

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

ex. art. 173bis disp. att. c.p.c.
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 36/2021 di R.E.

Promossa da:
INTRUM ITALY S.P.A. PER ORGANA SPV S.R.L.



GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. LEONARDO BIANCO

Trevignano, lì 10/09/2023

L'ESPERTO STIMATORE


Dott. Ing. Renzo Pivetta



SOMMARIO

PREMESSA	3
QUESITO	3
INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE	6
1 RITIRO DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI.....	6
2 VERIFICHE ED ISPEZIONI	6
2.1 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE	6
2.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	7
2.3 DITTA INTESTATARIA.....	8
2.4 ULTERIORI VINCOLI	9
3 DESCRIZIONE DEI BENI	9
3.1 LOCALIZZAZIONE E ACCESSIBILITA'	9
3.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	10
3.3 CONFINI	11
3.4 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	11
DESCRIZIONE DELL'UNITÀ ABITATIVA M.N. 357 SUB. 14	12
DESCRIZIONE DELL'UNITÀ DI CUI AL M.N. 357 SUB. 16.....	14
3.5 CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI	14
4 ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO	15
5 VERIFICA DELLA CONFORMITÀ FRA LO STATO DI FATTO E LE PLANIMETRIE CATASTALI .	15
6 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	16
7 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	17
8 ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE.....	17
9 FORMAZIONE DEI LOTTI	18
10 DIVISIBILITÀ DEL BENE.....	19
11 STATO LOCATIVO DEL BENE	19
12 VINCOLI STORICI E ARTISTICI	19
13 VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	20
14 STIMA	20

ALLEGATI

- [Allegato 1](#) : Documentazione fotografica
[Allegato 2](#) : Documentazione catastale
[Allegato 3](#) : Aggiornamento ispezioni ipotecarie
[Allegato 4](#) : Atto di acquisto della proprietà
[Allegato 5](#) : Documentazione di progetto e agibilità
[Allegato 6](#) : Stralcio norme tecniche comunali
[Allegato 7](#) : Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI
[Allegato 8](#) : Comunicazione oneri condominiali
[Allegato 9](#) : Scheda sintetica



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Renzo Pivetta, con studio in Montebelluna (TV), viale G. Matteotti n. 29/4, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Treviso al n. A2295 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Treviso, è stato nominato con decreto del G.E. in data 2/12/2021 per la relazione di stima ex art. 173-bis disp. att. c.p.c. nella procedura in epigrafe. In data 15/12/2021, lo scrivente accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito. Il sottoscritto, una volta acquisita la documentazione agli atti, ha esperito tutte le operazioni e le indagini al fine di rispondere ai quesiti di cui alle istruzioni impartite dal G.E..

La presente relazione di stima viene suddivisa in capitoli strutturati per dare piena risposta ai quesiti posti.

QUESITO

Di seguito si riportano le istruzioni impartite dal G.E. per la redazione della perizia di stima.

"l'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provvederà a:

- 1) *ritirare la documentazione in Cancelleria;*
- 2) *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 (solo per i terreni) di cui all'articolo 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 di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure apocatastasi 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;*
- 3) *descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode - se nominato, all' /agli immobile/i pignorato/i, 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 di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 4) *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*



- identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione 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;*
- 5) procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E. (tenendo conto che, di regola non si procederà a regolarizzazioni qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene), 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;*
 - 6) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
 - 7) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;*
 - 8) 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.;*
 - 9) dire se e 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;*
 - 10) qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota, stabilire se esso sia divisibile in natura,*
 - 11) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire 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, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*
 - 12) 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 servitù 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.;*
 - 13) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura 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.;*
 - 14) 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*



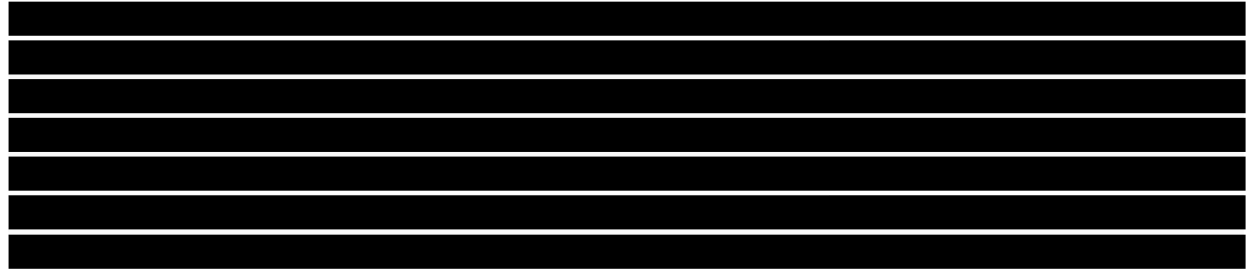
con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data de) decreto di trasferimento del bene;

- 15) 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 569 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;*
 - 16) depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) 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, oltre al file in word o in rft della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte esecutata. In presenza di più esecutati si useranno locuzioni anonime, quali ad es. esecutato 1, esecutato2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso al legato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;*
 - 17) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero 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, necessita 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, che si riporta in nota (1).*
 - 18) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*
 - 19) dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà posta a carico della procedura.*
- L'esperto è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti.*



INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

A seguito del controllo telematico eseguito alla data della presente, risulta che nell'esecuzione immobiliare n. 36/2021, oltre all'esecutato, sono coinvolti i seguenti soggetti.



