. 43 mappale 49 – Ente Urbano di mq. 975 (cfr. all.to n. 6 visura per immobile con prot. n. T315654 del 12/07/2021).

Confini: dalla mappa catastale il mappale 49 sul quale insistono gli immobili oggetto di pignoramento, confina partendo da Nord in senso orario con la S.P. 2 - Via Feltrina Sud, a Est e Sud con il mappale 1869 dove si trova il CARD - Ecocentro e ad Ovest con il mappale 1881 (cfr. all.to n. 7 estratto di mappa catastale prot. n. T314532/2021 del 12/07/2021 in formato A4).

Accesso: tramite i cancelli carraio e pedonale situati lungo il lato Nord del lotto, dalla strada provinciale SP 2 Feltrina Sud si accede all'area scoperta comune. Tutto il lotto è completamente recintato.

Stato del lotto: gli immobili oggetto di esecuzione, al momento del sopralluogo in loco con il custode giudiziale, risultano occupati da due degli esecutati, come risulta anche dal certificato rilasciato dall'Ufficiale di anagrafe del Comune di Montebelluna (cfr. all.to n. 8 Certificato contestuale di residenza e di Stato di Famiglia del 15/07/2021).

3 – SERVITU' ATTIVE O PASSIVE

Nell'atto di compravendita del Notaio Dott. Antonio Dussin di Montebelluna del 05/05/1980 rep. n. 10835 e n. 1738 di raccolta al punto 1 viene riportata la dicitura "*Detto immobile viene compravenduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova [..omissis..] con ogni inerente accessione e pertinenza, ragione e diritto, cogli oneri e colle servitù attive e passive inerenti, se ed in quanto esistenti e legalmente spettanti [..omissis..]*" (cfr. all.to n. 9).

4 – DIVISIBILITA' DEI BENI IN LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche e della funzionalità delle unità immobiliari staggite, il sottoscritto C.T.U. valuta che sia possibile procedere ad una valutazione e quindi ad una successiva vendita dei beni in separati lotti, e più precisamente:

LOTTO A

Abitazione Sez. Urb. G Fg. 1 mapp. 49 sub. 5

LOTTO B

Abitazione Sez. Urb. G Fg. 1 mapp. 49 sub. 6

LOTTO C

Garage Sez. Urb. G Fg. 1 mapp. 49 sub. 7 – utilizzato come garage e magazzino

LOTTO D

Area urbana Sez. Urb. G Fg. 1 mapp. 49 sub. 1 – destinata ad area di manovra e sosta e giardino – cortile

L'esperto pertanto, tenuto conto delle caratteristiche morfologiche, vista la tipologia, la consistenza e l'accessibilità degli immobili pignorati, valuta che gli stessi si prestino ad una comoda suddivisione in lotti, risultando quindi economicamente più appetibili ai fini della vendita forzata giudiziaria, incentivando altresì l'interesse da parte di ulteriori potenziali acquirenti alla partecipazione alla gara d'asta.



Precisa il C.T.U. che in merito al lotto D sarà necessario assegnarlo in quota ai futuri aggiudicatari dei lotti A, B e C, in quanto è al servizio di tutti e tre i beni essendo un'area comune alle varie unità, come meglio specificato al successivo capitolo 10.

5 – PROPRIETA' E PROVENIENZA

LOTTO A, LOTTO B, LOTTO C e LOTTO D

- Esecutata “1” proprietaria per la quota di 8/12
- Esecutata “2” proprietario per la quota di 1/12
- Esecutata “3” proprietaria per la quota di 1/12
- Esecutato “4” proprietaria per la quota di 1/12

(cfr. all.to n. 10 nominativi e dati eseguiti e creditori)

Il sottoscritto ha esaminato la documentazione ipo-catastale ventennale depositata in Cancelleria del Tribunale di Treviso – sezione Esecuzioni Immobiliari, verificando che la stessa è idonea a dimostrare la titolarità dei diritti reali e l'esistenza di gravami in capo ai beni e ai soggetti eseguiti. Il sottoscritto ha analizzato il certificato notarile depositato agli atti di causa a firma del Notaio Dott. Antonio D'Urso di Mogliano Veneto del 10/06/2020, richiedendo pertanto copia del solo atto notarile di compravendita dei beni oggetto di stima, ossia dell'atto notarile di provenienza del Notaio Dott. Antonio Dussin del 05/05/1980 rep. n. 10835 e n. 1738 di raccolta (cfr. all.to n. 9). Successivamente a seguito della morte avvenuta in data 14/01/2006 del genitore sono subentrati i figli e il coniuge di cui alla denuncia di successione registrata a Montebelluna al numero 32 volume 2007 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 24/04/2007 ai nn. 19536/11220 e successiva denuncia di successione integrativa registrata a Montebelluna al numero 662 volume 9990/10 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 23/08/2010 ai numeri 31612/19631 a cui è seguita nota di trascrizione per accettazione tacita di eredità in data 05/07/2010 ai numeri 24043/14781 e successiva nota di trascrizione in rettifica di nota di trascrizione per accettazione tacita di eredità in data 09/06/2020 ai numeri 16717/11214.

Come si desume dalle quote di proprietà riportate nel presente capitolo, la quota complessiva colpita dall'Esecuzione Immobiliare in oggetto è pari a **11/12 di proprietà**, non essendo pignorata la rimanente quota di 1/12 di proprietà del quarto erede.

6 – CREDITORI INTERVENUTI

- Creditore procedente (cfr. all.to n. 10 nominativi e dati eseguiti e creditori).

7 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO (cfr. all.to n. 11)

- a. ISCRIZIONE del 29/09/2011: Registro Particolare 6848 Registro Generale 32882
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 177/2011 del 31/03/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in MONTEBELLUNA (TV)
- b. ISCRIZIONE del 30/03/2012: Registro Particolare 1366 Registro Generale 10017



Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO – SEZ. DIST. CASTELFRANCO V.TO
Repertorio 1160 del 16/03/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in MONTEBELLUNA (TV)

c. ISCRIZIONE del 30/03/2012: Registro Particolare 1367 Registro Generale 10018
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO – SEZ. DIST. CASTELFRANCO V.TO
Repertorio 1160 del 16/03/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in MONTEBELLUNA (TV)

d. TRASCRIZIONE del 19/03/2018: Registro Particolare 6640 Registro Generale 9040
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1855/2018 del 03/03/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MONTEBELLUNA (TV)

e. TRASCRIZIONE del 07/03/2019: Registro Particolare 6120 Registro Generale 8654
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 108/2018 del 05/09/2018
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Immobili siti in MONTEBELLUNA (TV)

8 – AGGIORNAMENTI E VERIFICHE CAPITOLI 2, 6 e 7

La verifica come su indicata al capitolo 2) risulta aggiornata al 12/07/2021 (cfr. all.ti nn. 1-2-3-4-5-6-7) mentre quella indicata al capitolo 7) risulta aggiornata al 06/12/2021 (cfr. all.to n. 11).

