

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

ex. art. 173bis disp. att. c.p.c.

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 477/2021 di R.E.

Promossa da:

AMCO S.P.A. (ASSET MANAGEMENT COMPANY PER GRUPPO VICENZA)




GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. LEONARDO BIANCO

Trevignano, li 10/10/2023

L'ESPERTO STIMATORE


Dott. Ing. Renzo Pivetta


PIVETTA RENZO



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.....	7
3 DESCRIZIONE DEI BENI	8
3.1 LOCALIZZAZIONE E ACCESSIBILITA'	8
3.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	9
3.3 CONFINI	9
3.4 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	10
DESCRIZIONE DELL'UNITÀ ABITATIVA M.N. 160, SUB. 23.....	11
DESCRIZIONE DELL'UNITÀ DI CUI AL M.N. 160, SUB. 55.....	12
3.5 CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI	13
4 ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO	13
5 VERIFICA DELLA CONFORMITÀ FRA LO STATO DI FATTO E LE PLANIMETRIE CATASTALI .	13
6 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	14
7 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	16
8 ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE.....	16
9 FORMAZIONE DEI LOTTI	17
10 DIVISIBILITÀ DEL BENE.....	17
11 STATO LOCATIVO DEL BENE	18
12 VINCOLI STORICI E ARTISTICI	18
13 VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	18
14 STIMA	18

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](#) : Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI
- [Allegato 7](#) : Comunicazione oneri condominiali
- [Allegato 8](#) : Contratti di locazione
- [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 15/07/2022 per la relazione di stima ex art. 173-bis disp. att. c.p.c. nella procedura in epigrafe. In data 22/07/2022, 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'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. 477/2021, oltre all'esecutato, sono coinvolti i seguenti soggetti.

PARTE	TIPO	AVVOCATO
AMCO S.P.A. (ASSET MANAGEMENT COMPANY PER GRUPPO VICENZA)	Creditore	CERONI SILVIA

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. 477/2021.

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 Montebelluna (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 del Comune di Montebelluna:

- Catasto Fabbricati, sezione E, foglio 1, particella 160 sub 23; p. 1 cat.A/2, di vani 4, senza rendite.
- Catasto Fabbricati, sezione E, foglio 1 particella 160 sub 55; p. S1, cat.C/6, di mq. 12, senza rendite.

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

1. TRASCRIZIONE CONTRO

Ipoteca volontaria n. 1951 del 16/03/2011 a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA-SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Vicenza, (domicilio ipotecario eletto: Via Battaglione Framarin, 18, Vicenza) e contro l'esecutato; per Euro 200.000,00 di cui Euro 100.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Corsi Alberta, Notaio in San Zenone Degli Ezzelini, in data 10/03/2011 rep.2060/1401.

2. TRASCRIZIONE CONTRO

Pignoramento Immobiliare n. 34042 del 03/12/2021 a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli, (domicilio ipotecario eletto: SOVIME SRL PER AMCO SPA VIA PIGNA N. 104 80128 NAPOLI) e contro l'Esecutato, Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Unep presso il Tribunale Di Treviso, in data 10/11/2021 rep.5415.

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 Montebelluna, 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 notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Dominijanni Andrea del 07/04/2006, rep.9432/3068, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso il 13/04/2006 al n. 10426 di formalità ([allegato 4](#)).

Nell'atto di compravendita viene riportato che: "La vendita viene effettuata ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni diritto e garanzia di legge, con ogni accessorio, accessione, pertinenza e con le servitù attive e passive esistenti ed, in particolare, con quelle costituite con l'atto autenticato nelle firme dal notaio L. Ferretto, all'epoca di Montebelluna, in data 9 e 25 ottobre 1984 (Repp.5863-6005, reg.to il giorno 14 ottobre 1984 al n.1754 e trascritto il giorno 20 novembre 1984 ai nn.26541/21941) e con l'atto autenticato nelle firme sempre dallo stesso notaio in data 26 aprile 1985 (Rep.7716, reg.to il giorno 13 maggio 1985 al n.829 e trascritto il giorno 22 maggio 1985 ai nn.10238/8487)".

