

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 296/2021

* * *

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. R.G. 296/2021, promossa da

[REDACTED]

[REDACTED] con il successivo intervento di [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED]

CONTRO

- Esecutato n. 01, proprietario per la quota dell'intero (1/1)

Giudice dell'Esecuzione: dott. Leonardo Bianco

Prossima Udienza: 20 luglio 2023 ore 10.30

* * *

INCARICO

Lo scrivente **Geom. Perozzo Gianni**, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Treviso al n. 2906 di posizione, con studio in via Francesco Crispi n. 35 – 31050 Vedelago (TV), è stato nominato Esperto Valutatore nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. **296/2021**, dal G.E. dott.ssa Francesca Vortali in data 05/04/2022; l'accettazione dell'incarico e il giuramento veniva effettuato in data 12/04/2022.

ELENCO DEI CAPITOLI

01 – Le operazioni peritali

02 – Verifica della completezza della documentazione, elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, corretta identificazione del bene e provenienza e identificazione dei confini

03 – Descrizione sintetica degli immobili



04 – Conformità dei dati contenuti nel pignoramento immobiliare

05 – Destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

06 – Conformità urbanistica e catastale dei beni

07 – Verifica sull'esistenza di opere abusive e costi di sanatoria

08 – Divisibilità dei beni in lotti

09 – Quote pignorate

10 – Stato di possesso e di occupazione degli immobili

11 – Vincoli in generale sui beni pignorati

12 – Vincoli e oneri di natura condominiale

13 – Stima degli immobili

14 – Attestato di Prestazione Energetica

01 – LE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver svolto le occorrenti, e nel caso, numerose ispezioni e ricerche presso Enti Pubblici al fine di acquisire copia degli atti e documenti ritenuti necessari allo svolgimento della consulenza, lo scrivente ha compiuto l'opportuna visita di sopraluogo in data **26/07/2022**, accertando le caratteristiche e le condizioni d'uso degli immobili oggetto di perizia, nonché, previo rilievo, la loro conformità a quanto assentito sotto il profilo urbanistico-edilizio, e così pure per la rispondenza degli atti catastali; nel corso di tale operazioni sono stati eseguiti i rilievi fotografici. Infine, si è provveduto ad assumere presso operatori economici e tecnici del luogo, e/o tramite annunci immobiliari su siti internet specializzati, le opportune notizie relative alle attuali condizioni del mercato immobiliare e ai prezzi praticati per immobili aventi caratteristiche e ubicazioni similari a quelli in oggetto. Di seguito si riporta breve elenco con date delle operazioni effettuate:



- 05/04/2022 nomina esperto valutatore da parte del G.E.
- 12/04/2022 accettazione incarico e giuramento esperto valutatore.
- 26/05/2022 richiesta Accesso Atti Agenzia Entrate.
- 31/05/2022 richiesta Accesso Atti Comune di Asolo.
- 27/06/2022 accesso Atti Comune di Asolo.
- 26/07/2022 sopralluogo presso l'immobile.
- 24/09/2022 rinvio udienza d'ufficio.
- 16/11/2022 Accesso Atti Agenzia Entrate.
- 23/01/2023 concessione proroga su istanza dell'Esperto Valutatore.
- 29/06/2023 colloquio ufficio tecnico Asolo.

02 – VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE, ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE, PROVENIENZA E IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI

02.1 verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Da un approfondito esame della documentazione consegnatami si rileva la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c.

02.2 – formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili

La situazione ipotecaria a carico dell'esecutato risulta la seguente:

- Iscrizione contro del 13/01/2005 Registro Particolare 245 Registro Generale 1404. Pubblico Ufficiale – notaio Francesco Imparato Rep. 107032/28634 del 10/01/2005. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. Immobili siti in Asolo (TV), contro l'Esecutato.
- Trascrizione del 24/08/2011 Registro Particolare 19475 Registro Generale



30292. Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 8339 del 10/06/2011. Atto tra vivi – verbale di separazione consensuale con assegnazione beni. Immobili siti in Asolo (TV), contro soggetti terzi (precedenti proprietari prima dell'Esecutato).

- Iscrizione contro del 06/04/2012 Registro Particolare 1527 Registro Generale 10977. Pubblico Ufficiale Tribunale di Treviso sezione distaccata di Castelfranco Veneto Rep. 775 del 16/02/2012. Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo. Immobili siti in Asolo (TV), contro l'Esecutato.