Inoltre sulla base della verifica effettuata a terminale (e quindi senza allegati) presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso non risultano ulteriori creditori intervenuti oltre a quello già indicato al capitolo 6).

9 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'Esperto, dopo aver proceduto con gli accertamenti di natura urbanistica/edilizia, ipotecaria e catastale presso i pubblici uffici, ha effettuato un primo sopralluogo preliminare nel sito in data 20/09/2021 per prendere visione dello stato dei luoghi e verificare lo stato di consistenza esterno degli immobili staggiti e successivamente, in accordo con il custode giudiziale, ha fissato per il giorno 05/10/2021 il sopralluogo in loco per lo svolgimento delle operazioni peritali complete, sia all'interno che all'esterno dei beni pignorati. In tale data però non è stato possibile accedere ai beni in quanto, con pochissimo preavviso, gli esecutati per il tramite del proprio procuratore, avevano comunicato con e-mail al custode l'impossibilità di presenziare. Si è quindi concluso l'incontro fra il custode giudiziale, il sottoscritto ed un proprio collaboratore, ormai già giunti sui luoghi staggiti (cfr. all.to n. 12 – processo verbale di apertura delle operazioni peritali). Successivamente è stato fissato un nuovo sopralluogo per il giorno 20/10/2021 ed è quindi stato possibile accedere all'intero compendio immobiliare staggito alla presenza del procuratore speciale nominato con atto notarile dai proprietari, di tre degli esecutati, del custode giudiziale e di un collaboratore del C.T.U. Nell'occasione il sottoscritto ha definito lo stato di



consistenza degli immobili, le caratteristiche architettoniche, lo stato di manutenzione e di conservazione, la rispondenza alla legittimità urbanistica, le eventuali difformità ed abusività edilizie ed infine ha eseguito i rilievi tecnici di rito con relativa documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio immobiliare (cfr. all.to n. 13 – processo verbale di ripresa delle operazioni peritali).

In data 02/12/2021 è stato necessario effettuare un ulteriore sopralluogo in loco limitatamente alla verifica delle misure delle unità immobiliari in quanto in fase di studio approfondito della pratica sono emerse delle incongruenze fra la situazione autorizzata dal Comune nonché presente agli atti catastali e quella di fatto rilevata in loco, come meglio descritto nei capitoli successivi (cfr. all.to n. 14 – processo verbale di ripresa delle operazioni peritali).

10 – DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI

L'edificio di cui fanno parte i due alloggi e il garage è stato costruito prima del 1967 ed è stato ristrutturato negli anni 1982 – 1986. Lo stesso si trova in una zona periferica lungo la SP n. 2 – strada Feltrina Sud - civv. nn. 38 e 40, a circa 3 km. dal centro del Comune di Montebelluna, in frazione Biadene (cfr. all.to n. 15 inquadramento generale con relativa documentazione fotografica).

L'accesso alla proprietà avviene attraverso un cancello carraio e uno pedonale situati lungo il lato Nord del lotto, direttamente dalla SP 2 strada Feltrina Sud (foto 01). L'area esterna è costituita da ghiaino misto, essa permette l'accesso sia ai due alloggi che al garage, e da un'area a giardino con delle piante arboree di medio e alto fusto sul lato Nord e delle piastre in ghiaino lavato sul fianco Ovest (foto 02-03-04).

Tutta la proprietà risulta ben delimitata grazie a una recinzione in rete sui tre lati mentre sul lato verso Nord troviamo un muro in calcestruzzo. La recinzione verso il CARD/Ecocentro lati Sud - Est è schermata alla vista con telo permeabile ombreggiante di colore verde.

Tutte le tre unità immobiliari di cui ai lotti A, B e C sono dotate di accesso esterno indipendente ma sono presenti anche degli accessi interni che rendono comunicanti fra loro i lotti A – C e B – C.

10.1) LOTTO A

Abitazione sub. 5 – civ. n. 38

PIANO INTERRATO

Dal corridoio interno al piano terra dell'alloggio civico n. 38 si accede al piano interrato tramite una scala completamente rivestita in marmo (foto 05). Tale piano ha una pavimentazione in piastrelle di ceramica di colore marrone sfumato mentre le pareti sono in calcestruzzo e il soffitto è intonacato.

In detto piano troviamo una cantina di mq. 48,01 ed altezza netta di ml. 2,50 (foto 06), un locale di mq. 3,10 ed altezza netta di ml. 2,45 (foto 07), dove è situata la caldaia a servizio di entrambi gli alloggi ed un magazzino di mq. 14,40 con pavimento in cls in pendenza (foto 08), che determina un'altezza media di ml. 1,97 (cfr. all.to n. 16 piante dello stato di fatto rilevato in loco). All'interno dello stesso è presente un'autoclave in ferro non funzionante, come asserito verbalmente dalle eseguite in sede di sopralluogo. Il magazzino era probabilmente utilizzato come ingresso all'ex garage ora cantina, deduzione derivante sia dalla pendenza del pavimento (ex scivolo di ingresso), con foro portone dotato di basculante in ferro situato tra la cantina e il magazzino, sia dagli elaborati grafici presenti agli atti del Comune di Montebelluna.



PIANO TERRA

Nella facciata Sud-Est del fabbricato si trova la porta principale per accedere all'alloggio, situata nell'ingresso di mq. 8,68 (foto 09), comunicante con la cucina di mq. 17,52 (foto 10) e con il disimpegno di mq. 1,93 dal quale si giunge alla lavanderia-W.C. di mq. 5,10 (foto 11) dotata di lavatoio, lavatrice, water e doccia, con altresì la presenza di una porta esterna per l'accesso sul retro dell'abitazione. Nel disimpegno è anche collocata la scala di accesso al piano primo, sotto alla quale è stato ricavato un piccolo ripostiglio (foto 12). Sia dal disimpegno che dalla cucina si accede al soggiorno, dotato di stufa a pellet, di mq. 17,85 (foto 13). Tutti i locali misurano un'altezza netta di ml. 2,60. Il pavimento del reparto giorno e lavanderia è in piastrelle di ceramica quadrate di colore beige chiaro.

Dal soggiorno si accede al corridoio di mq. 4,25 (foto 14), direttamente collegato ad un ripostiglio di mq. 13,10 (foto 15), avente anche un accesso esterno, ed uno al garage (lotto C).