3 DESCRIZIONE DEI BENI

3.1 LOCALIZZAZIONE E ACCESSIBILITA'

I beni immobili oggetto di stima sono siti in Comune di Montebelluna (TV) in via Ospedale n. 29, interno 20, nella zona sud-ovest del centro abitato.

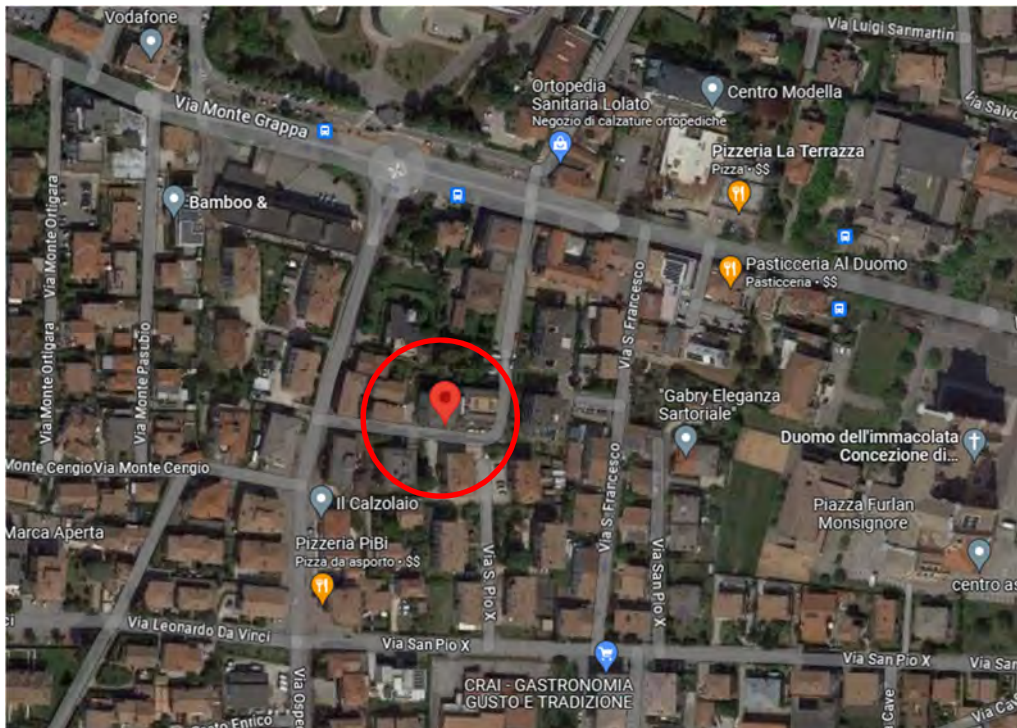


Figura 1- Localizzazione degli immobili



Il compendio consta in un appartamento al piano primo e in un garage al piano interrato. Gli immobili fanno parte di un fabbricato in condominio denominato "Condominio Serena" sito in Comune di Montebelluna (TV).

3.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Comune di MONTEBELLUNA – Sezione urbana E - Foglio 1

Particella	Sub	Cat.	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo / Annotazioni
160	23	A/2	4 vani	49 m ²	Euro 212,99	VIA OSPEDALE n. 29 Interno 20 Piano 1
160	55	C/6	12 m ²	12 m ²	Euro 35,95	VIA OSPEDALE n. 29 Interno 52 Piano S1

Le unità di cui sopra hanno diritto ai seguenti beni comuni non censibili:

- Foglio 1, Particella 160, Subalterno 1, area scoperta;
- Foglio 1, Particella 160, Subalterno 2, ingresso, vano scala, corridoi, terrazzini e ripostiglio.
- Foglio 1, Particella 160, Subalterno 3, lastrico solare.
- Foglio 1, Particella 160, Subalterno 4, corridoio al piano seminterrato.
- Foglio 1, Particella 160, Subalterno 5, locale contatori.