1 RITIRO DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

Lo scrivente, dopo aver depositato in Cancelleria con modalità telematica l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento, ha estratto copia della documentazione agli atti del procedimento N. 36/2021.

2 VERIFICHE ED ISPEZIONI

Il sottoscritto, a seguito del conferimento dell'incarico di cui sopra, ha provveduto alle seguenti verifiche ed ispezioni:

- accertamenti c/o il Comune di Volpago del Montello(TV), per la verifica della regolarità dei beni *de quo*
- ispezione c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZI CATASTALI, per ottenere copia delle mappe censuarie
- ispezione c/o la CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI per determinare la proprietà ed eventuali vincoli dei beni di cui in premessa
- ispezione c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE per verificare la presenza di eventuali contratti di locazione in essere
- sopralluogo c/o i beni oggetto del procedimento per accertarne l'effettiva consistenza e lo stato manutentivo.

2.1 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Il creditore richiedente ha allegato al ricorso la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, del c.p.c.. In particolare, risulta depositato il certificato notarile comprensivo della storia ipotecaria dei beni.



2.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base dei documenti in atti si espone di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) relative ai beni oggetto di pignoramento.

Il sottoscritto ha acquisito le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile e l'attualità ([Allegato 3](#)), riscontrando che per i beni in oggetto non sono intervenute nuove formalità.

Viene appresso riportata la descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei registri catastali:

- Piena Proprietà su abitazione di tipo civile sito nel Comune di Volpago Del Montello (TV) in via Spineda, Sezione Urbana B, Foglio 1, Particella 357, Sub. 14, consistenza 4 vani, piano T-1.
- Piena proprietà su Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse sito nel Comune di Volpago del Montello (TV), via Spineda, Sezione Urbana B, Foglio 1, Particella 357, Sub. 28, consistenza 17 metri quadri, piano S1.

NEL VENTENNIO IN ESAME GLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI HANNO FORMATO OGGETTO DELLE SEGUENTI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

1. ISCRIZIONE CONTRO

Iscrizione n. 22117 /5635 del 10/05/2006, nascente da ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di Manavello Arrigo da Treviso (TV) in data 05/05/2006 rep.n. 138596/37342 a favore di VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, sede di Montebelluna (TV), C.F. 00208740266 (domicilio ipotecarlo eletto in Montebelluna, Piazza G.B. Dall'Armi N. 1) contro l'Esecutato. Importo capitale euro 140.000,00, importo totale euro 252.000,00 e durata 30 anni.

2. ISCRIZIONE CONTRO

Iscrizione n. 33519/6999 del 05/10/2011, nascente da ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso con sede in Treviso (TV) in data 16/09/2011, rep. n. 705, a

ipotecario eletto in Montebelluna (TV), Viale Matteotti N. 29/2) contro l'Esecutato.

Importo capitale euro 10.524,82, importo totale euro 20.000,00

3. ISCRIZIONE CONTRO



Iscrizione n. 23662/3232 del 29/07/2013, nascente da ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza con sede in Vicenza (VI) in data 26/02/2013, rep.n. 735/2013, a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, sede di VICENZA (VI) C.F. 00204010243 contro l'Esecutato.

Importo capitale euro 56.596,99, importo totale euro 57.000,00

4. ISCRIZIONE CONTRO

Iscrizione n. 30753/4330 del 22/10/2013, nascente da ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo emesso dal Giudice Di Pace di Asolo con sede in Asolo (TV), in data 19/03/2013, rep.n. 60/2013 a favore di [REDACTED] contro l'Esecutato.

Importo capitale euro 3.150,00, importo totale euro 8.400,00.

5. ISCRIZIONE CONTRO

Iscrizione n. 34767 /6398 del 25/10/2016, nascente da ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Treviso con sede in Treviso , in data 23/11/2015 rep.n. 4035 a favore di [REDACTED] sede VOLPAGO DEL MONTELLO (TV), C.F. 92026140266 contro l'Esecutato.

Importo capitale euro 1,442,401 importo totale euro 5.000,00

6. ISCRIZIONE CONTRO

Iscrizione n. 11817 /1775 del 28/03/2019, nascente da Ipoteca amministrativa/riscossione - ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso dall'Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma, in data 25/03/2019, rep.n. 2729/11319, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE sede ROMA (RM) C,F. 13756881002 contro l'Esecutato.

Importo capitale euro 21.319,17, importo totale euro 42.638,34.

7. TRASCRIZIONE CONTRO

Trascrizione n. 6004/3968 del 18/02/2021, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da U.n.e.p. del Tribunale Di Treviso, in data 29/01/2021, rep. n. 442, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., sede TORINO, (TO) C.F. 00799960158 contro l'esecutato.

2.3 DITTA INTESTATARIA

Da accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, competente per il territorio, risulta che gli immobili staggiti, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Volpago del Montello, risultano correttamente intestati per la piena proprietà in regime di



separazione dei beni al debitore esecutato.