Il pavimento di corridoio e ripostiglio presenta invece piastrelle rettangolari di colore beige chiaro e misurano un'altezza netta rispettivamente di ml. 2,70 e ml. 2,72.

PIANO PRIMO

Dal corridoio della zona ingresso troviamo la scala interna completamente rivestita in legno scuro dalla quale si accede al piano primo interamente adibito a reparto notte. Dal vano scale si giunge al corridoio notte di mq. 2,66 il quale collega un bagno di mq. 5,10 (foto 16) dotato di lavandino, vasca da bagno, bidet e water, una camera di mq. 17,85 (foto 17), un'altra camera di mq. 17,40 (foto 18) ed un ripostiglio di mq. 8,76 (foto 19). L'altezza del piano misura ml. 2,62 netti. Il pavimento dell'intero reparto notte è in legno lamparquette con motivo a quadri di diverse sfumature di marrone ad eccezione del bagno avente in piastrelle di ceramica a forma rettangolare di colore chiaro sfumato.

PIANO SECONDO

Dallo stesso vano scale tramite una scala con pedate in legno si sale al piano secondo dove troviamo un sottotetto non abitabile suddiviso in tre diverse zone: a destra e a sinistra del vano scale troviamo due spazi, ricavati grazie all'installazione di due pareti in legno (foto 20), rispettivamente di mq. 7,61 (foto 21) e di mq. 9,30 (foto 22); proseguendo troviamo uno spazio tecnico di mq. 38,06 (foto 23) ed un altro di mq. 32,51 (foto 24).

L'altezza media del piano misura ml. 1,43, ad esclusione dell'ultima porzione, che a causa della presenza di uno scalino, misura un'altezza media di ml. 1,29.

L'illuminazione ed aerazione minima del piano avvengono da un foro finestra nel vano scale, un foro nella porzione di soffitta laterale ed un lucernario in quella centrale.

L'intera pavimentazione è costituita da tavole in legno disposte sia longitudinalmente che trasversalmente.

Rifiniture ed impianti

Le porte interne dell'unità sono in legno tamburato liscio di colore marrone prive di sopra luce. I serramenti esterni sono in legno di colore marrone con finestre in vetro-camera normale e sono dotate di scuri a due ante in legno. Il riscaldamento avviene tramite la stufa a pellet presente nel soggiorno e sono altresì presenti radiatori in lega leggera tradizionali di colore bianco. La caldaia di marca Thermital Mini B si trova nell'interrato nell'apposito locale ed è funzionante a gasolio, asservito da un serbatoio interrato sito sul lato Nord-Ovest del lotto; la stessa viene utilizzata ad integrazione della stufa a pellet e per la produzione dell'acqua calda. Tale caldaia è dotata di



libretto di impianto (cfr. all.to n. 17) e sebbene in proprietà del solo lotto A sub. 5, è a servizio anche dell'abitazione di cui al lotto B sub. 6.

È altresì presente l'impianto di climatizzazione, con motore esterno posizionato sulla facciata lato Nord fronte strada e due split dei quali uno nel locale cucina al piano terra e l'altro nel corridoio notte del piano primo.

Il contatore dell'Enel è autonomo e si trova all'ingresso dell'alloggio mentre quello dell'acqua è centralizzato e si trova all'esterno vicino alla siepe. Per quanto riguarda i fornelli della cucina questi funzionano alimentati da bombola in gpl da litri 25 portatile.

Infine per quanto concerne le fognature esiste un sistema di raccolta delle acque di scarico proveniente dalla cucina e dai servizi igienici con raccolta in apposite vasche interrato a svuotamento periodico come dichiaratomi dalle eseguite in sede di sopralluogo.

10.2) LOTTO B

Abitazione sub. 6

PIANO TERRA

Raggiungendo la porzione più ad Ovest del fabbricato, troviamo il secondo alloggio costituito al piano terra da un ingresso - soggiorno di mq. 18,48 (foto 25-26), dotato di una stufa a pellets, una cucina di mq. 14,94 (foto 27), un disimpegno di mq. 2,00 (collegato tramite una porta anche al garage lotto C) e una lavanderia – W.C. di mq. 6,20 (foto 28) avente box doccia, lavatoio, lavatrice e water. Il soggiorno è altresì collegato ad un disimpegno di mq. 3,68 dove si trova il vano scale di accesso al piano superiore (cfr. all.to n. 16 piante dello stato di fatto rilevato in loco).

Tutto il piano presenta un'altezza netta da pavimento a soffitto di ml. 2,70, ad esclusione dell'ingresso-soggiorno, il quale misura un'altezza di ml. 2,66.

L'intero reparto giorno, di recente ristrutturazione, è dotato di una pavimentazione in ceramica quadrata di colore beige chiaro di buona qualità e le pareti sono di colore avorio chiaro mentre il soffitto è tinteggiato di bianco. L'angolo cottura presenta piastrelle di piccolo formato di colore beige chiaro, mentre le pareti della lavanderia sono rivestite con piastrelle rettangolari azzurro chiaro.

PIANO PRIMO

La scala di accesso al piano primo completamente rivestita in marmo conduce ad un disimpegno di mq. 5,36 che comunica con una camera di mq. 17,60 (foto 29), una seconda camera di mq. 17,71 (foto 30), un bagno di mq. 3,78 (foto 31) dotato di lavandino, bidet, water e doccia ed un ripostiglio di mq. 1,20 (foto 32). Tutto il piano presenta un'altezza netta da pavimento a soffitto di ml. 2,68, ad eccezione del ripostiglio che misura un'altezza netta di ml. 2,70.

Il pavimento dell'intero piano è in piastrelle di ceramica a forma quadrata di diverse sfumature ad eccezione del bagno in piastrelle di ceramica grigio sfumato a forma quadrata mentre il rivestimento parietale ha piastrelle rettangolari di colore bianco sfumato a strisce.

Rifiniture ed impianti

I serramenti esterni sono in legno costituiti da finestre in vetro-camera aventi gli scuri sono in legno di colore marrone (essi risultano tutti sostituiti in epoca recente e in ottime condizioni). Anche le porte interne sono di recente installazione e sono in legno liscio tamburato.



Nonostante la presenza di una stufa a pellets sita all'ingresso zona giorno, sia al piano terra che al piano primo, sono stati installati radiatori a tubolari o di tipo lamellare nei diversi locali.

La caldaia e il contatore dell'acqua sono gli stessi già descritti per il lotto A, essendo in comune, mentre il contatore della corrente si trova nell'apposita cassetta all'ingresso dell'alloggio del lotto A ma è autonomo.

