

# TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

\*\*\*\*

Esecuzione Immobiliare n. **222/2016** promossa da

**doBANK S.p.a. per UniCredit S.p.a.**

con l'avvocato Roberto Riscica del foro di Treviso

CONTRO

**gli esegutati**

\*\*\*\*

Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Francesca Vortali

C.T.U.: geom. Guido Stefano

Data prossima udienza: 6 febbraio 2019

\*\*\*\*

## RELAZIONE DI STIMA

\*\*\*\*

### ELENCO DEI CAPITOLI:

- |  |        |
|--|--------|
| 1) Premessa, incarico e quesito                | pag.02 |
| 2) Svolgimento delle operazioni peritali       | pag.07 |
| 3) Prefazione e composizione dei lotti         | pag.08 |
| 4) Identificazione catastale e confini         | pag.08 |
| 5) Provenienza e intestazione                  | pag.09 |
| 6) Formalità pregiudizievoli                   | pag.10 |
| 7) Descrizione generale del lotto              | pag.10 |
| 8) Accertamento della destinazione urbanistica | pag.12 |
| 9) Verifica urbanistica                        | pag.16 |



10)Difformità riscontrate in sede di sopralluogo pag.17

11)Locazioni e occupazione pag.17

12)Certificazione energetica pag.18

13)Modalità di stima e valore pag.18

14)Osservazioni alla perizia delle parti pag.20

\*\*\*\*

### **1) PREMESSA, INCARICO E QUESITO**

Con verbale di pignoramento immobiliare emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Treviso, repertorio numero 3737 del 26 aprile 2016, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso in data 2 maggio 2016 Registro Particolare 9209 Registro Generale 13388, a favore di "UNICREDIT S.P.A.", a carico degli esecutati veniva pignorato per la quota di ½ cadauno di proprietà, il compendio immobiliare oggetto della presente relazione peritale così come di seguito descritto.

Al sottoscritto geometra Guido Stefano, con domicilio di Studio in Mogliano Veneto (TV) Piazza Duca d'Aosta civ. 30/4, iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Treviso con il n.2349 di progressivo e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Treviso, nominato C.T.U. estimatore dal G.E. Dott.ssa Francesca Vortali, in riferimento al provvedimento di nomina emesso dal Giudice in data 26 marzo 2018, veniva posto il successivo quesito allegato giuramento del 1 giugno 2018:

*1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., segnalando*



*immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta. L'esperto inoltre alleggerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile - o della acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art.567 cpc - e l'attualità;*

*2) Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode - se nominato, a tutti gli immobili pignorati, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi in parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

*3) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identifichino l'immobile e non consentono*



la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) Procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E., ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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

7) Verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7 dell'art. 173 bis disp.att.c.p.c.;

8) Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;

9) Qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura;

10) Accertare se l'immobile è libero o occupato, , acquisire, ove non vi provveda il custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del



*pignoramento: ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 191; l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

*11) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8, disp.att.c.p.c.;*

*12) Accertare l'esistenza di vincoli condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9, disp.att.c.p.c.;*

*13) Stima: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 cpc) non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati*



*disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto del trasferimento del bene;*

*14) Inviare a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 565 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*

*15) Depositare telematicamente, con congruo anticipo rispetto alla data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene;*

*16) Allegare alla relazione: documentazione fotografica interna ed esterna dell'interno compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione*



*catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7;*

*18) Segnalare tempestivamente al custode ogni ostacolo all'accesso;*

\*\*\*\*

## **2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto, avendo verificato la completezza della documentazione agli atti, dopo aver proceduto agli accertamenti urbanistici e catastali, essendo stato contattato dal custode in data 08 novembre 2018, ha concordando di accedere agli immobili oggetto di esecuzione in data 29 novembre 2018 per le ore 9,30 presso gli immobili oggetto della presente relazione.

Si è quindi proceduto al sopralluogo per la visita dei locali al fine di poter definire lo stato dei luoghi e di poter rispondere ai quesiti.

Si riscontrava la presenza delle seguenti persone:

- Custode,
- Moglie dell'esecutato.

Alla presenza continuata delle persone sopra menzionate, lo scrivente ha potuto ispezionare l'interno e l'esterno dei locali, sono stati eseguiti gli opportuni rilievi metrici e fotografici nonché tutte le verifiche del caso.

Dell'attività in oggetto si è potuto redigere il verbale delle operazioni peritali opportunamente controfirmato dai presenti senza nessuna



contestazione in merito, con sottoscrizione da parte dei presenti di regolare verbale di sopralluogo.