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il fabbricato sopra descritto è riportata nel Catasto dei Terreni, foglio 31, con il M.N. 160.

Gli immobili sopra descritti risultano correttamente intestati all'esecutato per la piena proprietà.

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:

- l'appartamento confina con il sub. 2 e 24;
- l'autorimessa, con le proprietà individuate dal subalterno 56 della stessa particella 160, nonché con la corsia di manovra comune subalterno 4 e centrale termica subalterno 6.



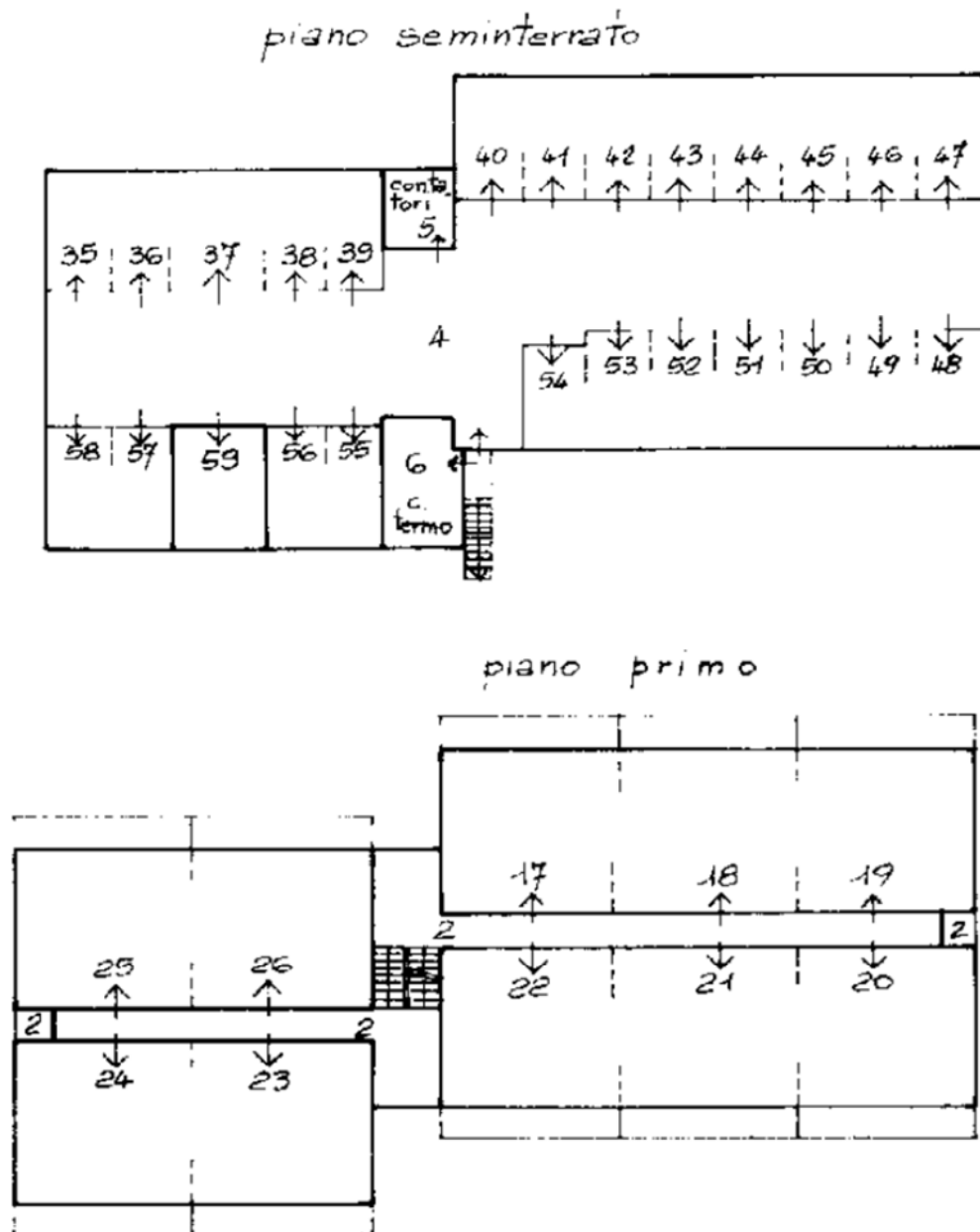


Figura 2 – Dimostrazione grafica dei subalterni

3.4 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili fanno parte di un fabbricato in condominio denominato "Condominio Serena", composto da 28 unità abitative e sito in Comune di Montebelluna (TV) in via Ospedale n. 29.

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da un'unità abitativa (identificata al mappale n. 160, sub. 23) posta al piano primo e da un garage al piano interrato (identificato al mappale n. 160, sub. 55).



Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili staggiti, si sviluppa in tre piani fuori terra ed un piano seminterrato adibito prevalentemente ad autorimessa.

La copertura del fabbricato è a falde inclinate con grondaie e pluviali in lamiera preverniciata. La struttura portante del fabbricato è a telaio in c.a., con tamponamenti in muratura e solai in laterocemento.

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

Lo stato manutentivo esterno dell'immobile è buoni in quanto è stato oggetto di un intervento di manutenzione nell'anno 2021.

L'intervento è consistito nella tinteggiatura delle facciate con l'esecuzione di una rasatura armata e la successiva stesura di rivestimento a spessore.

Lo stato di fatto degli immobili e dei luoghi è stato ampiamente documentato nelle foto scattate nel corso del sopralluogo avvenuto in data 7 marzo 2023.

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

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ ABITATIVA M.N. 160, SUB. 23

L'unità abitativa si sviluppa integralmente al piano primo con ingresso principale dal vano scala comune.

Con riferimento agli elaborati progettuali in [allegato 5](#), gli ambienti interni risultano partizionati con il ricavo dei seguenti locali: cottura-soggiorno, disimpegno, camera e bagno.

