

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva R.G.E. n. 104/2022

promossa da: **AMCO SPA** (rappresentata da Cerved Credit Management SPA)

contro: XXXXXXXXXX

*** **

GIUDICE: DOTT. LEONARDO BIANCO

ESPERTO STIMATORE: ING. PAOLO PRECOMA

PERIZIA DI STIMA di un BENE IMMOBILE

Abitazione a Vedelago (TV)

INDICE

1. INCARICO	1
2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	2
3. RISPOSTE AI QUESITI EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.	3
4. ELENCO ALLEGATI	23

*** **

1. INCARICO

In data 17/03/2017 il sottoscritto ing. Paolo Precoma, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. 3430, con studio in via G. Marconi n° 93 a Castelcuoco (TV), riceveva incarico di esperto stimatore per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nella procedura di esecuzione immobiliare in epigrafe.

La presente perizia è relativa al seguente bene immobile:

Creditore: **Cerved Credit Management SpA**, rappresentata da Amco - Asset

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelcuoco (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

Management Company SpA;

Debitore:

Immobili: Comune di Vedelago (TV)

abitazione Sez. C, Foglio 4, mapp. 22, sub 4, natura A/2, consistenza vani 7,
classe 2,

autorimessa Sez. C, Foglio 4, mapp. 22, sub 5, natura C/6, consistenza 29 mq,

area esterna Sez. C, Foglio 4, mappale 22, sub 8 - Cat. F/1, consistenza 864
mq.

Quota pignoramento: 1/1, quindi la piena proprietà.

*** **

2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli ed effettuate le attività preliminari di esame della documentazione consegnata, in data 12/05/2023 lo scrivente effettuava sopralluogo presso l'immobile di Vedelago, alla presenza dell'esecutato. In tale circostanza si constatava che l'appartamento era occupato dal sig. [REDACTED] e dalla moglie.

Nell'occasione specificata veniva analizzato il compendio immobiliare oggetto di stima. Al fine di accertare la corrispondenza tra le opere edili concessionate e quelle realizzate, veniva effettuato un rilievo di massima dell'immobile e realizzata un'ampia documentazione fotografica, che si mette a disposizione in allegato.

Peraltro, con riferimento al bene immobile oggetto di stima, al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, si rendevano necessarie:

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvucco (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

- visure telematiche ed accesso presso gli Uffici del Catasto di Treviso, per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative agli immobili;
- accesso agli atti presso gli Uffici del Catasto di Treviso per l'esame dello stato aggiornato catastale insistente nelle unità del lotto oggetto di perizia con ottenimento dell'aggiornamento della documentazione catastale;
- visure telematiche ed accesso presso il Servizio di Pubblicità immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la verifica delle note di trascrizione ed iscrizione;
- accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vedelago per l'esame delle pratiche edilizie istruite con ottenimento di alcune copie dei documenti tecnici a corredo;
- accesso presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Treviso del Notaio dott. Tassitani per ottenere copia dell'atto di provenienza;
- accesso presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso per verificare la presenza di eventuali contratti di locazione.

*** **

3. RISPOSTE AI QUESITI EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.

L'entità dei beni immobili oggetto della presente stima si può considerare facente parte di un **unico lotto** e consistente in immobile ad uso residenziale che può classificarsi come segue:

Abitazione situata al piano seminterrato e interrato, in via Postumia Romana Est n. 29 a Vedelago (TV), facente parte di una casa bifamiliare e comprensiva di autorimessa e di giardino pertinenziali. L'abitazione ha

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelcucco (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

accesso esclusivo per mezzo di una corte privata. L'immobile è inserito all'interno di un fabbricato bifamiliare che hanno 2 accessi separati.

Si riporta nel seguito, per il lotto come sopra individuato, la risposta ai singoli quesiti e disposizioni poste dall'ill.mo G.E. in sede d'incarico.

1) elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Dalla documentazione in atti risulta disponibile la certificazione notarile prevista dall'art. 567 c.p.c., redatta dallo studio del notaio Francesco Casarini del 14/01/2014.