*(All. n. 3 verbale di sopralluogo)*

\*\*\*\*

### **3) PREFAZIONE E COMPOSIZIONE DEI LOTTI**

Il compendio immobiliare sottoposto a procedura di pignoramento è situato in Comune di Treviso (TV) via Andrea Vendramin n. 19, situato in zona semicentrale rispetto al tessuto urbano del Comune di appartenenza, a sud dello stesso e ad una distanza di circa 3,5 km dal centro.

Abbastanza comodi risultano i collegamenti con i servizi ed i mezzi pubblici.

Il compendio immobiliare consiste in un appartamento sviluppato al piano primo facente parte di un edificio a n. 6 unità abitative, comprensivo di autorimessa al piano terra, compreso di area scoperta condominiale.

In merito alla divisibilità, tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà oggetto di stima, si ritiene non opportuna né giustificata la vendita in più lotti.

\*\*\*\*

### **4) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI**

Dopo gli opportuni accertamenti, è emerso quanto di seguito:

- Le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima si identificano rispettivamente rispettivamente in:

*Ufficio: Provincia di Treviso – Comune di Treviso (cod. L407)*



*Catasto Fabbricati*

➤ *Sez. Urb. H - Foglio 3 - Particella 827 - Sub. 9 - Categ. A/3 - Classe 4 - Cons. 5 vani - Superficie catastale m<sup>2</sup> 88 - Rendita € 438,99 - Appartamento*

➤ *Sez. Urb. H - Foglio 3 - Particella 827 - Sub. 7 - Categ. C/6 - Classe 7 - Cons. 16 m<sup>2</sup> - Superficie catastale m<sup>2</sup> 16 - Rendita € 90,90 - Autorimessa*

I confini esterni a partire da nord in senso orario sono i seguenti:

Per il sub. 9 appartamento: muro perimetrale, vano scala condominiale, altra unità;

Per il sub. 7 autorimessa: corridoio condominiale, muro perimetrale, altra unità.

Il tutto salvi altri e più precisi confini.

*Coordinate Geografiche: LATIT. 45° 39' 58" N - LONG. 12° 25' 00" E  
(All. n. 4 Visure storiche; All. n. 5 Estratto di mappa; All. n. 8 Planimetrie catastali)*

\*\*\*\*

**5) PROVENIENZA ED INTESTAZIONE**

I beni di cui alla presente relazione sono pervenuti agli esecutati in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio VITANTONIO LATERZA in data 30 novembre 2006, repertorio numero 22544, raccolta numero 3879, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso in data 29 dicembre 2006 ai numeri 64302/37292, con il quale gli esecutati acquistavano la quota di ½ della proprietà, con diritto pro quota alle parti comuni del complesso



immobiliare di cui fanno parte ai sensi degli articoli 1117 e ss. Del C.C.

(All. n. 10 Atto di provenienza)

\*\*\*\*

## **6) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Relativamente alle formalità nel ventennio in esame a favore e a carico risultano pubblicate le seguenti procedure:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/12/2006 - Registro Particolare 37292 Registro Generale 64302 Pubblico ufficiale LATERZA VITANTONIO Repertorio 22544/3879 del 30/11/2006

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in TREVISO (TV);

- ISCRIZIONE CONTRO del 29/12/2006 - Registro Particolare 16718 Registro Generale 64303 Pubblico ufficiale LATERZA VITANTONIO Repertorio 22545/3880 del 30/11/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in TREVISO (TV);

- TRASCRIZIONE CONTRO del 02/05/2016 - Registro Particolare 9209 Registro Generale 13388 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 3737/2016 del 26/04/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in TREVISO (TV), per l'intero di proprietà.

\*\*\*\*

## **7) DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO**

Trattasi di appartamento esposto sui cardinali nord-sud-ovest, sviluppato al piano primo fuoriterra con relativa autorimessa al piano terra, facente parte di un complesso immobiliare composto da 6 unità



immobiliari, a destinazione residenziale, compresa la proporzionale quota di diritto alle parti comuni.

A miglior identificazione dell'immobile in oggetto si allegano relative planimetrie catastali e planimetrie concessionate.

La disposizione interna dell'appartamento è suddivisa in n.8 locali così rispettivamente suddivisi: Ingresso, Soggiorno, Cucina, Corridoio, tre Camere, Bagno, Terrazza.

La superficie commerciale, al lordo quindi delle murature portanti e divisorie è di m<sup>2</sup> 86,49 per l'appartamento, m<sup>2</sup> 6,78 per la terrazza, m<sup>2</sup> 18,75 per l'autorimessa. Le altezze interne sono ml 2,80 per l'appartamento e ml 2,15 per l'autorimessa, il tutto come meglio identificato negli allegati grafici allegati.