La proprietà è stata acquisita in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita del notaio Manavello Arrigo da Treviso (TV), in data 05/05/2006 rep. n. 138595/37341 e trascritto il 10/05/2006 ai n.ri 22116/13010 ([allegato 4](#)).

2.4 ULTERIORI VINCOLI

Nell'atto di compravendita è specificato che gli immobili vengono compravenduti, considerati a corpo, nello stato e grado in cui oggi si trovano, visti e piaciuti da parte acquirente, liberi e sgomberi da persone e cose anche interposte, con accessioni, diritti e pertinenze, con le eventuali servitù attive e passive, in particolare con quella di passaggio costituita con l'atto trascritto a Treviso il 4 dicembre 1991 ai n.ri 32211/24033, gravante gli originari MN.257, 258 e 729 (oggi ricompresi nell'ente urbano MN. 357) e con quelle derivanti dalla tipologia del fabbricato e con quelle per impianti tecnologici in genere gravanti le aree scoperte comuni e non.

L'accesso e il recesso alle vie Diaz e Spineda avvengono, così come da sempre esercitato, attraverso la strada vicinale corrente a sud della proprietà condominiale.

L'unità abitativa in oggetto ha diritto all'uso esclusivo di un posto macchina scoperto ricavato sull'area comune, identificato con la sigla p10 nella pianta delle sistemazioni esterne allegata al titolo. Tale diritto viene concesso in espressa deroga all'art. 1024 del c.c. con facoltà quindi, per il proprietario protempore della unità immobiliare oggi compravenduta, di trasferirlo a terzi, successori ed aventi causa

3 DESCRIZIONE DEI BENI

3.1 LOCALIZZAZIONE E ACCESSIBILITA'

I beni immobili oggetto di stima sono siti in Comune di Volpago del Montello (TV) in via Spineda in un'area subito a nord-est di villa Spineda Gasparini Loredan.



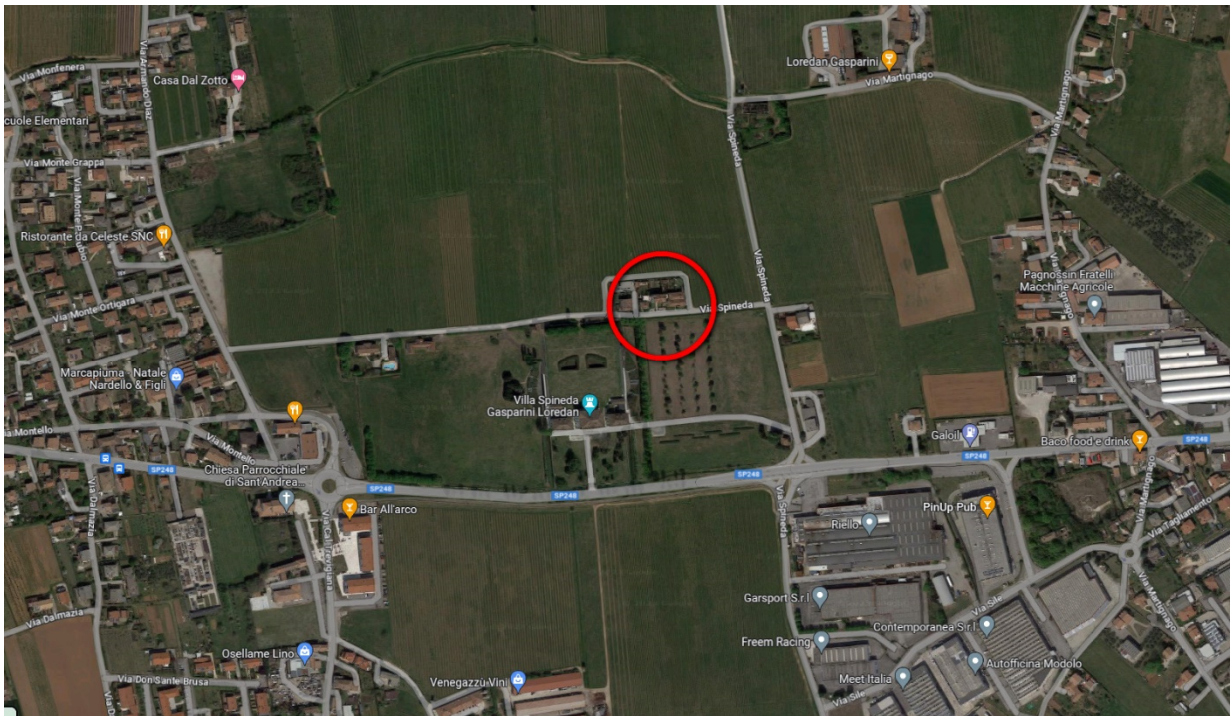


Figura 1- Localizzazione degli immobili

Il compendio consta in un appartamento al piano terra e primo, di un magazzino ed un garage al piano interrato. È altresì presente un posto auto scoperto ad uso esclusivo. Gli immobili fanno parte di un fabbricato in condominio denominato "Villa Loredan" sito in Comune di Volpago del Montello (TV) in Via Spineda n. 4G.