Le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile in oggetto comprendono le seguenti scritture:

- Ipoteca in rinnovazione n. 3997 del 25/06/2021, a favore di Amco Asset Management SpA, contro [REDACTED] per 253.063,88 (di cui € 126.531,94 per capitale) a garanzia di mutuo fondiario; come da scrittura privata a rogito di Parolin Battista del 05/07/2001 rep. 155233;
- Ipoteca della riscossione n. 2932 del 26/05/2016, a favore di Equitalia Nord SpA, a carico di [REDACTED] per € 439.093,26 (di cui € 219.546,63 per capitale), Pubblico Ufficiale: Equitalia del 23/05/2016 rep. 1131/11316;
- Ipoteca giudiziale, derivante da ordinanza di condanna, n. 6844 del 16/11/2016 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per € 20.000,00 (di cui € 10.338,04 per capitale); Tribunale di Treviso rep. 3229/2016 del 13/06/2016;
- Pignoramento immobiliare, Registro Particolare n. 9406, Registro Generale 13164, del 08/04/2022, presso il Tribunale di Treviso, trascritto il 15/02/2022 al rep. 712 (riportato nell'elenco aggiornato, in All. 3), a

favore di Amco Asset Management SpA, contro [REDACTED]

Si segnala che lo scrivente ha effettuato visure telematiche, presso la Conservatoria dei RRII dell'Agenzia del Territorio di Treviso, per la verifica delle recenti note di trascrizione ed iscrizione. Si è constatato che non vi è alcuna variazione delle note di iscrizione e trascrizione.

In **Allegato 3** copia della note di trascrizione aggiornate relative all'immobile.

2) copia dell'atto di acquisto della proprietà e di divisione

L'immobile oggetto della presente perizia è pervenuto in proprietà di [REDACTED] in forza dei seguente atti:

- Atto di compravendita del 23/11/1990, a firma del Notaio dott. Luigi Tassitani, rep. n. 90004, racc. n. 6439, registrato a Castelfranco Veneto il 13/12/1990 al n. 1044, mod. 1V, serie 1, trascritto il 06/12/1990, Reg. Particolare n. 23021, Reg. Generale n. 31439.

- Atto di divisione del 25/11/1998, a firma del Notaio dott. Luigi Tassitani, rep. n. 144237, racc. n. 11704, registrato a Castelfranco Veneto il 15/12/1998 al n. 1129, serie 1V, trascritto il 02/12/1998, Reg. Particolare n. 25013, Reg. Generale n. 36590.

In **Allegato 4A** e **Allegato 4B** copie dell'atto di compravendita e di divisione.

Sia nell'atto di compravendita che nella certificazione notarile in atti, non viene riportata alcuna citazione specifica di eventuali servitù di passaggio passive.

Seppur non esplicitamente descritto in alcun atto, nel corso del sopralluogo lo scrivente ha rilevato che nel margine nord dell'area esterna è presente un muretto con cancello scorrevole che pertanto può permettere l'accesso dal mappale 22 al mappale 398 (situato più a nord).

3) descrizione del bene immobile

L'abitazione è ubicata in Vedelago (TV) al civico n. 29 di via Postumia Est.

Essa si sviluppa al piano rialzato e seminterrato con accesso autonomo dalla

via Postumia Est. È inserita all'interno di una bifamiliare che contiene un'atra

unità abitativa (situata ad Ovest). La facciata principale della residenza è sul

fronte sud, dove è presente l'accesso dalla strada. Il lotto oggetto di perizia

comprende anche un posto auto esclusivo, situato al piano seminterrato e

l'area area esclusiva, che si sviluppa prevalentemente a Sud ed a Est della

residenza.

Il fabbricato nel quale è inserita l'abitazione dista circa 3 km dal centro di

Vedelago.

DATI CATASTALI

Le unità immobiliari sono attualmente censite all'Ufficio del Catasto di Treviso

come segue:

• **N.C.E.U.:** Comune di Vedelago,

Sezione C, Foglio 4, mappale 22, **sub 4** - Cat. A/2, classe 2, consistenza

7 vani - sup. 90 mq, Rendita € 686,89;

Sezione C, Foglio 4, mappale 22, **sub 5** - Cat. C/6, classe U, consistenza

29 mq, Rendita € 85,37;

Intestazione: [redacted] Diritto: Proprietà.