*(All. n.8 planimetrie catastali e All. n. 9 grafici di progetto).*

L'unità si trova alla data del sopralluogo in scarse condizioni manutentive, da verificare se gli impianti presenti sono in regola con le normative vigenti.

Le facciate condominiali non presentano gravi criticità, si rilevano efflorescenze di muffa in qualche punto all'interno dell'unità.

La struttura portante risulta di tipo a telaio in c.a. con muratura di tamponamento in bimattoni di laterizio, i solai superiori di tipo "Bausta" in latero cemento con pignatte e travetti preconfezionati; la copertura ha una struttura in tramezze e tavelloni di cotto con sovrastante cappa in cemento a cui seguono guaina impermeabilizzante e manto di copertura in tegole; i divisori interni sono in laterizio tipo "tramezza" completati da intonaco al civile, le



scaie e i pianerottoli sono rifiniti in marmo con ringhiere in ferro e intonaco al civile.

Le finiture sono tipiche dell'epoca di costruzione e comprendono brevemente:

- Pavimenti in piastrelle formate da scaglie di marmo nella zona giorno, lamparquet in legno per le camere;
- Pavimenti e rivestimenti in ceramica monocottura nel bagno;
- Pavimento in ceramica per l'autorimessa;
- Serramenti interni composti da porte in legno tamburato laccate bianco, portoncino d'ingresso blindato;
- Serramenti esterni in legno con vetro 4 mm con controfinestre a telaio in alluminio, tapparelle in legno;
- Impianto di raffrescamento;
- Intonaci e tinteggiature al civile;
- Lattonerie in lamiera 6/10 mm;
- Rivestimento tetto in coppi.

A miglior identificazione dell'immobile in oggetto si allegano relative planimetrie catastali e planimetrie concessionate.

*(All. n.12 Documentazione fotografica)*

\* \* \* \*

## **8) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA**

L'area su cui insiste il compendio immobiliare oggetto della presente relazione ricade secondo il Piano Regolatore Generale di Treviso in Zona Territoriale Omogenea B2/18, la quale comprende gli insediamenti esistenti di formazione moderna.



Destinazioni d'uso:

Salvo specifica prescrizione di sottozona, la destinazione di zona è residenziale. Sono consentite inoltre le destinazioni d'uso ricettiva, commerciale, direzionale, produttiva (limitatamente a laboratori artigiani che non rechino disturbo alla residenza agli effetti di quanto prescritto dal precedente art.16 delle n.t.a.), purché siano rispettati gli standard previsti per la specifica destinazione.

Modalità d'intervento:

In queste zone il P.R.G. si attua per IED, esclusa la sottozona B.R che si attua attraverso piani di recupero.

Per gli edifici residenziali esistenti e per le aree inedificate, nelle sottozone B.1, B.2, B.3, B.E e B.S, compatibilmente con i "gradi di protezione" di cui all'art.20, sono ammessi, tramite IED, gli interventi di recupero dell'edilizia esistente (MO, MS, RS, RTE), di nuova costruzione, di demolizione, l'ampliamento e/o la sopraelevazione per l'altezza massima consentita, fino alla concorrenza della volumetria massima consentita per la sottozona, in proporzione alla superficie del lotto nel rispetto della distanza dalla strada, dai confini del lotto e dai fabbricati.

Nelle sottozone B.1, B.2, B.3, B.C, B.E, per i fabbricati esistenti, intesi nella loro interezza anche se composti da più unità con diverse destinazioni, che hanno saturato l'indice volumetrico o che abbiano una capacità volumetrica residua inferiore a mc 150, può essere concesso, per una sola volta, un ampliamento di mc 150, sempre che tali ampliamenti siano armonizzati nell'edificio e non assumano il



carattere di superfetazione e dovranno rispettare le distanze di sottozona. Tale volumetria potrà essere utilizzata anche da una parte dei proprietari, previo assenso di tutti i comproprietari dell'edificio.

Per gli edifici con destinazione impropria, quali capannoni produttivi, depositi e magazzini, distributori di carburante ecc. è sempre ammessa la demolizione e l'edificazione secondo i parametri del P.R.G. con le destinazioni proprie della sottozona.

All'interno delle aree comprese nel P.N.R.S. si dovrà dare forma compatta agli aggregati urbani, al fine di ridurre il consumo di suoli e delle risorse territoriali, salvaguardando eventuali superfici boscate esistenti ed essenze arboree di rilevanza ambientale. Nella realizzazione degli eventuali SUA, gli edifici di nuovo impianto dovranno essere allineati in modo da creare dei coni visuali verso il fiume. Rispetto a quanto previsto dalle presenti norme prevale comunque quanto stabilito dal P.N.R.S..