3.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Treviso risultano censiti come segue:

Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO, Sezione Urbana B - Foglio 1

Particella	Sub	Cat.	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo / Annotazioni
357	14	A/2	4 vani	89 m ²	Euro 320,20	VIA SPINEDA Piano S1-T - 1
357	28	C/6	17 m ²	19 m ²	Euro 35,12	VIA SPINEDA Piano S1

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il fabbricato sopra descritto è riportata nel Catasto dei Terreni, foglio 16, con il M.N. 357.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del c.c., quali per destinazione e come in merito dispone il regolamento di condominio.

Tra i beni comuni non censibili, si menzionano:



- il mn.357 sub. 3 - corte di mq. 1150 comune ai sub. dal n. 10 al n. 39 compresi;
- il mn.357 sub. 4 - spazio manovra e rampa, comune ai sub. dal n. 10 al n. 39 compresi;
- il mn.357 sub. 5 - vano scala, comune ai sub. dal n. 10 al n. 39 compresi;
- il mn.357 sub. 6 - passaggio pedonale di mq. 11, comune ai sub. 11-12-20-21-22-23;
- il mn.357 sub. 7 - passaggio pedonale di mq. 13, comune ai sub. 14-39-16;
- il mn.357 sub. 8 - vano scala, comune ai sub. 11-12-20-21-22-23;
- il mn.357 sub. 9 - disimpegno, comune ai sub. 14-39-16.

Gli immobili sopra descritti risultano correttamente intestati all'esecutato per la quota di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Le visure catastali degli immobili, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni, le planimetrie catastali e l'estratto di mappa sono allegati alla presente relazione in [allegato 2](#).

3.3 CONFINI

Con riferimento all'elaborato grafico dei subalterni ([allegato 2](#)), i confini sono i seguenti: partendo da nord e girando in senso orario:

- del sub.14 al piano terra e primo: con sub.16, sub.9, sub.38 e sub.39;
- del sub.14 al piano S1: con sub.10, sub.21, muri di contenimento e corridoio sub.4;
- del sub.28: con sub.29, corsia sub.4 e sub.27

3.4 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili fanno parte di un condominio denominato "Villa Loredan", composto da più unità abitative e sito in Comune di Volpago del Montello(TV) in via Spineda n. 4G.

Il complesso residenziale denominato "Villa Loredan" è costituito sostanzialmente da due corpi di fabbrica: **corpo A** di tre unità e **corpo B** di undici unità, sorge in comune di Volpago del Montello (TV), in via Spineda, alle pendici del Montello.

Il **corpo B**, di cui fa parte l'unità abitativa oggetto di stima, è elevato, parte ad un piano fuori terra con zone soppalcate e parte a tre piani fuori terra oltre al sottotetto. Tutte le unità al piano terra che ne fanno parte sono dotate di area scoperta in proprietà. Le unità sub. n. 7, 8, 14, 15, 16 e 17 hanno accesso da un vano scale condominiale, così come le unità 10, 11+12 e 13 hanno accesso da un androne condominiale, mentre l'unità 5+6 e 9 hanno ingresso indipendente. Tutte e undici le unità sono dotate di almeno un posto auto scoperto ad uso esclusivo (sub. 3) oltre ad un magazzino ed un garage al piano interrato su di un fabbricato distaccato.



Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da un'unità abitativa (identificata al mappale n. 357 sub. 14) posta al piano piano terra e primo, con un magazzino al piano interrato e da un garage al piano interrato (identificato al mappale n. 357 sub. 28).

L'abitazione gode del diritto all'uso esclusivo di un posto auto condominiale insistente sull'area scoperta comune posta a nord del fabbricato, così come previsto dal regolamento di condominio e dall'atto di compravendita.

Il fabbricato ha subito una ristrutturazione integrale nell'anno 2005. Il progetto di ristrutturazione ha previsto il mantenimento delle murature originarie e la realizzazione di nuovi solai d'interpiano e di copertura con struttura in legno.

La copertura del fabbricato è a falde inclinate con manto di copertura in tegole di laterizio, con grondaie e pluviali in lamiera.

Il fabbricato presenta esternamente pareti intonacate e ridotti sporti a protezione delle facciate esterne.

Lo stato manutentivo esterno dell'immobile necessita di rinnovamento delle pitture, specialmente sulla facciata nord.

Lo stato di fatto degli immobili e dei luoghi è stato ampiamente documentato nelle foto scattate nel corso del sopralluogo avvenuto in data 21 aprile 2022.

Per i dettagli si rimanda alla relazione fotografica in [allegato 1](#).

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ ABITATIVA M.N. 357 SUB. 14

LOCALI E FINITURE

L'unità abitativa si sviluppa al piano terra e primo, con ingresso principale comune dal fronte sud del fabbricato.

Con riferimento agli elaborati progettuali in [allegato 5](#), gli ambienti interni risultano partizionati con il ricavo dei seguenti locali: soggiorno-cucina e un ripostiglio al piano terra; camera doppia, disimpegno e bagno al piano primo. Al piano interrato è presente un piccolo magazzino.

Dalla zona giorno è possibile accedere all'area esterna posta a nord ad uso esclusivo dell'appartamento.