Sezione C, Foglio 4, mappale 22, **sub 8** - Cat. F/1, consistenza 864 mq.

Intestazione: [redacted] Diritto: Proprietà per 1/2.

Intestazione: Altre Ditte; Diritto: Proprietà per 1/2.

Nella visura catastale allegata viene indicato che il sig. [redacted] è

intestatarario anche del sub 7: di fatto, come indicato nell'atto di divisione

(Allegato 4B), il [REDACTED] è proprietario per intero del sub 8 (trattasi dell'area scoperta pertinenziale), mentre non è proprietario del sub 7 (che è l'area esterna del vicino di casa situato a Ovest).

In **Allegato 1** copia visura catastale aggiornata e visura storica del terreno.

In **Allegato 2** estratto mappa catastale e planimetrie catastali e planimetria catastale aggiornata.

Confini: il lotto considerato ed inserito all'interno del mappale 22 confina, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con mappali 398, 23, 314 ed i sub 2, 3 e 7.

Il mappale 22 sul quale insiste il complesso edilizio confina, da nord in senso orario, con i mappali 398, 23, 314 e 21.

*** ** ***

L'abitazione è accessibile da via Postumia Est per mezzo di un cancello metallico situato nel limite sud del mappale 22; tra l'accesso alla residenza e la strada è presente un piccolo terreno, rappresentato dal mappale 314.

L'accesso alla residenza avviene attraverso l'ampia area esterna pertinenziale, situata sul fronte sud ed est della proprietà. Da quest'area esterna è possibile accedere alla proprietà dal un portico rialzato o da una rampa che porta al piano interrato.

Nel seguito verranno descritte le zone dell'abitazione che comprendono il lotto oggetto di stima.

Area esterna. L'area esterna dell'abitazione corrisponde con il subalterno 8, che ha una superficie pari a circa 864 mq, ad uso esclusivo dell'abitazione.

Trattasi di area rettangolare a giacitura pressoché piana, che si estende su tutto il lato sud ed est dell'abitazione.

Il compendio immobiliare è accessibile da un cancello pedonale in metallo e con altro cancello carraio con apertura elettronica scorrevole.

La pavimentazione dell'area esterna è caratterizzata dalla presenza di masselli autobloccanti in cemento, lungo il tratto che collega il cancello con l'autorimessa, di un manto inerbato nella zona ovest, da un ghiaio nella zona est e da un getto in cemento liscio nella zona limitrofa del piano seminterrato e quello della rampa.

L'area è confinata da una recinzione metallica, dove trova posto anche una siepe. Nella parte verso nord dell'immobile è stato costruito un muro in muratura, edificato in corrispondenza dell'allineamento con una parte della bifamiliare oggetto di ampliamento, pertanto lungo il confine di proprietà; nello stesso muretto è stato presente anche un cancello carraio scorrevole che collega e permette l'accesso verso nord tra il mappale 22 (di proprietà dell'esecutato) e il mappale 398 (apparentemente di proprietà dello stesso esecutato e di altre Ditte).

Abitazione. L'accesso principale alla residenza avviene da sud, per mezzo di un portico rialzato, che dovrebbe essere comune alla bifamiliare, ma utilizzato esclusivamente dall'unità del sig. XXXXXXXXXX

Nella parte centrale del porticato comune è presente una porta, da cui si accede verso un ingresso comune: anche questo spazio è utilizzato, senza alcun permesso o licenza, dalla sola unità dell'esecutato.

Da tale zona ingresso è presente un'ulteriore porta che permette di accedere alla vera e propria proprietà dell'esecutato, ovvero ad una stanza soggiorno-cucina della residenza.

Le parti della residenza principale occupano il piano rialzato e hanno un

affaccio principale sul fronte sud, est e ed un affaccio a nord.

La distribuzione interna dell'appartamento vede la presenza di un soggiorno-cucina, illuminato da finestre verso sud e una porta che permettere di accedere ad un lungo terrazzo nella zona est.

Nella parte nord-ovest della stanza soggiorno-cucina è presente un disimpegno che permette di accedere, per mezzo di due porte distinte, alla zona notte e al piano interrato.

Nella zona notte sono presenti tre stanze, due bagni, un ripostiglio, uniti da un corridoio: trattasi di stanze oggetto di ampliamento e che non risultano accatastate in modo corretto.