Negli elaborati di piano sono individuate, con retino di colore verde, aree di rispetto che indicano solamente arretramenti dell'edificazione.

Possono essere utilizzate come aree a verde o a parcheggio alberato.

Relativamente alle zone "B" e "C" prossime al corso del fiume Sile, in sintonia con il disposto degli artt. 17 comma 3, 18 ultimo comma, 19, 20, 41, 42 e 43 delle NdA del P.A., ovvero nella fascia compresa tra i 20 ml inedificabili ed i 50 ml, qualunque sia la sottozona di riferimento l'altezza massima non potrà superare i 6,00 ml. Le aree libere dovranno essere mantenute a giardino secondo le indicazioni del "Prontuario Tipologico e del Verde", ed in assenza secondo le norme



del P.A.. La fascia dei 20 mt inedificabili dal limite demaniale del fiume  
va mantenuta libera da qualsiasi costruzione accessoria o deposito.

All'interno dei 10 ml dal limite demaniale non è concesso il  
mantenimento di costruzioni precarie o accessorie ancorché  
condonate.

Prescrizioni di carattere generale

In tutte le sottozone della zona omogenea "B", ricadenti all'interno  
della "Zona di tutela aeroportuale A", di cui all'art. 23, punto 14 della  
presenti NTA, non è consentita la realizzazione di nuove edificazioni  
aventi destinazione residenziale.

Per gli edifici esistenti è ammesso il cambio di destinazione d'uso  
purché non si determini un aumento del carico antropico.

Sono ammessi gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti,  
secondo quanto stabilito dalle presenti norme, purché venga accertato,  
ed asseverato dal richiedente, che detto ampliamento non comporti  
aumento del carico antropico.

Sono consentite attività non residenziali, secondo quanto stabilito  
dalla presenti norme, purché comportino la permanenza discontinua  
di un numero limitato di persone, nel rispetto dei parametri stabiliti  
dall'art. 23, punto 14 della presenti NTA.

Modalità d'intervento:

Sono concessi tutti gli interventi previsti dal l'art.36. Le nuove  
edificazioni o la  
saturazione degli indici sono ammessi con i parametri sotto riportati.

Parametri urbanistici:



- I: 1,50 mc/mq;

- Dc min: metà dell'altezza del fronte più alto con un minimo di ml 5;

- Ds min: in allineamento del fronte stradale preesistente o, in assenza, ad una

distanza pari alla metà dell'altezza del fronte prospiciente la strada, con un minimo di

ml 5;

- Df min: conformemente all'articolo 9 del D.M. 1444/68;

- H max: 10ml.

La zona ricade inoltre sotto la fascia di rispetto stradale di cui al D.P.R. 495/42 – D.Lgs 285/92, L.R. 61/85.

*(All. n. 6 Estratto di P.R.G.)*

\*\*\*\*

## **9) VERIFICA URBANISTICA**

Con riferimento alla normativa urbanistica ed edilizia vigente, si precisa che l'edificazione del fabbricato è avvenuta in forza dei seguenti provvedimenti:

- Domanda di nuova costruzione protocollata al n. 9786 del 27 marzo 1962;

- Concessione Edilizia n. 30/11 del 9 aprile 1962;

- Denuncia opere in conglomerato cementizio prot. gen. 12754 U.T. spec. N. 30/11 del 30 aprile 1962;

- Inizio lavori del 10 maggio 1962;

- Concessione Edilizia in variante n. 56/14 prot. gen. n. 9786 del 15 maggio 1963;



- Richiesta di certificato di abitabilità del 16 marzo 1963 prot. n.

9318;

- Abitabilità a partire dal 25 marzo 1963.

*(All. n. 9 Istanze Edilizie e grafici di progetto)*

\*\*\*\*

**10) DIFFORMITA' RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO**

E' stata eseguita in sede di sopralluogo verifica al fine di poter confrontare la corrispondenza di quanto depositato presso la Pubblica Amministrazione rispetto allo stato di fatto dei luoghi; si precisa pertanto che dall'analisi dei documenti reperiti in sede di accesso agli atti del Comune di Fonte rip. Edilizia Privata non risultano esserci difformità evidenti tra lo stato odierno con quanto riscontrato nelle Istanze Concessionate, così come nelle planimetrie catastali depositate. Si precisa che, alla data odierna, non sono state adottate sanzioni ai sensi delle vigenti normative urbanistiche a riguardo dell'unità immobiliare sopradescritta.