Sul lato sud è presente una terrazza di circa 8 m² che interessa tutto il fronte.

L'altezza utile dei locali è di circa 2,70 metri.

Tutti i locali interni sono pavimentati con piastrelle di colore chiaro. La pavimentazione del bagno è costituita da piastrelle in ceramica e si estende anche alle pareti sino all'altezza di oltre 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.

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

Le pareti dell'abitazione sono intonacate e tinteggiate con pittura di vari colori. Lo stato manutentivo richiede una nuova tinteggiatura di tutti i locali.

Il bagno comprende la seguente dotazione: wc, bidet, lavabo a colonna e doccia. Sono altresì presenti gli attacchi per la lavatrice.



Nella loggia più grande è stato ricavato un locale in cui è alloggiata la caldaia murale a gas e risulta attrezzato con gli attacchi per la lavatrice.

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 è ubicata nella zona cottura. I terminali di erogazione del calore sono costituiti da radiatori a parete.
- 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. In tal senso non è stato possibile acquisire nessun documento attestante la conformità degli impianti alla regola dell'arte.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

A seguito delle verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna 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 medio-bassa.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ DI CUI AL M.N. 160, SUB. 55

L'unità immobiliare è il posto auto di pertinenza dell'unità abitativa posta al piano primo. Il bene è composto da uno stallo auto ricavato nell'autorimessa condominiale posta al piano seminterrato. L'accesso avviene dalla corsia di manovra comune a cui si accede attraverso una rampa posta sul lato ovest 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. L'autorimessa condominiale è chiusa da un portone basculante in grigliato metallico posto alla base della rampa di accesso.

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 Montebelluna (TV), risulta che la superficie netta calpestabile delle unità immobiliari oggetto di pignoramento è la seguente:

- Cottura.....	4,47 m ²
- Ingresso.....	3,74 m ²
- Soggiorno.....	14,04 m ²
- Camera.....	12,63 m ²
- Bagno.....	3,87 m ²
<u>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</u>	<u>38,75 m²</u>

La superficie calpestabile della terrazza sul lato sud è di circa 8,14 m².