Il piano interrato è accessibile dalla porta situata nel disimpegno della soggiorno-cucina, nella quale trova posto un vano scala lineare, catastalmente comune all'altra unità residenziale della bifamiliare; al momento del sopralluogo il vano scala era ad uso esclusivo dell'unità dell'esecutato.

Al piano interrato sono presenti diverse stanze adibite a distinti usi, tra cui centrale termica, magazzino, magazzino-lavanderia, un disimpegno che collega un bagno e una stanza passante che permette di accedere ad un'autorimessa.

La stanza della centrale termica è stata realizzata in difformità al concessionato/accatastato, in quanto il vano doveva essere in comune all'altra unità residenziale: sono state realizzate pareti interne che differiscono dal progetto.

Lungo il lato est dell'interrato sono presenti finestre e porte, con aperture che non rispecchiano il concessionato/accatastato, che permettono di

illuminare le stanze e permettono di accedere al cortile esterno piano che è in cemento liscio.

Come era stato evidenziato per alcune camere del piano rialzato, anche l'autorimessa è stata realizzata mediante un successivo ampliamento ed anch'essa non risulta accatastata. La stanza è accessibile dall'esterno per mezzo di un portone metallico a basculante con apertura manuale.

Il sub 5, accatastato come autorimessa, corrisponde alla stanza adibita/utilizzata come magazzino, situata a lato della centrale termica.

Nell'angolo nord-est dell'autorimessa sono stati realizzati alcuni gradini che scendono ad un piano leggermente più basso dell'attuale seminterrato; a valle del piccolo vano scala è presente una porta che permette l'accesso ad una cantina di dimensioni 8,45m per 3,05m. La stanza ha muri in c.a. e solaio in latero cemento. Dai rilievi eseguiti in loco, appare che la cantina è stata realizzata senza alcun permesso edilizio, peraltro nel mappale 398 situato più a nord e apparentemente di proprietà dello stesso esecutato e di altre Ditte.

Il piano interrato è caratterizzato da un'altezza media di circa 2,30 m.

Dal sopralluogo e dalla documentazione reperita, si evince che il fabbricato presenta strutture di elevazione realizzate con muratura in laterizio, pilastri in c.a., travi continue in spessore, solai in latero cemento (tipo bausta).

Gli infissi al piano rialzato sono in legno con vetrocamera, mentre al piano seminterrato sono in metallo e vetro.

Pur facente parte di una bifamiliare, con alcune aree di pertinenza comune, l'immobile dell'esecutato, al momento del sopralluogo, non aveva alcuna accessorio in comune all'altra unità bifamiliare.

La pianta dell'abitazione ha forma pressoché rettangolare, con soggiorno-cucina di superficie calpestabile di circa 40 mq, camere di circa 10, 15 e 18 mq, autorimessa di circa 45 mq, per un'altezza utile, di circa 2,70 m al piano rialzato e di 2,30 m al piano seminterrato.

L'unità abitativa è pavimentata con piastrelle, a meno che nelle camere, dove è presente pavimentazione in legno (parquet).

Le porte interne del piano rialzato sono in legno, mentre al piano seminterrato sono in metallo. I serramenti esterni hanno telaio in legno e vetrocamera, con chiusura a tapparella.

Il livello delle finiture è buono, con necessità di eseguire alcuni lavori di manutenzione ordinaria, del tutto normali per l'età di costruzione.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, di impianto idro sanitario, di impianto tv.

I locali sono riscaldati mediante una caldaia a gasolio, installata al piano seminterrato, che riscalda anche l'acqua sanitaria. L'immobile ha sistemi di erogazione del riscaldamento mediante radiatori in alluminio installati nelle stanze.

Nel complesso lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è buono.

In **Allegato 7** documentazione fotografica dell'immobile.

Superfici: nel seguito si riportano le stime delle superfici derivanti dall'esame delle planimetrie catastali, dagli elaborati tecnici depositati presso il Comune e dai rilievi eseguiti.