- Trascrizione contro del 13/08/2021 Registro Particolare 24142 Registro Generale 34933. Pubblico Ufficiale – Uff. Giud. Rep. 3141 del 02/07/2021. Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili. Immobili siti in Asolo (TV), contro l'Esecutato.

(All. doc. n. 01: Certificazione notarile del notaio Avv. Marco Galletti del 07/09/2021 ed elenco sintetico delle formalità redatto in data 29/06/2023).

02.3 – corretta identificazione del bene

In seguito agli accertamenti catastali compiuti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Treviso, gli immobili oggetto di esecuzione sono così censiti:

Bene 01: alloggio residenziale con autorimessa, tutti in corso di costruzione (PS1-T-1°)

Catasto Fabbricati – Comune di Asolo (TV), località Casella d'Asolo – via Galileo Galilei snc – Sezione C – Foglio 3 – particella n. 1458 – sub 1-2 (graffati) – piano S1-T-1° – Cat. F/3 in corso di costruzione.

Beni Comuni non Censibili



Non sono presenti Beni Comuni non Censibili.

Intestatari catastali dei beni:

I beni soggetti a pignoramento risultano intestati catastalmente ai genitori dell'esecutato;

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

(All. doc. n. 03: elaborato planimetrico ed elenco subalterni).

02.4 – provenienza degli immobili e identificazione dei confini

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

- Atto di donazione, redatto in data 05/12/2002 del Notaio dott. Francesco Imparato da Asolo (TV), Rep. 93785, Racc. 24249.

n.b.: Si precisa che con il verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del Tribunale di Treviso in data 10/06/2011 repertorio n. 8339 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Treviso in data 24/08/2011 ai nn.30292/19475 tra i sig.ri xxxx xxxx e xxxx xxxx, è stato assegnato il diritto di abitazione a xxxx xxxx sui beni immobili censiti al catasto fabbricati Comune di Asolo (TV), sez. C, fg. 3, mapp. 1458 sub 1 graffato al mapp. 1458 sub 2; con la precisazione che tale Trascrizione è posteriore alla Trascrizione dell'Atto di Donazione sopra riportato.

(All. doc. n. 04: copia atto di provenienza e sviluppo nota di trascrizione verbale di separazione).

L'alloggio con l'area scoperta (Bene 01) confinano con: a nord mn 1449 e 157, a est mn 769 e 702, a sud con mn 702 e 703, a ovest con 1459.

Salvo altri e più precisi individuati nell'elaborato planimetrico o nella mappa catastale.

03 – DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI



Trattasi di bene consistente in **alloggio residenziale sviluppato ai piani**

S1-T-1° con autorimessa interrata e area scoperta privata, tutti in corso di

costruzione. Gli immobili sono siti in Comune di Asolo (TV), località Casella

d'Asolo in via Galileo Galilei; non risulta ancora assegnato il numero civico

(snc). Al fabbricato si giunge da stradina privata (m.n. 703) di lottizzazione,

ancora intestata a terzi e mai ceduta al Comune. Si fa presente inoltre che il

mappale 703 è oggetto di Esecuzione Immobiliare RG 544/17.

L'alloggio risulta porzione di testa (est) di un più grande complesso di tipo

trifamiliare; è costituito da due piani fuori terra più uno interrato. La tipologia

costruttiva è quella tipica del luogo, realizzata presumibilmente a telaio in ca in

opera con tamponamenti in laterizio, solai in latero-cemento e tetto in tramezze

e tavelloni con sovrastante manto di copertura in coppi. I muri del piano

interrato sono in calcestruzzo. Le forometrie sono dotate di soli davanzali,

mancono le soglie alle porte/finestre. Le murature sono intonacate a civile solo

all'esterno. Non risulta realizzata nessuna opera tecnologica, se non qualche

sporadica predisposizione. Il fabbricato si può definire in corso di costruzione,

allo stato grezzo avanzato.

I beni oggetto di perizia costituiscono unico bene indivisibile.