10.3) LOTTO C

Garage sub. 7 – civico n. 40

Il garage si trova nella porzione più a Sud del complesso e, come i beni degli altri lotti, è raggiungibile dall'area scoperta sub. 1. Attualmente il bene è utilizzato dalle esegutate come deposito di materiale vario, garage e magazzino (foto 33-34-35-36). La struttura portante è prettamente in ferro con tubolari verticali portanti le travi a sostegno degli omega della copertura. La copertura è in lastre di plexiglas e materiale vario. La superficie dell'unità immobiliare è pari a mq. 143,00 ed ha un'altezza che varia da ml. 2,47 a ml. 3,90 lungo la parete del fabbricato su cui la struttura si appoggia in aderenza essendo un'unica falda in pendenza (cfr. all.to n. 16 piante dello stato di fatto rilevato in loco). L'intera pavimentazione è in calcestruzzo liscio a fine e così pure le pareti verticali a ridosso del fabbricato principale lotti A e B.

Oltre al portone principale troviamo una porta esterna, nonché due porte che collegano internamente il garage con le due abitazioni, come sopra descritto.

I tamponamenti lungo i tre lati perimetrali sono stati realizzati con materiale misto: ferro, vetro e lastre di policarbonato e poliuretano e si trovano in stato precario come la copertura, che presenta alcune lastre in plexiglass danneggiate.

Rifiniture ed impianti

L'unità è dotata del solo impianto elettrico collegato al contatore dell'alloggio di cui al lotto A come dichiarato dalle esegutate in sede di sopralluogo.

L'esperto evidenzia che tale unità ha un proprio numero civico, 40, probabilmente dovuto al fatto che un tempo era destinata a laboratorio, sede dell'attività artigianale di famiglia.

10.4) LOTTO D

Area urbana sub. 1

Trattasi dell'area scoperta circostante il fabbricato, adibita ad area comune di manovra, di parcheggio e cortile / giardino. Nella porzione ad Ovest è stata altresì installata una casetta in legno ad uso ricovero attrezzi (foto 3) (cfr. all.to n. 16 piante dello stato di fatto rilevato in loco).

Come accennato al capitolo 4, il lotto D andrà assegnato per la quota di 1/3 ciascuno ai lotti A, B e C, essendo di fatto un'area in comune a tutte le unità immobiliari in quanto altrimenti le stesse risulterebbero prive di accesso e di comunicabilità.

11 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

È stata esperita una ricerca sul portale della Regione Veneto, Ve.net.energia-edifici, onde verificare l'esistenza dell'A.P.E. ma tale ricerca non ha fornito alcun risultato. Considerati quindi la consistenza dell'immobile, l'involucro edilizio, lo stato di conservazione e di manutenzione, il tipo e la qualità delle finiture, i costi energetici di gestione possono ritenersi medio – alti.



È ragionevole, pertanto, prevedere che gli alloggi possano ricadere fra le classi più basse della normativa vigente sotto il profilo della prestazione energetica.

Si allega il libretto di impianto della caldaia, il quale download è stato effettuato nel sito della Regione Veneto (cfr. all.to n. 17).

Si rinvia comunque ogni più certo giudizio ai risultati dell'A.P.E. che si andrà eventualmente a redigere successivamente all'aggiudicazione del bene, su richiesta del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Treviso.

12 – INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Montebelluna è dotato di pianificazione Territoriale tramite Piano degli Interventi (P.I.) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 23/07/2020 il quale individua la zona in cui ricade il fabbricato in "C1.1/48 – Zona di completamento intermedia di media densità", normata e disciplinata dall' art. 17 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) vigenti (cfr. all.to n. 18).

13 – VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AGLI ATTI

(Documentazione reperita presso il Comune di Montebelluna)

Il sottoscritto ha richiesto l'accesso agli atti e documenti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna, per prendere visione ed ottenere il rilascio di copia dei titoli edilizi abilitativi con relativi elaborati grafici allegati, relativi agli immobili oggetto di stima. Il primo titolo edilizio reperito in Comune riguarda la ristrutturazione dell'immobile, quindi il sottoscritto si è recato presso il Catasto di Treviso al fine di trovare lo stato legittimo originario derivante dalla planimetria catastale, ai sensi dell'art. 9-bis del DPR 380/2001 (cfr. all.to n. 19).

L'esperto ha quindi reperito presso il Comune di Montebelluna la seguente situazione edilizia in ordine cronologico e precisamente:

- Concessione edilizia n. 166/82 del 27/09/1982 prot. n. 10938/82 per l'esecuzione di lavori edili di ristrutturazione civile abitazione e laboratorio artigianale con ampliamento e sopraelevazione (cfr. all.to n. 20);
- Rinnovo di concessione n. 166/82 del 05/10/1983 prot. n. 14234/83 per l'esecuzione di lavori edili di ristrutturazione civile abitazione e laboratorio artigianale con ampliamento in sopraelevazione (cfr. all.to n. 21);
- Concessione edilizia n. 116/82 del 24/04/1986 prot.n. 12907/85 per l'esecuzione di lavori edili di Variante in corso d'opera progetto di ristrutturazione e ampliamento fabbricato ad uso civile abitazione e laboratorio artigianale (cfr. all.to n. 22);
- Concessione edilizia n. 15698 del 04/05/1992 prot. n. 91/15698 per ultimazione dei lavori e variante alla c.e. n. 14234/86 del 05/10/1983 (cfr. all.to n. 23);
- Concessione edilizia n. 16476 del 21/03/1994 prot.n. 93/16476 relativa a variante alla c.e. n.15698/91 del 04/05/1992 (cfr. all.to n. 24);
- Concessione gratuita n. 14678 del 16/09/1999 prot. n. 14678 ultimazione lavori alla c.e. n. 16476/93 del 21/03/1994, già variante alla c.e. n.15698/91 del 04/05/1992 (ultimazione lavori e variante alla c.e. n. 14234/86 del 05/10/1983) con relativi elaborati grafici – stato di partenza per verifica della conformità urbanistico-edilizia con lo stato dei luoghi, essendo l'ultimo progetto depositato e approvato dal Comune di Montebelluna per i piani interrato, terra, primo e secondo con relative sezioni e prospetti nonché planimetria generale ed estratti cartografici (cfr. all.to n. 25);



- Comunicazione di inizio lavori finalizzati al risparmio energetico presentata in data 01/06/2010 prot.n.19024 pratica n. 2010/CV/0179 (cfr. all.to n. 26);
- Comunicazione di intervento edilizio presentato il 22/11/2010 codice pratica n. 2010/CV/0179 per lavori di ripassatura manto e posa guaina (cfr. all.to n. 27).

Dalla documentazione reperita agli atti comunali risulta che il fabbricato oggetto di esecuzione è privo del certificato di agibilità/abitabilità come comunicato con e-mail in data 06/09/2021 dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montebelluna (cfr. all.to n. 28).