Superficie lorda residenza: circa 210 mq;

Superficie lorda autorimessa (locale adibito ad autorimessa): circa 51 mq;

Superficie area esterna pertinenziale: circa 810 mq;

Superficie calpestabile residenza: circa 175 mq;

Superficie calpestabile garage: circa 45 mq;

**4) accertamento della conformità tra la descrizione attuale del bene
e quella contenuta nel pignoramento**

Le descrizioni catastali riportate nel pignoramento risultano in parte conformi con la descrizione attualmente rilevabile in quanto:

- l'autorimessa descritta catastalmente al sub 5 è adibita a magazzino ed ha come aperture verso l'esterno una porta e una finestra;

- l'attuale autorimessa riscontrata in sopralluogo (provvista di apertura a basculante) non è attualmente accatastata.

Per quanto inerente al sub 7 e al sub 8 (generati dall'ex sub 1), intestati in quota pari a 1/2 all'esecutato, fanno parte dell'atto di divisione citato in Allegato 4B: nel corso dei recentissimi colloqui con i Tecnici dell'Agenzia delle Entrate, lo scrivente ha fatto presente tale discrepanza. A seguito del colloquio e dell'accesso, l'Agenzia ha inserito/aggiornato la sola planimetria catastale del sub 8 (come riportato in Allegato 2), che precedentemente non era aggiornata.

I restanti dati disponibili risultano in ogni caso sufficienti per la univoca individuazione del compendio in oggetto.

5) eventuale esecuzione di variazioni per l'aggiornamento catastale

Con riferimento alla regolarità catastale dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, lo scrivente ha rilevato la **sussistenza di varie difformità**. Nello specifico, si segnalano:

1. Il portico e l'ingresso non sono attualmente utilizzati come aree comuni delle due unità della bifamiliare, ovvero vengono utilizzati dal solo

essere segnalati e disposti a carico dell'aggiudicatario la necessità di ripristino dello stato autorizzato mediante la demolizione delle pareti, l'inserimento delle aperture previste nelle porte verso l'altra unità della bifamiliare e provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale. Si ritiene che il costo relativo alla variazione e all'aggiornamento catastale da porre a carico dell'aggiudicatario sia determinato in circa € 14.000,00. Si segnala che l'importo dell'onere appena proposto in stima comprende anche le eventuali ammende e costi determinabili dalla PA e da quanto previsto in Legge (ora non ipotizzabili o confermate); gli importi proposti, pertanto, potranno subire variazione rispetto a quanto proposto dallo scrivente.

6) utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il Comune di Vedelago, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 26/05/2020, ha approvata la variante 5 del Piano degli Interventi.

L'area su cui è edificato l'immobile ricade all'interno del PI vigente come zona "E", "Zone Agricole" integre, regolate dall'art. 39 delle norme tecniche del Comune di Vedelago, interessate anche dalla Rete Ecologica "Rete Natura 2000" regolata dall'art. 80 delle norme tecniche.

In Allegato 5 estratto del Piano degli Interventi comunale.

Si può stabilire che la costruzione sorge sostanzialmente in zona urbanisticamente propria.

7) verifica della regolarità edilizia ed urbanistica e esistenza della dichiarazione di abitabilità

A seguito delle verifiche effettuate presso il Comune di Vedelago si è rilevato che il complesso edilizio su cui è ospitato l'immobile oggetto di stima è stato

realizzato in forza delle seguenti licenze edilizie ed autorizzazioni:

- Autorizzazione per costruzioni Edilizie del 15/10/1974 e Licenza Edilizia del 08/04/1974 n. 18/1974, per costruire n. 2 appartamenti;
- Concessione Edilizia n.82/80 del 19/05/1980, n. 1985 prot. 53/80, per costruzione di recinzione;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 914/ACE del 27/01/1993, per costruzione di fabbricato ad uso abitazione con 2 alloggi in difformità alla licenza n. 18/74; completo di idoneità statica (03/02/1993), Permesso di **Abitabilità n. 93/028** del 30/03/1993;
- Concessione per ristrutturazione e ampliamento di abitazione n. 119/98 del 30/06/1998, rif. 082/98, i cui lavori sono iniziati in data 10/09/1998.

A seguito dell'ultima **pratica di ampliamento** n. 119/98, come confermato anche nel corso dei colloqui con i tecnici comunali, **non è stato riscontrato il certificato di agibilità.**

Per quanto noto, l'immobile non è in possesso di Attestato di Prestazione Energetica.