Descrizione dei beni

Bene 01 – Alloggio residenziale

L'accesso all'alloggio avviene da camminamento comune esterno,

tramite recinzioni parzialmente realizzate da via Galilei; le divisioni fra unità

immobiliare sono precarie e andranno rifatte definendo in modo più appropriato

le linee dividenti di confine. Dall'area esterna si passa all'interno che risulta così

composto (le destinazioni possono essere solo intuite rispetto alle destinazioni



dell'ultimo progetto depositato): al piano terra da soggiorno, cucina, anti e bagno; al piano primo da tre ampie camere, terrazzo, anti e bagno, al piano interrato da magazzino, c.t./lavanderia, autorimessa. L'accesso all'autorimessa è garantito da rampa di collegamento esterna attualmente solo accennata e predisposta; tutti i piani sono collegati da vano scala interno. L'alloggio risulta dotato di area scoperta di pertinenza.

L'altezza interna dei piani risulta pari a:

- circa cm 240 per il piano interrato;
- circa cm 284 per il piano terra;
- circa cm 282 per il piano primo.

(n.b.: le altezze sono rilevate allo stato grezzo, prive di impianti e finiture).

Destinazione urbanistica delle unità immobiliari:

Con l'ultimo progetto approvato dal Comune di Asolo, i locali hanno destinazioni urbanistica di tipo residenziale.

Caratteristiche strutturali:

L'edificio presenta strutture portanti verticali presumibilmente realizzate a telaio in cemento armato e con tamponamenti in laterizio, poggianti su fondazione di tipo continue e/o a plinto; i solai orizzontali sono in laterizio con cappa collaborante tipo bausta (1°, 2° e 3° solaio). I divisori interni nell'alloggio sono in laterizio privi di intonaci e tinteggiature; i divisori del piano primo non sono realizzati. I muri perimetrali del piano interrato sono realizzati in calcestruzzo.

Caratteristiche delle finiture:

- Sono presenti solo gli intonaci esterni e i davanzali sulle finestre;
- Grondaie e pluviali risultano in opera.

Impianti installati



- Sono presenti solo sporadiche predisposizioni

Stato d'uso del bene

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

Necessitano opere di pulizia sgombero da materiali di risulta e rifiuti vari.

04 – CONFORMITÀ DEI DATI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO

IMMOBILIARE

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

05 – DESTINAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

COMUNALE

Riassunto delle Norme Tecniche di Attuazione

Dall'esame del Piano degli Interventi (d'ora in poi P.I.) del comune di Asolo, risulta che i beni sono stati edificati all'interno di Z.T.O. di tipo "B/29 – residenziale". In particolare:

Norme Tecniche di Attuazione

Art. 18 Zona territoriale omogenea di tipo B

Le parti di territorio classificate Z.t.o. di tipo B, sono state individuate allo scopo di contraddistinguere gli insediamenti totalmente o parzialmente edificati, secondo i criteri di cui al D.M. 2.4.1968 n° 1444 e dall'art.24 della L.R. 61/85.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso consentite e quelle da escludersi vale quanto disposto nei commi 3°, 4° e 5° dell'Art. 16.

Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona, è consentito, nel rispetto dell'art. 14:

- il mantenimento della volumetria esistente confermando le destinazioni d'uso in atto o con cambio di destinazione d'uso che mantenga invariato o riduca il



carico urbanistico (diminuzione del fabbisogno di standards);

- il cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale;

- il cambio di destinazione d'uso, diverso dal precedente, comportante un maggior carico urbanistico (incremento del fabbisogno di standards) fino ad un volume massimo pari alla volumetria ammessa dall'indice di zona maggiorato del 20%.

Per i fabbricati residenziali uni-bifamiliari esistenti alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G. (08.10.1998) e che a tale data avessero saturato l'indice edificatorio, è comunque ammesso (se non in contrasto con il grado di protezione assegnato) l'ampliamento di 150 mc per alloggio e comunque non superiori a 20% del volume esistente, per una sola volta, per dimostrate esigenze igienico-funzionali.

Gli interventi di nuova edificazione all'interno della Z.T.O. di tipo B e delle Sottozone B1 - B2 - B3 - B4 devono rispettare i parametri riportati sulla tabella tipologica allegata al presente testo di norme.

Rientrano nelle Z.T.O. di tipo B le parti di territorio espressamente perimetrare e definite:

- Sottozona di tipo B1

- Sottozona di tipo B2

- Sottozona di tipo B3

- Sottozona di tipo B4

Le sottozone B1, B2, B3 sono individuate quali zone di degrado.