14 – DIFFORMITÀ ED IRREGOLARITÀ RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, cioè lo stato edificato e l'ultimo stato approvato negli elaborati grafici presenti agli atti del Comune di Montebelluna il perito ha riscontrato che sulla base degli elaborati grafici allegati alla Concessione n. 14678 del 16/09/1999 prot. n. 14678 (vedi all.to n. 25) risultano le seguenti difformità esterne ed interne (cfr. all.to n. 29 piante dello stato comparativo con evidenziate con i colori convenzionali le opere realizzate in difformità):

14.1) LOTTO A – Abitazione civ. n. 38

14.1.1) Difformità esterne

a) Difformità ai fori esterni ai piani terra e primo;

14.1.2) Difformità interne

- b) Diversa inclinazione muro al piano interrato;
- c) Altezze interne dei piani interrato, terra, primo e secondo;
- d) Spostamento tramezze interne;
- e) Cambio d'uso del bagno in W.C. e lavanderia al piano terra;
- f) Cambio d'uso del locale studio in ripostiglio al piano terra;
- g) Realizzazione di un isolamento interno in corrispondenza dell'ingresso e della cucina;
- h) Ricavo di un sottoscala ad uso sgabuzzino al piano terra con installazione porta a soffietto;
- i) Installazione di porta a soffietto al piano primo per accesso alla rampa di scala che porta al piano secondo;
- j) Realizzazione di divisorio in legno al piano secondo – con ricavo di due spazi adiacenti al vano scale;
- k) Ricavo di un lucernario nel sottotetto zona centrale;
- l) Ricavo di due scalini nella terza zona del sottotetto;

14.2) LOTTO B – Abitazione

14.2.1) Difformità esterne

m) Difformità ai fori esterni ai piani terra e primo;

14.2.2) Difformità interne

- n) Realizzazione di un W.C. con l'attuale lavanderia al piano terra;
- o) Variazioni tramezze interne;
- p) Altezze interne del locale soggiorno-ingresso al piano terra e dei locali al piano primo inferiori rispetto a quelle autorizzate ma comunque rientranti nella tolleranza prevista dall'art. 34 comma 2-ter DPR 380/2001 del T.U.



14.3) LOTTO C – Garage civico n. 40

14.3.1) Difformità esterne

- q) Chiusura di un foro finestra sul lato Ovest;
- r) Piccole difformità sui tamponamenti delle pareti.

15 – DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO AI FINI DELLA SANABILITÀ EDILIZIA E SPESE VARIE

L'Esperto ha accertato presso l'Ufficio Tecnico Comunale se esiste la possibilità di sanare la situazione edilizia di fatto in cui si trova il compendio immobiliare staggito mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per le varie difformità edilizie riscontrate e così espone:

15.1) LOTTO A

Le difformità descritte al capitolo precedente risultano sanabili attraverso la presentazione di una SCIA in sanatoria all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montebelluna. Le opere difformi risultano essere prevalentemente di modesta entità, ad esclusione delle altezze interne dei piani terra e primo del bene, in quanto inferiori all'altezza minima imposta dalla vigente normativa (ml. 2,70). Per sanare le altezze inferiori ai minimi di legge sarà quindi necessario richiedere la suddetta deroga all'ULSS di competenza, in quanto le stesse risultano conformi al momento della realizzazione (la prima scheda catastale reperita del fabbricato risale al 1940 - cfr. all.to n. 19) ma non alla data attuale. Tale deroga in genere viene concessa ad immobili abitativi edificati in epoca antecedente il 1967. Sarà inoltre necessario presentare anche la Segnalazione Certificata per l'Agibilità (S.C.AGI.), in quanto non è mai stata rilasciata l'abitabilità / agibilità del fabbricato.

La situazione attuale potrà dunque essere sanata pagando una sanzione forfettaria al Comune di Montebelluna, alla quale andranno sommati i diritti di segreteria al Comune e all'ULSS di competenza, nonché le spese tecniche per la redazione delle due pratiche, con successiva variazione catastale per allineare la situazione agli atti del Comune a quella del Catasto, e la presentazione della S.C.AGI. con relative conformità impianti e idoneità statica a firma di un tecnico abilitato per un ammontare complessivo stimato in circa **€ 6.500,00**.

15.2) LOTTO B

Anche per le difformità del lotto B sarà necessaria la presentazione di una SCIA in sanatoria. Le opere risultano essere di modesta entità, compresa la differenza nelle altezze interne del piano terra e primo che, sebbene inferiori a ml. 2,70, rientrano nella tolleranza edilizia del 2% di cui all'art. 34 c. 2-ter del DPR 380/2001. Nemmeno per questa unità è mai stata richiesta e rilasciata l'agibilità/abitabilità. Le spese da sostenere per sanare l'attuale situazione sono la sanzione forfettaria e i diritti di segreteria da versare al Comune di Montebelluna, le spese tecniche per la redazione della pratica in sanatoria, con successiva variazione catastale per allineare la situazione agli atti del Comune a quella del Catasto nonché la pratica dell'agibilità con conformità impianti e idoneità statica per un ammontare complessivo stimato in circa **€ 5.300,00**.



15.2) LOTTO C

Come per i lotti precedenti, anche il garage dovrà essere oggetto di sanatoria edilizia per regolarizzarne le opere in esso difformi.

I costi da sostenere saranno la sanzione forfettaria e i diritti di segreteria da versare al Comune di Montebelluna, le spese tecniche per la redazione della pratica in sanatoria, con successiva variazione catastale per allineare la situazione agli atti del Comune a quella del Catasto per un ammontare complessivo stimato in circa € **2.500,00**.

(N.B. Il sottoscritto perito in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate sugli immobili staggiti, fa osservare di aver fornito diligentemente dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, con le modalità e limitazioni accertative suesposte.

Inoltre fa presente che a causa della natura e dei limiti insiti nel mandato rimessogli, non pare possibile intendere né i termini di ammissione delle istanze finanche teso a sostituire l'espressione dei poteri che competono per legge agli uffici deputati né l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti in quanto manifestazione che gli uffici, in forza delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria finale conseguente alla presentazione delle pratiche edilizie in sanatoria complete di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni indicate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini estimativi orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, di prima stima con il solo 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 o variazioni da parte delle P.A. competenti e che le assunzioni di informazioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.)