La superficie calpestabile del posto auto è di circa 12 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 primo	circa 45 m ² x 1,00 = 45 m ²
- Terrazza	circa 9,03 m ² x 0,35 = 3,16 m ²
<u>SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE.....</u>	<u>48 m²</u>

La superficie lorda commerciale del garage risulta pari a circa 12 m².

L'area scoperta e 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.

6 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

In base alla zonizzazione dello strumento di programmazione urbanistica vigente nel Comune di Montebelluna, l'area in cui sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento ricade in zona territoriale omogenea del tipo "Zona B2 - DI RIQUALIFICAZIONE".




Tale zona è disciplinata dall'articolo 18 delle Norme Tecniche Operative (NTO) del Piano negli Interventi del Comune di Montebelluna.



Figura 3- Estratto del P.I. del Comune di Montebelluna



ZONIZZAZIONE RESIDENZIALE

-  Zona B1.1: di completamento di alta densità (art. 17 NTO)
-  Zona B1.2: di completamento di media densità (art. 17 NTO)
-  Zona B2: di riqualificazione (art. 18 NTO)

Si riporta di seguito quanto disposto dall'art. 18 delle NTO.

ART. 18 - ZONE RESIDENZIALI DI RIQUALIFICAZIONE (B/2)**1. INDIVIDUAZIONE**

Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, compreso l'Ambito Collinare del Montello per le quali il PI prevede la riqualificazione edilizia ed urbanistica, mediante la ristrutturazione singola o d'insieme degli edifici esistenti, il recupero di spazi pubblici a servizio della residenza, ed interventi di riorganizzazione della viabilità e di arredo urbano.

Le zone B/2 sono dichiarate zone di degrado ai sensi dell'art. 27 della L. 5.8.1978 n°457, fatte salve le porzioni già interessate da interventi di riqualificazione di risanamento a seguito dell'attuazione di un Piano di recupero.

2. DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dall'art. 15.

3. TIPOLOGIE D'INTERVENTO

In queste zone il PI si attua mediante IED e/o PUA.

Mediante IED sono ammessi soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RS), con mantenimento delle volumetrie e delle destinazioni d'uso in atto, salvo ammettere il solo cambio di destinazione d'uso in residenza e tra destinazioni d'uso diverse dalla residenza qualora ciò non comporti modifica di standard pubblici e privati, precisando che è obbligatorio il mantenimento della destinazione qualora questa sia residenziale e non vi possono essere aumenti di unità immobiliari.

Mediante PdR sono ammessi la ristrutturazione edilizia e la demolizione con ricostruzione di edifici esistenti. In questo secondo caso in sede di strumento urbanistico attuativo devono essere conferiti gli standard primari almeno relativi ai parcheggi in misura non inferiore a 0,4 mq/mq di nuove superfici lorde realizzate o oggetto di cambio di destinazione d'uso; i restanti standard primari e secondari, se non ricavati, possono essere monetizzati. Quando è indicato



l'ambito unitario di intervento il PdR dovrà ad esso essere esteso essendo indispensabile l'adeguamento delle opere di urbanizzazione (viabilità, marciapiedi ecc.).

4. PARAMETRI URBANISTICI

In questa zona si applicano i seguenti indici: B/2 Ut = 0,60 mq/mq; h max = 12,40

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per l'area B.2 n.4 destinata a zona residenziale di riqualificazione (immobile "Ex IPSIA Carlo Scarpa di Via Monte Valbella) è assoggettata a piano attuativo con obbligo di ricavare tutti gli standard urbanistici previsti dall'art. 10. In quest'area si applicano i seguenti indici: Ut = 0,40 mq/mq; h max = 9,40.

Per l'area B2 n 34 è confermato il volume esistente con un incremento massimo del 10% e altezza massima di m 6,80.