Vincoli da cartografia del P.R.G.

Da un attento esame della tavola n. 13.3.6 del P.R.G. di Asolo, risulta che il bene oggetto di Esecuzione ricade all'interno di fascia di rispetto cimiteriale.



Tale vincolo risulta di tipo igienico-sanitario e rende necessario, in caso di importanti opere di ristrutturazione e/o trasformazione, un parere da parte del Consiglio Comunale di Asolo e dell'Azienda Sanitaria Locale (ULSS), prima di interventi urbanistici.

Sono inoltre presenti fasce di rispetto stradale

n.b.: attualmente il Comune di Asolo non risulta ancora dotato del Piano degli Interventi, che si presume venga adottato in medio-breve periodo. L'entrata in vigore di nuovi strumenti urbanistici comporterà inevitabilmente la verifica e rivisitazione dei capitoli riguardanti la conformità urbanistica.

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

06 – REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI

In data 31/05/2022 è stato richiesto al Comune Asolo accesso agli atti amministrativi, per ricercare i titoli legittimanti i beni oggetto di pignoramento; l'accesso è avvenuto in data 27/06/2022. Gli immobili risultano edificati in base a:

- Concessione Edilizia n. 109/79 del 28/03/1980 per "costruzione di casa a schiera a tre elementi".
- In data 19/11/2004 al prot. 21690 risulta depositata dall'esecutato richiesta di Permesso di Costruire per opere di completamento del fabbricato. Tale domanda risulta decaduta, in quanto le integrazioni richieste dal Comune di Asolo non risultano mai state essere depositate.

(All. doc. n. 06: copia titoli autorizzativi e ultimi progetti approvati).

07 – VERIFICA SULL'ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE E COSTI DI SANATORIA

07.1 – Verifica della conformità urbanistica



Dal confronto delle ultime tavole di progetto concessionate con il rilievo effettuato sul posto sono emerse difformità edilizie significative rispetto ai titoli rilasciati; di conseguenza i beni sono da ritenersi **NON CONFORMI** dal punto di vista urbanistico.

07.2 – Verifica della conformità della planimetria catastale

Trattandosi di immobili in categoria catastale F/3 in corso di costruzione, non sono presenti le planimetrie. Non è quindi possibile esprimere nessuna valutazione in merito.

07.3 - Costi di sanatoria

A seguito di più colloqui effettuati con personale dell'ufficio tecnico del Comune di Asolo, così si stimano i costi di sanatoria:

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

- Al piano interrato non risulta realizzata una finestra esterna;
- Al piano terra risulta realizzato ampliamento per chiusura del porticato, senza avere disposizione di volume; le forometrie esterne non risultano conformi;
- Al piano primo risulta realizzato ampliamento per chiusura del terrazzo sud/est, senza avere disposizione di volume; le forometrie esterne non risultano conformi;
- Non risulta realizzato poggiolo in coppi a livello del p1°

Costo per opere professionali per redazione di Permesso di Costruire in sanatoria € 3.000,00

Sanzione amministrativa € 516,00

07.4 – Spese per opere di ripristino allo stato di progetto.

A seguito di più colloqui effettuati con personale dell'ufficio tecnico del Comune di



A solo, così si stimano i costi di ripristino:

Le opere difformi che risultano non sanabili in quanto in contrasto con le norme igienico-sanitarie, con il regolamento Edilizio e con le Norme Tecniche Operative consistono in:

- Ampliamento del fabbricato al piano terra e primo

Costo opere di ripristino e smaltimento € 10.000,00

TOTALE SPESE OPERE SANATORIA E RIPRISTINO € 13.516,00

Arrotondato a € 13.500,00 + iva + cassa professionale

(n.b.: in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere



soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.)

08 – DIVISIBILITÀ DEI BENI IN LOTTI

I beni oggetto di pignoramento non risultano divisibili in lotti.

09 – QUOTE PIGNORATE

I beni oggetto di perizia risultano pignorati per l'intero (1/1).

10 – STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

In data 26/05/2022 è stata richiesto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Montebelluna il rilascio di un certificato attestante la cessione dell'immobile a terzi; l'Agenzia delle Entrate rispondeva in data 16/11/2022 che non risulta depositato nessun contratto di locazione e/o comodato.