Con riferimento alla regolarità urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, lo scrivente ha visionato le planimetrie ed i prospetti depositati presso l'Ufficio Tecnico, rilevando la **sussistenza di difformità.**

In particolare si segnala che:

1. A nord dell'autorimessa è stata realizzata, senza alcun titolo, la cantina, peraltro essa è all'interno di altro mappale;
2. Le planimetrie di progetto relative all'ampliamento (risalenti alla pratica dell'anno 1998), rappresentano l'ingresso dell'abitazione ad uso esclusivo dell'abitazione ad est (dell'esecutato): di fatto, come

evincibile anche dalla documentazione catastale allora presente,

l'ingresso era ed è ad uso comune delle due unità abitative;

3. Vi sono piccole differenze in pianta (pareti) e di facciata (aperture verso l'esterno) rispetto al concessionato;

4. Il piccolo vano scala presente nell'autorimessa (che insiste nel mappale 22) e la cantina (che insiste nel vicino mappale 398) sono opere abusive e non possono essere concesse, in quanto la cantina è stata edificata senza alcun permesso e la stessa si inserisce all'interno di altro mappale (di altra Ditta e senza autorizzazione dei rimanenti proprietari); il vano scala deve pertanto essere abbattuto, ripristinare il piano e murata la porta.

Si tratta, nel complesso, di elementi che in sede di vendita potranno essere segnalati e disposti a carico dell'aggiudicatario la necessità di provvedere al ripristino dello stato concessionato (come già tenuto conto nel precedente paragrafo relativo alle variazioni catastali). Inoltre, al fine di ottenere anche il certificato di abitabilità, si rende necessario, l'aggiornamento della pratica di ampliamento per mezzo di una pratica di Sanatoria e all'eliminazione delle opere abusive (senza permesso).

Ai fini dei costi, si ritiene che per quanto inerente la demolizione e ripristino delle pareti non concessionate/ concessionabili si possa far fede al valore riportato precedentemente (già considerato pertanto al paragrafo delle variazioni catastali), mentre i costi per la ottenere la Sanatoria, con pagamento delle ammende e la relativa abitabilità, da porre a carico dell'aggiudicatario, sia determinato in circa € 20.000,00.

Si segnala che l'importo dell'onere appena proposto in stima comprende

anche le eventuali ammende e costi (di sanatoria e per l'abuso) determinabili dalla PA e da quanto previsto in Legge (ora non ipotizzabili o confermate); gli importi proposti, pertanto, potrebbero subire variazioni rispetto a quanto proposto dallo scrivente.

In **Allegato 6** estratto della documentazione amministrativa reperita presso il Comune di Vedelago.

8) esistenza di opere abusive

Facendo seguito al sopralluogo effettuato e dal confronto con la documentazione tecnica disponibile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vedelago, come accennato ai punti precedenti, si ritiene di stabilire che l'opera abusiva relativa all'unità oggetto di stima sia riferita alla cantina situata nel lato a nord della proprietà, accessibile dall'autorimessa: l'abuso è realizzata all'interno di altro mappale, il 398, situato a nord del lotto oggetto di perizia.

Per quanto inerente alla porzione di abuso incidente nel mappale 22 (oggetto del presente lotto), al fine di regolarizzare lo stato dei luoghi, si rende necessario abbattere il piccolo vano scala che scende verso la cantina, ripristinare il piano dell'autorimessa e murare la porta della cantina.

Trattasi di spese e oneri già stimati ai paragrafi precedenti.

9) possibilità di vendita dei beni in uno o più lotti

L'immobile sopra descritto costituisce un insieme che lo scrivente ritiene opportuno mantenere raggruppato in un unico corpo, in quanto esso comprende una unità residenziale con annesso posto auto.

10) quota immobile pignorato e divisibilità in natura

L'immobile oggetto di perizia, descritto dalle unità catastali citate nei dati

identificativi, è complessivamente pignorato per l'intero.

La configurazione dell'unità abitativa non consente una opportuna divisione fra abitazione e garage, anche ai fini di garantire la maggiore possibile appetibilità della vendita.