7 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Lo scrivente, previa richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Montebelluna, 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 realizzato sulla base dei seguenti titoli edilizi legittimanti:

- Concessione Edilizia del 24 gennaio 1983 (Prat.6/83 -Prot.15779/82)
- successiva variante in corso d'opera del giorno 11 febbraio 1985 (Prot.15734/84)

Il certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Montebelluna in data 8/03/1985 con protocollo n. 2752/85

8 ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE

Sulla scorta della documentazione acquisita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna è stato eseguito un confronto tra lo stato di fatto e l'ultimo stato di progetto autorizzato.

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 Montebelluna, **Sez. Urb. E, Foglio 1, M.N. 120, sub. 23**

INDIRIZZO: via Ospedale n. 29, interno 20, Piano 1

DATI CLASSAMENTO: Rendita: **Euro 212,99**, Categoria **A/2**, Classe **1**, Consistenza **4,0 vani**

DATI DI SUPERFICIE: Totale: 49 m². Totale escluse aree scoperte: 46 m²

2. unità immobiliare ad uso autorimessa (piena proprietà)

identificata al Catasto Fabbricati, Comune di Montebelluna, **Sez. Urb. E, Foglio 1, M.N. 120, sub. 55**

INDIRIZZO: via Ospedale n. 29, interno 52, Piano S1

DATI CLASSAMENTO: Rendita: Euro 35,95. Categoria C/6), Classe 3, Consistenza 12 m²

DATI DI SUPERFICIE: Totale: 12 m².

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

- Foglio 1, Particella 160, Subalterno 1, area scoperta;
- Foglio 1, Particella 160, Subalterno 2, ingresso, vano scala, corridoi, terrazzini e ripostiglio.
- Foglio 1, Particella 160, Subalterno 3, lastrico solare.
- Foglio 1, Particella 160, Subalterno 4, corridoio al piano seminterrato.
- Foglio 1, Particella 160, Subalterno 5, locale contatori.

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il fabbricato sopra descritto è riportata nel Catasto dei Terreni, foglio 31, con il M.N. 160.

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 3 marzo 2023 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 "Condominio Serena" il quale è costituito da n. 28 unità abitative 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 600,00;
- non sono stati deliberati interventi di natura straordinaria;
- le spese arretrate degli ultimi due anni ammontano a euro 112,30 per l'esercizio 2021-2022 ed euro 600,86 per l'esercizio 2022-2023 (importo da preventivo)
- I beni pignorati costituiscono complessivamente i seguenti millesimi di proprietà generale: proprietà 33,85; scale 33,59; garage 39,84.

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 Montebelluna. 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 1300,00 €/m² il valore unitario del bene, riferito alla superficie commerciale dello stesso;
- Per l'unità ad uso garage si individua in 900,00 €/m² il valore unitario del bene, riferito alla superficie lorda dello stesso;
- Il valore delle parti comuni condominiali, 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 PRIMO (mappale 160, sub. 23) - Intera proprietà, comprese parti comuni condominiali m ² 48.00 x €/m ² 1300	
GARAGE PIANO INTERRATO (mappale 160 sub. 55) - Intera proprietà comprese parti comuni condominiali m ² 12.00 x €/m ² 900	€ 62.400,00
	€ 10.800,00
<u>TOTALE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO</u>	<u>€ 73.200,00</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 forzosa.

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

€ 73.200,00x0,85 = € 62.220,00 che si arrotondano ad **€ 62.000,00**.



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 **€ 62.000,00 (diconsi euro sessantaduemila,00)**.

S.E. & O.

Trevignano, li 10/10/2023

L'ESPERTO STIMATORE

A circular professional stamp for the 'ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI TREVISO' is centered. The stamp contains the text 'ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI TREVISO' around the top edge and 'DOTT. ING. PIVETTA RENZO' around the bottom edge. In the center of the stamp is a small crest. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink that reads 'Renzo Pivetta'.

Dott. Ing. Renzo Pivetta