Come spiegato al precedente paragrafo 2.4 risulta trascritto atto di assegnazione al coniuge dell'alloggio pignorato; con la precisazione che tale Trascrizione è posteriore alla Trascrizione dell'Atto di Donazione con cui l'esecutato è divenuto proprietario del bene.

(All. doc. n. 07: certificazione rilasciata da Agenzia delle Entrate).

11 – VINCOLI IN GENERALE SUI BENI PIGNORATI

Sugli immobili pignorati non si rileva l'esistenza di alcun vincolo storico, artistico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità; non si rileva esistenza di vincoli demaniali o usi civici.

L'atto di provenienza **NON** richiama nessuna Convenzione Urbanistica.

L'atto di provenienza **NON** richiama nessuna servitù particolare.

12 – VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Vincoli e Spese Condominiali



Non sono presenti vincoli di natura condominiale, se non quelli derivanti dalla vendita frazionata delle unità immobiliari (comunione dei muri e delle dotazioni impiantistiche).

Non risultano spese condominiali insolute.

13 – STIMA DEGLI IMMOBILI

Alla valutazione di seguito esposta si giunge utilizzando il criterio di stima comparativo dove, concettualmente, si afferma che l'immobile da valutare con riferimento ai prezzi praticati allo stesso momento della stima, avrebbe la medesima quotazione dell'immobile di cui è noto il prezzo, qualora entrambi fossero simili per consistenza, caratteristiche costruttive, opere di finitura, stato d'uso, ubicazione ed ogni altra condizione che incide sul valore.

In realtà ciò raramente accade in quanto difficilmente esistono immobili uguali; si dovranno perciò apportare tutte le eventuali aggiunte e/o detrazioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, e ciò al fine di riportare il bene oggetto di valutazione nelle sue reali condizioni al momento della stima.

Per la stima dei fabbricati si terrà principalmente conto di ubicazione nel territorio, comodità di accesso carraio e pedonale, stato manutentivo dell'immobile, presenza di impianti tecnologici a norma, finiture, vetustà, libertà da vincoli di locazione, comodato ecc...

In relazione a questo aspetto economico si dovrà accertarne la sua concreta appetibilità immobiliare, nonché l'attuale condizione in cui realmente si trova il mercato inerente a beni similari esistenti nella zona.

13.1 – calcolo delle superfici commerciali

Si procede al calcolo delle superfici commerciali degli immobili, secondo gli attuali canoni estimativi, che prevedono la valutazione delle superfici



secondo percentuali pari al 100% del valore per i vani principali, 30% per i terrazzi e portici, 5% per le aree scoperte private, 50% per soffitte e locali interrati, 25% per le cantine e le lavanderie interrato.

Calcolo superficie commerciale uso residenziale

Bene 01 - Abitazione

Sup. alloggio piano interrato

$$= 6,39 \times 10,88 = 69,52 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie commerciale} = 69,52 \times 50\% = 34,76 \text{ mq}$$

Sup. alloggio piano terra

$$= 6,46 \times 11,02 = 71,19 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie commerciale} = 71,19 \times 100\% = 71,19 \text{ mq}$$

Sup. alloggio piano primo

$$= 6,46 \times 11,02 = 71,19 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie commerciale} = 71,19 \times 100\% = 71,19 \text{ mq}$$

Sup. terrazzo piano primo

$$= 4,00 \times 1,10 = 4,40 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie commerciale} = 4,40 \times 30\% = 1,32 \text{ mq}$$

Sup. catastale area scoperta

$$= 256 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie commerciale} = 256 \times 5\% = 12,80 \text{ mq}$$

Superficie commerciale totale Bene 01 =

$$= 34,76 + 71,19 + 71,19 + 1,32 + 12,80 = 191,26 \text{ mq}$$

Arrotondato a 191,00 mq

(All. doc. n. 08: ricostruzione grafica per calcolo superficie commerciale a seguito di rilievo eseguito sul posto).



13.2 – valutazione degli immobili

I valori attribuiti ai beni immobili oggetto della presente consulenza sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni svolte ai capitoli precedenti, usando come parametro tecnico di misura la “superficie commerciale” espressa in metri quadrati (al lordo delle murature).