16 – ONERI E TRIBUTI DI NATURA COMUNALE

Il sottoscritto C.T.U. ha inoltre chiesto al Comune di Montebelluna – Ufficio Tributi per verificare, a titolo informativo e conoscitivo alla procedura esecutiva giudiziale, se sussistono posizioni debitorie pendenti da parte degli esecutati nei confronti dello stesso Comune (I.M.U. e T.A.S.I.), risultando che l'esecutata "1" ha interamente versato le imposte a lei spettanti in quanto gli immobili censiti alla Sez. G Foglio 1 Mapp. 49 sub. 1-5-6-7 sono gravati dal diritto di abitazione del coniuge superstite – esecutata "1" – e pertanto è l'unico soggetto passivo ai fini IMU e TASI. Quindi dalla verifica non emergono debiti IMU e TASI a carico dell'esecutata "1" (cfr. all.to n. 30 posizione del contribuente al 16/07/2021).

17 – METODOLOGIA VALUTATIVA – ANALISI DI MERCATO

La valutazione dei beni oggetto di pignoramento è determinata dall'utilizzo del 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 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 di mercato. 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 valutazione estimativa. Per la stima degli alloggi e del garage si terrà principalmente conto dell'ubicazione nel territorio, viabilità, comodità di accesso, stato manutentivo e conservativo dell'immobile, presenza di impianti tecnologici a norma, allacciamento ai pubblici servizi, finiture, vetustà, libertà da vincoli di locazione, comodato, servitù attive o passive esistenti, pertinenze, censi, diritti, ragioni, azioni. In relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di stima, lo stesso può presentare diversi valori ed esattamente tanti quanti sono le ragioni pratiche che promuovono la valutazione e pertanto a questi aspetti economici si dovrà accertare la concreta appetibilità commerciale, nonché l'attuale condizione in cui realmente si trova il mercato inerente a beni similari compravenduti nella stessa zona in cui essi si trovano.

L'indagine viene esperita inoltre con riferimento alle quotazioni più recenti disponibili al momento della valutazione immobiliare ed eseguita in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda e offerta di beni analoghi per segmento di mercato riferite al Comune di Montebelluna zona periferica.

18 – CALCOLO VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

18.1.1) Calcolo del valore unitario a metro quadro

Il valore ricercato è quello di mercato, cioè la somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione in libero mercato, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata valutazione, ove entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato.

Nel caso in fattispecie è da intendersi come valore da porre a base d'asta in senso estimativo, quello economico prudenziale stante la vendita giudiziale forzata.

I valori attribuiti ai fabbricati oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono stati determinati usando come parametro tecnico di misura la "superficie commerciale" espressa in metri quadri (al lordo delle murature), considerando al 100% i muri interni e quelli perimetrali esterni e al 50% quelli confinanti con altre unità immobiliari.

A) Sono stati visionati i valori **OMI** disponibili attribuiti dall'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2021) per i beni simili relativi al Comune di Montebelluna – Codice di zona D2, Microzona catastale n. 0.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1250	L

Per un valore di mercato medio pari a:



$$(900,00 \text{ €/mq.} + 1.250,00 \text{ €/mq.})/2 = 1.075,00 \text{ €/mq.}$$

B) Dall'esame inoltre del sito <http://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari>, che riporta valori di natura statistica secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale e nazionale, sulla base dei valori presenti nei principali portali immobiliari nazionali, Istat e Banca d'Italia, si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame:

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo	885,00 €/mq.
Valore medio	1.012,00 €/mq.
Valore massimo	1.139,00 €/mq.

Va comunque evidenziato che i valori espressi da OMI e Borsino Immobiliare devono essere corretti mediante l'applicazione dei coefficienti di merito che permettono una valutazione anche alla luce degli elementi significativi reali dell'immobile. Quelli ritenuti importanti per una quanto più attendibile valutazione sono stati inseriti nella tabella sottostante:

Elemento di analisi	Coefficiente di merito
Vetustà dell'edificio (ristrutturata circa anno 1982 – 39 anni)	0,70 %
Riscaldamento con caldaia a gasolio in comune fra gli alloggi	0,95 %

Il valore del coefficiente finale per la normalizzazione del valore risulta essere 0,665.

Sulla base dei dati sopra esposti, delle condizioni in cui si trovano i beni e della propria esperienza professionale, il sottoscritto ha ritenuto di considerare come valore a metro quadro il valore medio indicato da OMI e Borsino Immobiliare per la zona in esame

$$(1.075,00 \text{ €/mq.} + 1.012,00 \text{ €/mq.}) / 2 = 1.043,50 \text{ €/mq.}$$

Da cui

$$1.043,50 \text{ €/mq.} \times 0,665 = \underline{693,93 \text{ €/mq.}}$$

C) Da un'analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita sui principali siti immobiliari di beni simili ubicati nel Comune di Montebelluna, si rilevano di seguito quelli più significativi:

- Annuncio 1 – Comune di Montebelluna, località Biadene – porzione di edificio disposto su tre piani con giardino privato. Prezzo di vendita € 95.000,00 per mq. 100,00 (950,00 €/mq.);
- Annuncio 2 – Comune di Montebelluna – casa a schiera centrale disposta su due livelli, dotata di stufa. Classe energetica G. Prezzo di vendita € 150.000,00 per mq. 150,00 (1.000,00 €/mq.);
- Annuncio 3 – Comune di Montebelluna – abitazione composta da due appartamenti indipendenti con giardino. Prezzo di vendita € 230.000,00 per mq. 200,00 (1.150,00 €/mq.).

Gli elementi raccolti fanno comprendere che fabbricati che versano in buone condizioni generali come quelli oggetto di stima, ubicati nel medesimo Comune ed



aventi caratteristiche analoghe alle unità immobiliari in oggetto (vetustà, destinazione d'uso e tipologia), esprimono un prezzo unitario medio pari a:
 $(950,00 \text{ €/mq.} + 1.000,00 \text{ €/mq.} + 1.150,00 \text{ €/mq.})/3 = \underline{1.033,33 \text{ €/mq.}}$

Una volta effettuate, quindi, le su descritte indagini, il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere con la media aritmetica dei due valori ottenuti per metro quadro, al fine di ottenere un valore verosimile da poter applicare ai beni in oggetto, assumendo il **prezzo unitario** di:

$(693,93 \text{ €/mq.} + 1.033,33 \text{ €/mq.}) / 2 = \underline{863,63 \text{ €/mq.}}$

Considerato che il **lotto A** risale agli anni '20 e che quindi necessita di interventi di risanamento generale rispetto al lotto B, si ritiene congruo applicare un ulteriore deprezzamento del 10% al prezzo unitario sopra determinato:

$863,63 \text{ €/mq.} - 10\% = 777,27 \text{ €/mq.}$

Per il **lotto B** si valuta che sia consono il prezzo unitario sopra determinato:

$863,63 \text{ €/mq.}$

Considerato che la struttura del **lotto C** è costituita da lamiera e ferro e che la copertura è stata recentemente danneggiata e necessita di interventi di riparazione, si ritiene congruo applicare un ulteriore deprezzamento del 35% al prezzo unitario sopra determinato:

$863,63 \text{ €/mq.} - 35\% = 561,36 \text{ €/mq.}$

18.1.2) Calcolo delle superfici commerciali

Il sottoscritto C.T.U. procede al calcolo delle superfici commerciali degli immobili, secondo gli attuali canoni estimativi, che prevedono la valutazione delle superfici secondo percentuali in base alla destinazione d'uso e conformazione dei vani:

18.1.2.1) LOTTO A

Abitazione sub. 5

- S.E.L accessori – piano interrato

Mq. 77,44 x 0,40

Mq. 30,98

- S. E.L. alloggio – piano terra

Mq. 95,79 x 1,00

Mq. 95,79

- S.E.L. alloggio – piano primo

Mq. 67,84 x 1,00

Mq. 67,84

- S.E.L accessori – piano secondo

Mq. 106,78 x 0,40

Mq. 42,71

Totale superficie commerciale lotto A

Mq. 237,32

18.1.2.2) LOTTO B

Abitazione sub. 6

- S.E.L. alloggio – piano terra



Mq. 59,96 x 1,00	Mq. 59,96
- S.E.L. alloggio – piano primo	
Mq. 57,60 x 1,00	Mq. 57,60
<u>Totale superficie commerciale lotto B</u>	<u>Mq. 117,56</u>

18.1.2.3) LOTTO C

Garage sub. 7

- S.E.L. garage – piano terra	
Mq. 150,48 x 0,40	Mq. 60,19
<u>Totale superficie commerciale lotto C</u>	<u>Mq. 60,19</u>

18.1.2.4) LOTTO D

Area scoperta sub. 1 (Totali mq. 669,00 circa)

Mq. 156,00 circa x 0,08	Mq. 12,48
Mq. 513,00 circa x 0,02	Mq. 10,26
<u>Totale superficie commerciale lotto D</u>	<u>Mq. 22,74</u>

18.1.3) Calcolo del valore di mercato

Formula generale:

$$V_{\text{ALORE}} = S_{\text{SUPERFICIE COMMERCIALE}} \times Q_{\text{QUOTAZIONE DI MERCATO AL MQ.}}$$

LOTTO A + 1/3 LOTTO D

$$\begin{aligned} \text{Mq. } 237,32 \times 777,27 \text{ €/mq} &= 184.461,72 \text{ €} \\ \text{Mq. } 22,74 \times 863,63 \text{ €/mq} / 3 &= 6.546,32 \text{ €} \\ \text{TOTALE: } &\mathbf{191.008,04 \text{ €}} \end{aligned}$$

LOTTO B + 1/3 LOTTO D

$$\begin{aligned} \text{Mq. } 117,56 \times 863,63 \text{ €/mq} &= 101.528,34 \text{ €} \\ \text{Mq. } 22,74 \times 863,63 \text{ €/mq} / 3 &= 6.546,32 \text{ €} \\ \text{TOTALE: } &\mathbf{108.074,66 \text{ €}} \end{aligned}$$

LOTTO C + 1/3 LOTTO D

$$\begin{aligned} \text{Mq. } 60,19 \times 561,36 \text{ €/mq} &= 33.788,26 \text{ €} \\ \text{Mq. } 22,74 \times 863,63 \text{ €/mq} / 3 &= 6.546,32 \text{ €} \\ \text{TOTALE: } &\mathbf{40.334,58 \text{ €}} \end{aligned}$$

19 – VALUTAZIONE DI VENDITA DEGLI IMMOBILI AL NETTO DELLE SPESE TECNICHE ED ONERI VARI

LOTTO A + 1/3 LOTTO D

Valore lordo dell'immobile: Euro 191.008,04



a detrarre:

spese tecniche, oneri e sanzioni per la sanatoria edilizia Euro – 6.500,00
Valore immobili al netto degli oneri e spese sopra indicate: **Euro 184.508,04**

LOTTO B + 1/3 LOTTO D

Valore lordo dell'immobile: Euro 108.074,66

a detrarre:

spese tecniche, oneri e sanzioni per la sanatoria edilizia Euro – 5.300,00
Valore immobili al netto degli oneri e spese sopra indicate: **Euro 102.774,66**

LOTTO C + 1/3 LOTTO D

Valore lordo dell'immobile: Euro 40.334,58

a detrarre:

spese tecniche, oneri e sanzioni per la sanatoria edilizia Euro – 2.500,00
Valore immobili al netto degli oneri e spese sopra indicate: **Euro 37.834,58**

20 – 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:

- stato di occupazione che determina ai potenziali acquirenti incertezza in ordine ai tempi di consegna nel caso di aggiudicazione,
- tempi incerti per ottenere l'effettivo possesso ed uso dell'immobile,
- tempi per ottenere l'aggiudicazione e il relativo decreto di trasferimento,
- vendita senza la garanzia per i vizi sul bene,
- tempo intercorrente fra la data di valutazione immobiliare ed il giorno dell'asta pubblica,
- imprevisti e peculiarità insite nella procedura.

Di norma, tali aspetti si stima incidono per circa il 20% sul valore dell'immobile pertanto il valore di vendita da proporre alla prima vendita forzata sarà pari a:

LOTTO A + 1/3 LOTTO D

€ 184.508,04 – 20% = € 147.606,43 per l'intera quota e
€ 135.305,90 per la quota di 11/12

LOTTO B + 1/3 LOTTO D

€ 102.774,66 – 20% = € 82.219,73 per l'intera quota e
€ 75.368,08 per la quota di 11/12

LOTTO C + 1/3 LOTTO D

€ 37.834,58 – 20% = € 30.267,66 per l'intera quota e
€ 27.745,36 per la quota di 11/12



21 – CONCLUSIONI ESTIMATIVE DEL VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI

Il sottoscritto, eseguiti i necessari sopralluoghi ed accertamenti catastali, ipotecari ed urbanistici, accertato lo stato occupato degli immobili e la loro capacità edificatoria residua, verificata l'intera proprietà in capo agli esecutati nonché le sanzioni e i costi per le difformità edilizie riscontrate e le demolizioni, eseguite le ricerche secondo beni immobili effettivamente comparabili sotto il profilo del segmento del mercato (la localizzazione, i caratteri della domanda e dell'offerta, le forme di mercato, il livello del prezzo, il numero degli scambi e i rapporti mercantili ricorrenti) e sotto il profilo delle diverse caratteristiche (posizionali, tipologiche, vocazionali, economiche ed istituzionali), effettuati i calcoli di valutazione immobiliare in conformità agli standard IVS e CVI basati sui valori comparativi noti di mercato, svolgendo le operazioni nel più rigoroso rispetto delle norme di legge che disciplinano l'attività dell'esperto stimatore, può serenamente affermare che il più probabile valore di mercato dei beni sopra stimati che può essere verosimilmente proposto ad un'asta pubblica è pari a:

LOTTO A – abitazione civ. n. 38 (sub. 5) e 1/3 LOTTO D (sub. 1)

Euro 135.000,00 (diconsi Euro centotrentacinquemila/00) per la quota di 11/12 di proprietà in capo agli esecutati, arrotondato per difetto.