11) accertamento dello stato di occupazione dell'immobile

Alla data del sopralluogo, eseguito in data 12/05/2023, l'**appartamento era occupato** dal [REDACTED] esecutato. In tale occasione si riscontrava che l'occupante era disponibile e concedeva l'accesso ai locali.

Ulteriori informazioni inerenti lo stato di occupazione potranno tuttavia essere eventualmente portate ancora dal Custode incaricato.

Lo scrivente ha effettuato accesso presso l'Agenzia delle Entrate al fine di verificare la sussistenza di contratti di affitto registrati. È emerso che l'immobile oggetto di perizia non ha contratti di locazione registrati, ovvero l'Ente non ha fornito alcun dettaglio relativo alla richiesta formulata dallo scrivente.

12) indicazione di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; diritti demaniali o usi civici

Con la scorta delle verifiche effettuate e dalle informazioni acquisite, non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Per quanto noto non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici che prevedano oneri di affrancazione o riscatto.

Seppur non esplicitamente descritto in alcun atto, nel corso del sopralluogo lo scrivente ha rilevato che nel margine nord dell'area esterna è presente un muretto con cancello scorrevole che pertanto può permettere l'accesso dal mappale 22 al mappale 398. Il mappale 398 è situato più a nord ed il sig.

[REDACTED] è proprietario per una quota.

13) vincoli o oneri di natura condominiale

Presso l'immobile non si sono rilevati convenzioni di tipo condominiale. Non si rilevano pertanto vincoli e/o oneri di natura condominiale.

14) stima degli immobili

Criterio di stima

Lo scrivente, in sede di stima, si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare, nello stimare il valore dei fabbricati, è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, la possibilità edificatoria, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale e la vita residua.

Nello specifico la stima si basa sulla valutazione della superficie commerciale, intesa come sommatoria delle superfici dei locali principali e delle superficie omogeneizzate dei locali pertinenziali.

E' stata quindi effettuata una indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili di tipo residenziale.

Con riferimento alla sola consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, il valore medio di mercato per abitazioni civili con stato conservativo ottimo risulterebbe tra € 850,00 a € 1.000,00. Si segnala che, alla luce di quanto rilevato nel corso delle attività, tale valutazione non corrisponde al caso esaminato in perizia.

Il sottoscritto perito, esaminato il bene immobile nelle sue peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto conto della ubicazione, della viabilità e degli accessi, della dimensione del fabbricato, delle

caratteristiche e della qualità degli impianti, tenuto poi conto che la situazione del mercato immobiliare ad uso residenziale negli ultimi anni è di difficoltà, con presenza di discreta disponibilità sul mercato di fabbricati ad uso abitativo, dopo informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quelli in oggetto, assunte tutte le necessarie informazioni, **stima** che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto sia il seguente:

Abitazione, situata al piano rialzato e piano seminterrato di una bifamiliare, con autorimessa e giardino pertinenziale, della superficie commerciale convenzionale complessiva stimata in circa 238 mq a 720,00 €/mq, risulta un valore pari a € 171.360,00, ovvero pari ad un valore di stima arrotondato di:

STIMA DEL VALORE DI LIBERO MERCATO € 171.000,00

Come indicato in premessa, tale valore tiene conto dell'attuale stato di conservazione del bene.

Stima del Valore al netto di eventuali oneri

Nei paragrafi precedenti sono state segnalate delle difformità che necessitano il ripristino dello stato che rispecchia gli atti notarili di acquisizione e lo stato concessionato, eliminando le opere abusive. Nel seguito si riassumono brevemente le opere ed oneri deducibili dai precedenti paragrafi.

Dal punto vista catastale si rendono necessari:

- Apertura della porta che è stata murata ed abbattimento della compartimentazione, presenti nel portico esterno verso sud;
- Ripristino del vano scala che scende al piano seminterrato (bene comune non censibile), con apertura della porta che è stata murata e variazione di una compartimentazione interna;

- Ripristinare la centrale termica, che era prevista come unità comune

all'altra unità immobiliare della bifamiliare, mediante la modifica di

alcune pareti e l'apertura di una porta che è stata murata;

- Pratica di aggiornamento delle planimetrie catastali, degli elaborati e

pagamento di eventuali ammende;

di cui si è previsto una spesa di circa € 14.000,00.