Sono stati visionati i valori OMI disponibili attribuiti dall’Agenzia delle Entrate (2° semestre 2022) per i beni simili, relativi al Comune di **Asolo – Zona E2**, suburbana, frazione di Villa d’Asolo. Tali valori prevedono per abitazioni di tipo civili con stato di conservazione ottimo, un prezzo di mercato oscillante da € 1150,00 a € 1350,00 per metro quadro di superficie lorda; per autorimesse con stato di conservazione normale, un prezzo di mercato oscillante da € 850,00 a € 1150,00 per metro quadro di superficie lorda; per ville e villini con stato di conservazione ottimo, un prezzo di mercato oscillante da € 1250,00 a € 1750,00 per metro quadro di superficie lorda.

Sono inoltre stati visionati i principali siti a livello nazionale contenenti annunci immobiliari di beni simili posti nelle immediate vicinanze dei beni eseguiti, con il seguente risultato:

- Annuncio 01 – Comune di Asolo, via Venezia, sup. alloggio mq 205,00, prezzo di vendita € 160.000,00 (€/mq 780,50), alloggio al grezzo.
- Annuncio 02 – Comune di Asolo, via Rossini località Villa d’Asolo, sup. alloggio mq 177,00, prezzo di vendita € 90.000,00 (€/mq 508,50), alloggio al grezzo.
- Annuncio 03 – Comune di Asolo, via della Sega, sup. alloggio mq 180,00, prezzo di vendita € 120.000,00 (€/mq 666,66), alloggio al grezzo.

Tenuto conto di quanto riscontrato nel corso dei sopralluoghi e dei rilevamenti



eseguiti, delle caratteristiche costruttive, dello stato d'uso e della vetustà dell'immobile, della sua ubicazione nel territorio e delle condizioni dell'attuale mercato immobiliare locale, lo scrivente Esperto Estimatore attribuisce il seguente valore:

LOTTO UNICO:

a) Valore del **Bene 01**

Alloggio PS1-T-1° mq 191,00 x €/mq 600,00 = € 114.600,00

b) Detrazione spese per sanatoria

(vedi paragrafo 7) = **€ 13.500,00**

TOTALE VALORE = € 114.600,00 – € 13.500,00 = € 101.100,00

Arrotondato a € 101.000,00

(euro centounomila/00)

Stima del Valore di Vendita Forzata

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un'immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato riassumibili in:

- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento.
- Tempi incerti per ottenere l'effettivo uso dell'immobile.
- Difficoltà a visionare l'immobile.
- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene.
- Tempo intercorrente fra la data di valutazione ed il giorno dell'asta.

Di norma tali aspetti incidono per circa il 20% sul valore dell'immobile. Il valore di vendita consigliato da proporre alla prima vendita forza sarà quindi pari a:

TOTALE VALORE = € 101.000,00 – 20% = € 80.800,00

Arrotondato a € 81.000,00



(euro ottantaunomila/00)

14 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di immobile al grezzo strutturale non sono possibili considerazioni relative all'Attestato di Prestazione Energetica.

Secondo quanto richiesto dalla procedura viene trasmesso alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari per via Telematica il presente elaborato cartaceo che si compone di **n. 19 pagine**, con tutti i sottoelencati documenti allegati.

Il sottoscritto ha altresì provveduto all'inoltro degli elaborati peritali alle parti interessate. Con quanto sopra ritengo di aver bene e fedelmente svolto l'incarico affidatomi, restando a disposizione per eventuali chiarimenti in merito all'elaborato prodotto.

Tanto dovevo in esito di incarico ricevuto.

Vedelago, li 04 luglio 2023

L'Esperto Valutatore

Geom. Gianni Perozzo



ALLEGATI:

n. 01: certificazione notarile sostitutiva del notaio Avv. Marco Galletti del 07/09/2021 ed elenco formalità pregiudizievoli.

n. 02: visure catastali, estratto di mappa.

n. 03: elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

n. 04: copia atti di provenienza.

n. 05: estratto cartografico del Piano degli Interventi e stralcio delle Norme Tecniche Operative.



n. 06: titoli edilizi rilasciati dal Comune di Asolo.

n. 07: certificazione rilasciata da Agenzia delle Entrate

n. 08: ricostruzione grafica per calcolo superfici commerciali a seguito di rilievo.

n. 09: documentazione fotografica con coni visuali.

n. 10: appendice con dati personali degli esegutati.