Il locale soggiorno-cucina ed il disimpegno (attrezzato come bagno) sono pavimentati con piastrelle di colore chiaro. Tutti gli ambienti al piano primo presentano una pavimentazione in parquet tipo rovere. Il bagno presenta pareti rivestite in ceramica sino all'altezza di circa 2



metri. La parete della zona cottura è rivestita in ceramica nelle zone a vista. Il battiscopa è in legno ed è presente in tutte le stanze ad eccezione del bagno.

I solai sono in legno con travetti a vista e perline. L'altezza dei locali al piano terra è di circa 2,70 metri, mentre al piano primo i locali hanno altezza variabile, con un minimo di circa 2,31 metri ed un massimo di circa 3,89 metri.

Le porte interne sono del tipo in legno tamburato. Le finestre sono in legno, dotate di vetrocamera e prive di chiusure oscuranti.

Le pareti dell'abitazione sono intonacate e tinteggiate di bianco

Lo stato manutentivo è buono, ma richiede una nuova tinteggiatura di tutti i locali.

Il bagno comprende la seguente dotazione: wc, bidet, lavabo e doccia.

Al piano terra, il locale segnato come ripostiglio nelle tavole progettuali, è attrezzato come bagno e presenta un lavabo, un wc e la predisposizione per una doccia.

Al piano interrato è presente un piccolo magazzino a cui si accede attraverso una scala esterna comune. Il magazzino presenta pavimentazione in liscio di cemento e soffitto con lastre di cemento tipo predalles tinteggiate di bianco.

L'impiantistica del locale è limitata all'impianto di illuminazione.

Sul lato nord vi è una corte esclusiva adibita a giardino, con ingresso dalla zona giorno dell'appartamento o dalla viabilità pedonale presente sul retro del fabbricato.

L'unità abitativa in oggetto ha diritto all'uso esclusivo di un posto macchina scoperto ricavato sull'area comune, identificato con la sigla P10 nella pianta delle sistemazioni esterne.

DOTAZIONE IMPIANTISTICA

Nell'unità abitativa è presente la seguente dotazione impiantistica:

- Impianto elettrico dotato di interruttore magnetotermico e interruttore differenziale
- Impianto termico costituito da caldaia murale per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento ambientale. La caldaia del tipo murale si trova alloggiata all'interno del muro nord con scarico fumi in copertura. I terminali di erogazione del calore sono costituiti da pannelli radianti a pavimento al piano terra e da radiatori al piano primo.
- Impianto idrico sanitario
- Impianto fognario
- Impianto televisivo
- Impianto telefonico



Alla data del sopralluogo gli impianti risultavano sostanzialmente funzionanti. Necessitano comunque di verifiche di funzionalità e di accertamenti per verificarne il corretto funzionamento. Gli impianti sono stati rifatti in occasione della ristrutturazione edilizia avvenuta nel 2005 e le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte risultano regolarmente allegare alla richiesta di agibilità.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

A seguito delle verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Volpago del Montello si è constatato che, per l'edificio in questione, non risulta essere stato depositato alcun attestato o certificato di prestazione energetica.

Visto lo stato attuale ed il periodo di costruzione è ragionevolmente prevedibile che l'immobile sia da ascrivere ad una classe energetica media.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ DI CUI AL M.N. 357 SUB. 28

L'unità immobiliare è il garage di pertinenza dell'unità abitativa. È composto da un solo locale e si trova al piano interrato. L'accesso avviene dalla corsia di manovra comune a cui si accede attraverso una rampa posta sul lato sud del fabbricato principale.

La pavimentazione è costituita da un pavimento liscio in calcestruzzo. Il soffitto è composto da lastre in calcestruzzo a vista tipo predalles, tinteggiate di bianco. Il garage è chiuso da un portone basculante in metallo.

L'altezza del locale è di circa 2,40 metri.

Per i dettagli si rimanda alle foto in [allegato 1](#).

3.5 CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI

Facendo riferimento alle superfici indicate negli elaborati progettuali recuperati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Volpago del Montello(TV), risulta che la superficie netta calpestabile delle unità immobiliari oggetto di pignoramento è la seguente:

- Soggiorno-cucina.....	27,75 m ²
- Ripostiglio.....	5,17 m ²
- Camera doppia.....	20,88 m ²
- Bagno.....	5,49 m ²
- Disimpegno.....	5,57 m ²
<u>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</u>	<u>64,86 m²</u>



La superficie calpestabile del magazzino è di 7,82 m², mentre la superficie del garage è di circa 17,30 m².

La superficie lorda commerciale convenzionale dell'appartamento, intesa come somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, quote percentuali delle superfici degli ambienti accessori e pertinenze, risulta come da prospetto seguente (arrotondata all'unità):

- Appartamento al piano terra e primocirca 80 m² x 1,00 = 80 m²
- Magazzino al piano interrato..... circa 9,5 m² x 0,5 = 4,75 m²
- Corte esclusiva.....25 m² x 0,10 + 52 m² x 0,02 = 3,54 m²

SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE.....88 m²

La superficie lorda del garage risulta pari a circa 18 m² e la superficie commerciale di 9 m².