Dal punto vista urbanistico si rendono necessari:

- Ripristino delle pareti delle aree comuni (già descritto nell'elenco precedente);

- Pratica di Sanatoria, con pagamento delle ammende per le opere difformi al progetto, e ottenimento del certificato di abitabilità;

- Abbattimento della piccola rampa abusiva (situata nell'autorimessa, inserita nel mappale 22, oggetto del presente lotto) che permette l'accesso verso una cantina (anch'essa abusiva, ma insistente in altro mappale, il 398, situato più a nord);

di cui si è previsto una spesa di circa € 20.000,00.

I **costi** e degli **oneri** da porre in detrazione ammontano in circa **€ 34.000,00**

Pertanto, il **valore del lotto considerato al netto delle spese risulta** essere pari

a (valore arrotondato): **€ 137.000,00**

Stima del Valore di Vendita Forzata

Considerata la particolare situazione di difficoltà del mercato immobiliare, che manifesta segnali di stagnazione dovuta sia alla crisi del settore che alla presenza di disponibilità di immobili residenziali, considerato altresì che il lotto è oggetto di una procedura competitiva a seguito di esecuzione immobiliare, lo scrivente propone una riduzione dei valori descritti

precedentemente da porre a base d'asta.

La riduzione proposta tiene conto altresì dei tempi intercorrenti fra la data di valutazione ed il giorno dell'asta, nonché lo stato di occupazione (di mobili e persone) che presentava l'immobile al momento del sopralluogo (seppur si è constatato che non è opponibile).

Tenuto conto degli aspetti appena citati, lo scrivente ritiene di poter applicare un abbattimento pari a circa 25% dal valore libero di mercato, da cui deriva il seguente valore arrotondato da porre a base d'asta per il lotto in oggetto (immobile libero):

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA € 102.000,00

Tale valutazione risulta già al netto di eventuali oneri e spese individuate e ogni altro onere che potrebbe essere posto a carico dell'acquirente.

** **

Alla luce di quanto indicato ai paragrafi precedenti, si segnala che l'immobile era occupato dall'esecutato al momento del sopralluogo e che l'Agenzia delle Entrate non aveva dato comunicazioni circa l'esistenza di contratti di affitto registrate.

Nel corso delle OOPP lo scrivente riceveva comunicazione che l'esecutato (occupante l'appartamento) risiede nell'immobile oggetto del presente lotto. In tale occasione l'esecutato asseriva che l'immobile non è oggetto di contratto di affitto; l'esecutato inoltre dichiarava che il contatore dell'acqua potabile è situato all'interno dell'altra unità della bifamiliare, nei pressi della strada di via Postumia Est. L'onere per l'aggiunta di un eventuale nuovo contatore è già stato considerato dallo scrivente nella stima dell'immobile.

Per ogni eventuale uso dell'Ill.mo G.E. nel seguito si esporrà la valutazione

dell'immobile considera la riduzione di valore derivante dall'occupazione dell'immobile con titolo opponibile.

Si considera che la riduzione del valore di stima da applicare nell'ipotesi di stima di immobile occupato sia pari a circa 10% del valore di libero mercato, pari a circa **€ 17.000,00**.

Pertanto, **il valore del lotto considerato al netto delle spese e occupato risulta** essere pari a (valore arrotondato): **€ 120.000,00**

Sulla base dell'ipotesi di valutazione esposta precedentemente, l'eventuale valore da porre a base d'asta per il lotto in oggetto, per vendita forzata e occupato risulta essere (valore arrotondato):

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA (IMMOBILE OCCUPATO) € 90.000,00



4. ELENCO ALLEGATI

1. visure catastali per soggetto;
2. estratto mappa catastale e planimetrie catastali;
3. elenco aggiornato note presso la Conservatoria dei RRII;
4. atti notarili di provenienza immobili;
5. estratto del PI del Comune di Veduggio;
6. estratto documentazione pratiche edilizie;
7. documentazione fotografica dell'immobile;
8. scheda sintetica per l'ordinanza di vendita.

*** **

Castelcuoco, li 07/01/2024

L'Esperto Stimatore

ing. Paolo PRECOMA

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelcuoco (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com