LOTTO B – abitazione (sub. 6) e 1/3 LOTTO D (sub. 1)

Euro 75.000,00 (diconsi Euro settantacinquemila/00) per la quota di 11/12 di proprietà in capo agli esecutati, arrotondato per difetto.

LOTTO C – garage civ. n. 40 (sub. 7) e 1/3 LOTTO D (sub. 1)

Euro 28.000,00 (diconsi Euro ventottomila/00) per la quota di 11/12 di proprietà in capo agli esecutati, arrotondato per eccesso.

Per un valore complessivo di quote pari a 11/12 dell'intero compendio immobiliare di **Euro 238.000,00 (diconsi Euro duecentotrentottomila/00)**.

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli, l'esperto consegna la relazione di stima, relata in n. 23 pagine con n. 33 allegati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale della presente, rimanendo a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi ulteriore delucidazione e chiarimenti in merito.

L'elaborato con i rispettivi allegati è depositato in Cancelleria in n. 1 copia originale cartacea per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene, ovvero depositato in Cancelleria Telematica entro i termini previsti dalle vigenti disposizioni attuative di legge in materia.

Tali valori sono riportati nella scheda sintetica di perizia allegata a corredo della presente valutazione estimativa.

Zenson di Piave, 09/12/2021

L'Esperto stimatore
– Salvalaio geom. Loris –



22 – ELENCO ALLEGATI

- All.to n. 1 – *Visura per soggetto C.F. prot. n. T314049 del 12/07/2021*
- All.to n. 2 – *Scheda catastale abitazione Sez. Urb. G Fg.1 mapp.49 sub.5 prot. n. T316807 del 12/07/2021*
- All.to n. 3 – *Scheda catastale abitazione Sez. Urb. G Fg. 1 mapp. 49 sub. 6 prot. n. T316809 del 12/07/2021*
- All.to n. 4 – *Scheda catastale garage Sez. Urb. G Fg. 1 mapp. 49 sub. 7 prot. n. T316810 del 12/07/2021*
- All.to n. 5 – *Scheda catastale area urbana Sez. Urb. G Fg. 1 mapp. 49 sub. 1 prot. n. T316806 del 12/07/2021*
- All.to n. 6 – *Visura per immobile C.T. Fg. 43 mapp. 49 n. T315654 del 12/07/2021*
- All.to n. 7 – *Estratto di mappa catastale con prot. n. T314532/2021 del 12/07/2021 in formato A4 con evidenziate le proprietà staggite*
- All.to n. 8 – *Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia*
- All.to n. 9 – *Elenco dati eseguiti e nominativo creditore precedente*
- All.to n.10 – *Atto di compravendita del Notaio Dott. Antonio Dussin di Treviso del 05/05/1980 rep. n. 10835 e n. 1738 di raccolta*
- All.to n. 11 – *Ispezione ipotecaria di aggiornamento del 06/12/2021 a nome degli eseguiti*
- All.to n. 12 – *Processo verbale di apertura delle operazioni peritali del 05/10/2021*
- All.to n. 13 – *Processo verbale di ripresa delle operazioni peritali del 20/10/2021*
- All.to n. 14 – *Processo verbale di ripresa delle operazioni peritali del 02/12/2021*
- All.to n. 15 – *Fascicolo documentazione fotografica dello stato dei luoghi degli immobili staggiti con relative planimetrie dei coni visuali*
- All.to n. 16 – *Pianta piano interrato, terra, primo e secondo dello stato rilevato in sede di sopralluogo del 20/10/2021 e del 02/12/2021*
- All.to n. 17 – *Libretto di impianto della caldaia*
- All.to n. 18 – *Estratto del P.I. Comune di Montebelluna con relativa legenda*
- All.to n. 19 – *Scheda catastale originale del 15/03/1940 reperita al Catasto di Treviso*
- All.to n. 20 – *Concessione edilizia n. 166/82 del 27/09/1982 prot. n. 10938/82*
- All.to n. 21 – *Concessione di rinnovo n. 166/82 del 05/10/1983 prot. n.14234/83*
- All.to n. 22 – *Concessione edilizia n. 116/82 del 24/04/1986 prot. n. 12907/85*
- All.to n. 23 – *Concessione edilizia n.15698 del 04/05/1992 prot. n. 91/15698*
- All.to n. 24 – *Concessione edilizia n.16476 del 21/03/1994 prot. n. 93/16476*
- All.to n. 25 – *Concessione gratuita n. 14678 del 16/09/1999 prot. n. 14678 con relativi elaborati grafici allegati – ultimi autorizzati agli atti del Comune – stato di partenza per verifica conformità edilizia/urbanistica*
- All.to n. 26 – *Comunicazione di inizio lavori finalizzati al risparmio energetico del 03/06/2010 prot. n. 19024 pratica n. 2010/CV/0179*
- All.to n. 27 – *Comunicazione intervento edilizio soggetto a comunicazione del 22/11/2010 prot. n. 40023 pratica n. 2010/CV/0179*
- All.to n. 28 – *Comunicazione e – mail del Comune di Montebelluna – Edilizia Privata in merito alla non presenza del certificato di agibilità/abitabilità*
- All.to n. 29 – *Pianta piano interrato, terra, primo e secondo dello stato comparativo tra quanto accertato in sede di sopralluogo del 20/10-02/12/2021 e lo stato approvato ultimo agli atti del Comune*
- All.to n. 30 – *Tabelle rilasciate dall'Ufficio Tributi del Comune di Montebelluna in merito alle imposte IMU-TASI a carico degli eseguiti*
- All.to n. 31 – *Scheda sintetica per l'emissione ordinanza di vendita all'asta giudiziaria*



All.to n. 32 – Ricevuta di avvenuto invio tramite posta elettronica certificata P.E.C al creditore procedente, al custode giudiziale e al procuratore degli esecutati

All.to n. 33 – Ricevuta della raccomandata spedita tramite posta ordinaria A.R. di invio dell'elaborato peritale con relativi allegati agli esecutati