Tutte le parti comuni del fabbricato, in quanto indivisibili, saranno considerate implicitamente nel valore unitario attribuito all'unità abitativa e non vengono pertanto aggiunte in proporzione al calcolo della consistenza.

4 ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Dall'esame dei documenti agli atti si rileva la piena conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare.

5 VERIFICA DELLA CONFORMITÀ FRA LO STATO DI FATTO E LE PLANIMETRIE CATASTALI

Al fine di meglio identificare i beni pignorati, lo scrivente ha acquisito le planimetrie catastali degli immobili.

Dalle verifiche effettuate si rileva che quanto rappresentato nelle planimetrie catastali è pressoché conforme allo stato accertato. Si riscontra solamente alcune lievi difformità nelle altezze indicate come meglio precisato al capitolo 8.

Si rileva comunque che tali difformità non incidono sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe dell'immobile che rimane comunque chiaramente e univocamente identificato. In relazione a quanto disposto dalla circolare n. 2 del 9/07/2010 dell'allora



“Agenzia del Territorio”, le variazioni riscontrate non hanno rilevanza catastale tale da richiedere la modifica delle planimetrie.

6 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

In base alla zonizzazione dello strumento di programmazione urbanistica vigente nel Comune di Volpago del Montello, l'area in cui sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento ricade in zona territoriale omogenea del tipo Z.T.O. "E" destinata all'attività agricola.

Tale zona è disciplinata dall'articolo 16 delle Norme Tecniche Operative (NTO) del Piano negli Interventi del Comune di Volpago del Montello.

L'area ricade altresì all'interno dell'ambito territoriale del “Contesti figurativi”, normato all'art. 27 delle NTO.

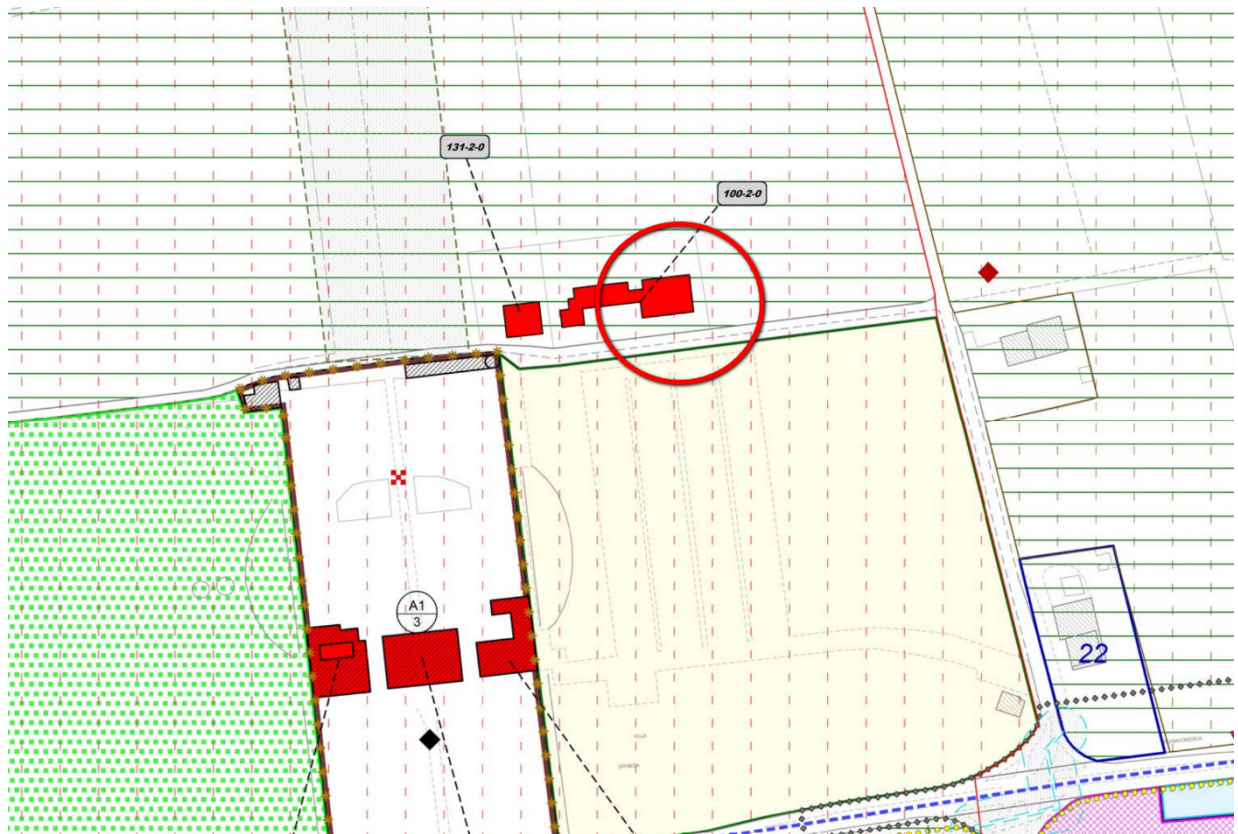


Figura 2- Estratto del P.I. del Comune di Volpago del Montello

DISCIPLINA DELLE ZONE AGRICOLE



Zona agricola



SISTEMA STORICO-TESTIMONIALE



Beni ambientali, architettonici e fabbricati abbandonati (Allegati 'A' ed 'F')



Contesti figurativi

I contesti figurativi costituiscono le aree di pertinenza delle eccellenze paesaggistiche e dei beni tutelati, concorrendo a definire quadri paesaggistici di grande rilevanza e unicità (iconicità, riconoscibilità generale, identità condivisa, valenza simbolica) e quindi aree particolarmente rappresentative delle diverse tipologie di paesaggio meritevoli di tutela e protezione.