\*\*\*\*

**11) LOCAZIONI E OCCUPAZIONE**

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso, è emerso che non risultano in essere contratti di affitto/comodato a nome dell'esecutato. Al momento del sopralluogo peritale l'appartamento risulta essere occupato dagli esecutati e da cinque figli minorenni.

*(Allegato n. 11 risposta Agenzia delle Entrate)*



\*\*\*\*

**12) CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che quest'ultimo è stato edificato in data anteriore al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso e presso il sito della Regione Veneto non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

\*\*\*\*

**13) MODALITA' DI STIMA E VALORE**

In relazione a quanto sopra esposto, dopo aver visitato gli immobili, recepite le opportune informazioni, sulla scorta della propria esperienza, sentiti altri pareri, svolti gli adempimenti di competenza, lo scrivente tecnico ha potuto adottare un metodo di stima per comparazione diretta, il ché consentirà di determinare il più probabile valore di mercato mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto ha portato alla formazione di un prezzo unitario al metro quadrato, i parametri principali considerati sono:

-le caratteristiche di posizione del compendio, che comprendono la panoramicità, la luminosità, la prospicienza, l'altezza dal piano stradale;

-le caratteristiche tipologiche, che comprendono l'età dell'edificio e



degli interventi di manutenzione e restauro eseguiti in epoche successive alla sua costruzione, le caratteristiche architettoniche, i vincoli di destinazione e di modificazione, le condizioni statiche dell'immobile, le caratteristiche di manutenzione degli ambienti comuni, le caratteristiche degli impianti idro-termo-sanitari.

-le caratteristiche produttive, che comprendono la situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, la presenza di servitù attive o passive, diritti ed oneri di qualsivoglia natura, compreso il minor valore che scaturisce dalla vendita forzata, il tutto calcolato come segue, tenendo conto che la valutazione è calcolata sulle superfici commerciali, comprese quindi di murature portanti e divisorie.

Così come confermato dall'amministratore condominiale in data 03.12.2018, la situazione debitoria della gestione precedente ammontava ad Euro 257,77, i debiti dell'anno in corso ammontano ad Euro 492,00, per un totale di Euro 750,00.

Nel determinare il valore del bene ai fini della vendita forzata, l'importo di Euro 750,00 viene sottratto dal valore complessivo in quanto rimarrà presumibilmente a carico dell'aggiudicatario.

*(All. n.13 Consuntivo spese condominiali)*

Appartamento m <sup>2</sup> 86,49 x Euro 750,00/m <sup>2</sup>	= Euro	64.867,50
Terrazza m <sup>2</sup> 6,78 x Euro 250,00/m <sup>2</sup>	= Euro	1.695,00
Autorimessa m <sup>2</sup> 18,75 x Euro 380,00/m <sup>2</sup>	= Euro	7.125,00
Totale	= Euro	73.687,50

A detrarre il 15% per le motivazioni sopraesposte

= Euro 62.634,37



A detrarre i debiti di natura condominiale = Euro 750,00

= Euro 61.884,37

prudenzialmente arrotondato a

**Euro 61.800,00 (SESSANTUNOMILAOTTOCENTO/00)**

NOTA: Non sono compresi nel presente lotto e nella relativa stima del valore gli arredi mobili presenti nei locali.

\*\*\*\*

#### **14) OSSERVAZIONI ALLA PERIZIA DELLE PARTI**

In data 4 dicembre 2018 lo scrivente trasmetteva per via telematica e per posta tramite raccomandata a/r la bozza della relazione peritale ai creditori procedenti, al Custode e agli esecutati. Non sono pervenute osservazioni e repliche nei termini fissati.

\*\*\*\*

#### **ELENCO DEGLI ALLEGATI:**

- 1) Verbale di nomina
- 2) Verbale di giuramento
- 3) Verbale di sopralluogo
- 4) Visure storiche
- 5) Estratto Mappa
- 6) Estratto di P.R.G.
- 7) Cattura aerofotogrammetrica
- 8) Planimetrie catastali
- 9) Istanze edilizie e grafici di progetto
- 10) Atto di provenienza
- 11) Risposta Agenzia delle Entrate



12) Documentazione fotografica

13) Consuntivo spese condominiali

14) Scheda di perizia sintetica

\*\*\*\*

A conclusione del mandato ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione completa di allegati, rimanendo a disposizione del Sig. Giudice incaricato per ogni eventuale chiarimento e/o necessità.

Mogliano Veneto, 4 dicembre 2018

Geom. Guido Stefano