Il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima, risulta altresì schedato come di interesse architettonico, storico e ambientale. La scheda di riferimento è la n. 100-2-0.

Per i dettagli si rimanda allo stralcio della NTO del Comune di Volpago del Montello in [allegato 6](#).

7 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Lo scrivente, previa richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Volpago del Montello, ha estratto copia della documentazione degli stati progettuali autorizzati e del certificato di agibilità ([allegato 5](#)).

In base a quanto appreso, il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari pignorate, è stato oggetto di ristrutturazione edilizia parziale, con riproposizione tipologica e realizzazione di autorimesse secondo i seguenti provvedimenti:

- in data 6 aprile 2004, permesso di costruire n.ro 46, prat. 2003P0011.
- in data 3 marzo 2005, permesso di costruire in variante n.ro 16, prat. 2004P0156 (relativa questa solo all'unità sub.16)
- in data 5 dicembre 2005, permesso di costruire n.176 prat. 2005P0121

I lavori di costruzione, relativamente all'intero complesso, sono stati ultimati in data 6 dicembre 2005 e in data 7 dicembre 2005 è stata inoltrata la richiesta di agibilità, ottenuta successivamente per silenzio assenso.

8 ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE

Sulla scorta della documentazione acquisita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Volpago del



Montello è stato eseguito un confronto tra lo stato di fatto e l'ultimo stato di progetto autorizzato.

Dalle rilevazioni effettuate si è riscontrato che l'altezza interna minima del piano sottotetto, misurata al di sotto dei travetti in legno, risulta essere di circa 2,31 m e differisce rispetto alla misura progettuale di 2,21 m. Tale difformità supera le tolleranze costruttive del 2% ammesse per legge e costituisce di fatto un lieve aumento di volumetria. Trattasi di una difformità interna perché l'altezza complessiva del fronte del fabbricato rispetta le tolleranze di normativa.

Dal confronto con l'ufficio tecnico del Comune di Volpago del Montello è emerso che non è possibile incrementare la volumetria dell'immobile ed è necessario ripristinare le quantità del progetto approvato. A tal fine è possibile abbassare l'altezza media complessiva del piano primo mediante la realizzazione di un controsoffitto piano, che interesserà una fascia di circa 2 metri in corrispondenza della trave di colmo per un totale di circa 10 m².

Oltre all'esecuzione delle opere, sarà altresì necessario presentare una SCIA in sanatoria e corrispondere il pagamento della sanzione amministrativa pari a € 516,00. Con detto procedimento edilizio potrà altresì essere regolarizzato il bagno al piano terra ed essere sanate eventuali minori difformità che dovessero emergere nei successivi rilievi, ma non rilevanti ai fini della stima.

Complessivamente si stima per la sanatoria di quanto sopra un importo di € 3.500,00 che comprende la realizzazione del controsoffitto le spese tecniche e le sanzioni.

Per le altre parti del fabbricato si è potuto accertare che quanto realizzato è pressoché conforme allo stato di progetto, a meno di lievi differenze dimensionali che possono ritenersi contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e comunque nel rispetto delle tolleranze consentite dall'art. 34 comma 2-ter del D.P.R. n. 380/2001.

9 FORMAZIONE DEI LOTTI

Valutato che i beni pignorati costituiscono per l'intero un'unità immobiliare ad uso abitazione, e relativo garage, si ritiene opportuna la formazione di un unico lotto.

Il lotto unico risulta composto dai seguenti beni immobili:

1. unità immobiliare ad uso civile (piena proprietà)

identificata al Catasto Fabbricati, Comune di Volpago del Montello, **Sez. Urb. B, Foglio 1, M.N. 357 sub. 14**



INDIRIZZO: VIA SPINEDA Piano S1-T - 1

DATI CLASSAMENTO: Rendita: Euro 320,20, categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani

DATI DI SUPERFICIE: Totale: 89 m². Totale escluse aree scoperte: 82 m²

2. unità immobiliare ad uso autorimessa (piena proprietà)

identificata al Catasto Fabbricati, Comune di Volpago del Montello, **Sez. Urb. B, Foglio 10, M.N. 2357 sub. 28**

INDIRIZZO: VIA SPINEDA Piano S1

DATI CLASSAMENTO: Rendita: Euro 35,12. Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 17 m²

DATI DI SUPERFICIE: Totale: 19 m².

Sono inoltre ricomprese le parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 del c.c. ed in particolare le seguenti:

- il mn.357 sub. 3 - corte di mq.1150 comune ai sub. dal n.10 al n.39 compresi;
- il mn.357 sub. 4 - spazio manovra e rampa, comune ai sub.dal n.10 al n.39 compresi;
- il mn.357 sub. 5 - vano scala, comune ai sub. dal n.10 al n.39 compresi;
- il mn.357 sub. 6 - passaggio pedonale di mq.11, comune ai sub.11-12-20-21-22-23;
- il mn.357 sub. 7 - passaggio pedonale di mq.13, comune ai sub.14-39-16;
- il mn.357 sub. 8 - vano scala, comune ai sub.11-12-20-21-22-23;
- il mn.357 sub. 9 - disimpegno, comune ai sub.14-39-16.

L'unità abitativa in oggetto ha diritto all'uso esclusivo di un posto macchina scoperto ricavato sull'area comune, identificato con la sigla P10 nella pianta delle sistemazioni esterne.

10 DIVISIBILITÀ DEL BENE

Gli immobili sono stati pignorati per la piena proprietà e non vi è necessita di ulteriori suddivisioni.

11 STATO LOCATIVO DEL BENE

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 21 aprile 2022 congiuntamente al Custode Giudiziale, gli immobili risultavano non occupati.

Dagli accertamenti effettuati non risultano registrati degli atti privati e/o contratti di locazione a nome dell'Esecutato e/o relativamente agli immobili staggiti.

12 VINCOLI STORICI E ARTISTICI

Fatto salvo quanto già esposto nei capitoli precedenti ed i vincoli di natura urbanistica indicati



al punto 6, sui beni pignorati non è stata rilevata l'esistenza di ulteriori vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonché l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

13 VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di condominio denominato Villa Loredan e risulta dotato di apposito regolamento.

Riguardo alla situazione amministrativa delle unità oggetto di pignoramento, l'amministratore del Condominio ha informato lo scrivente di quanto segue ([allegato 7](#)):

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione è pari a circa euro 681,13;
- non sono stati deliberati interventi di natura straordinaria;
- le spese arretrate degli ultimi due anni ammontano a euro 2013,18
- I beni pignorati costituiscono complessivamente 52,42 millesimi di proprietà generale.

14 STIMA

La stima viene resa adottando il criterio economico del più probabile valore di mercato, basandosi sui concetti come la "comparazione" e l'"ordinarietà" che varia secondo l'esistenza di "comodi" o "scomodi" presenti nel bene che si deve valutare. L'immobile viene comparato ad altri immobili della stessa zona di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato.

Al fine di determinare questi valori è stata esperita una ricerca presso gli intermediari immobiliari della zona per ottenere i valori unitari riferibili a fabbricati simili nel Comune di Volpago del Montello. Si è inoltre preso a riferimento quanto desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per le varie zone territoriali omogenee e tipologie edilizie ([allegato 6](#)).

Nella valutazione del valore di mercato del bene si è tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili, dello stato manutentivo degli impianti, dell'ubicazione e dell'accessibilità, della destinazione urbanistica, dello stato di disponibilità e della peculiarità del bene, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare.

Alla luce delle indagini e valutazioni effettuate, si espongono le seguenti precisazioni:

- Per l'unità ad uso abitativo si individua in 1100,00 €/m² il valore unitario del bene, riferito alla superficie commerciale dello stesso;



- Per l'unità ad uso garage si individua in 550,00 €/m² il valore unitario del bene, riferito alla superficie lorda dello stesso;
- Le spese per la sanatoria delle difformità edilizie, comprensive di spese tecniche e sanzioni viene quantificata in € 3.500;
- Il valore delle parti comuni condominiali e del posto auto scoperto, viene incluso implicitamente nel valore unitario attribuito alla singola unità.

Sulla base di quanto sopra emerso, lo scrivente, assegna agli immobili del lotto individuato al punto 9 della relazione, il valore come da prospetto seguente:

DESCRIZIONE LOTTO UNICO	VALORE
ABITAZIONE PIANO TERRA, PRIMO E INTERRATO (mappale 357, sub. 14) - Intera proprietà, comprese parti comuni condominiali m ² 88.00 x €/m ² 1100	€ 96.800,00
GARAGE PIANO INTERRATO (mappale 357 sub. 28) - Intera proprietà comprese parti comuni condominiali m ² 18.00 x €/m ² 550	€ 9.900,00
DETRAZIONE PER SCIA IN SANATORIA E SANZIONI	-€ 3.500,00
<u>TOTALE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO</u>	<u>€ 103.200,00</u>

Calcolato il valore di mercato dei beni immobiliari, si introduce un coefficiente di procedura pari a 0,85 che riduce di un 15 % il valore stimato per tenere conto del deprezzamento dettato dalla vendita forzata.

Per quanto sopra, il valore base per vendita forzata del lotto unico viene così determinato:

€ 103.200,00x0,85 = € 87.720,00 che si arrotondano ad **€ 87.700,00**.

Pertanto il sottoscritto, in esito al mandato conferitogli, stima che i beni individuati come lotto unico al punto 9 della perizia, alla data della presente abbiano un valore per la vendita forzata di complessivi **€ 87.700,00 (diconsi euro ottantasettemilasettecento,00)**.

S.E. & O.

Trevignano, lì 10/09/2023



L'ESPERTO STIMATORE



Dott. Ing. Renzo Pivetta

