

TRIBUNALE DI TREVISO



OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 37/2014

Promosso da:

“CONDOMINIO GIOTTO”

Contro:

ESECUTATO

RELAZIONE DI STIMA

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa BURRA Alessandra**

C.T.U.: **Geom. NIZZETTO Mauro**

Udienza: **08.11.2017 – ore 10.00**



PREMESSA

Con comunicazione di cancelleria a mezzo p.e.c. del 26/04/2017 (n°37/2014/EI), al sottoscritto **NIZZETTO Geom. Mauro** iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso al n° **2.785**, con studio tecnico in via Villa Dal Peder, 3 a RONCADE (TV), veniva comunicata la nomina a **C.T.U.** da parte del **G.E. Dott.ssa Alessandra BURRA**, al fine di eseguire la relazione di stima ex art. 173-bis in riferimento all'esecuzione immobiliare **37/2014**, provvedendo quindi ad attenersi e rispondere a ciascuno dei punti di seguito elencati.

1) Ritirare la documentazione in Cancelleria

In data **15/05/2017** il sottoscritto effettuava giuramento presso la cancelleria del Tribunale di Treviso e ritirava la relativa documentazione costituita dall'atto di pignoramento immobiliare, certificazione notarile ex art. 567, comma 2, c.p.c. e dal ricorso per Intervento di ulteriore creditore.

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; (a) predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); (b) 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; (c) acquisire la certificazione relativa all'atto di provenienza ultraventennale (ove non contenuta nella documentazione in atti). Le verifiche in questione non devono essere effettuate, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c.. In ogni caso l'esperto allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

(a) ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI PREDISPOSTE SULLA BASE DEI DOCUMENTI IN ATTI:

Iscrizione contro del 13/12/1999 - Reg. Generale 43.784 – Reg. Particolare 9.657

Pubblico Ufficiale Notaio COLO' Rienzi di Feltre – Rep. 85.062 del 25/11/1999

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di un mutuo

Capitale originario £. 100.000.000 – Ipoteca complessiva £. 150.000.000;

Immobili colpiti: per la piena proprietà, beni in Castelfranco V.to (TV), Sez. D - Fg. 4 - Particella 1.826 - Sub.23, Sub.35 e Sub.41;

A favore: Banco Ambrosiano Veneto S.P.A con sede a Vicenza – C.F. 02204810234;

Contro: ESECUTATO e Marito ESECUTATO in qualità di Debitore non datore di ipoteca;



Trascrizione contro del 13/10/2006 - Reg. Generale 50.911 – Reg. Particolare 28.869

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario - Repertorio 891 del 11/10/2006

Immobili colpiti: per la piena proprietà, beni in Castelfranco V.to (TV), Sez. D - Fg. 4 - Particella 1.826 - Sub.23, Sub.35 e Sub.41;

A favore: [REDACTED] nato a [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

Contro: ESECUTATO;

Iscrizione contro del 01/08/2011 - Reg. Generale 27.460 – Reg. Particolare 5.717

Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso – Sez. dist. di Castelfranco V.to – Rep.3289/2010 del 11/09/2010

Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna

Capitale €.2.200,00; Importo totale €.7.000,00

Immobili colpiti: per la piena proprietà, beni in Castelfranco V.to (TV), Sez. D - Fg. 4 - Particella 3.080 - Sub.23, Sub.35 e Sub.41 oltre alle quote di comproprietà sulle parti comuni;

A favore: [REDACTED] nata a [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

[REDACTED] nato [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

[REDACTED]

Contro: ESECUTATO;

Iscrizione contro del 29/10/2012 - Reg. Generale 32.474 – Reg. Particolare 4.683

Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso – Sez. dist. di Castelfranco V.to – Rep.495/11 del 05/08/2011;

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Capitale €. 6.124,24

Totale €.15.000,00

Immobili colpiti: per la piena proprietà, beni in Castelfranco V.to (TV), Sez. D - Fg. 4 - Particella 3.080 - Sub.23, Sub.35 e Sub.41 oltre alle quote di comproprietà sulle parti comuni;

A favore: CONDOMINIO GIOTTO con sede a Castelfranco V.to (TV) – C.F.81003930260;

Contro: ESECUTATO;

Trascrizione contro del 19/02/2014 - Reg. Generale 4.403 – Reg. Particolare 3.319

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario c/o UNEP di Treviso – Repertorio 169 del 20/01/2014

Immobili colpiti: per la piena proprietà, beni in Castelfranco V.to (TV), Sez. D - Fg. 4 - Particella 3.080 - Sub.23, Sub.35 e Sub.41 oltre alle quote di comproprietà sulle parti comuni;

A favore: CONDOMINIO GIOTTO con sede a Castelfranco V.to (TV) – C.F.81003930260;

Contro: ESECUTATO;

In data 24/07/2017, il sottoscritto perito ho eseguito l'accesso presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso per verificare la presenza di ulteriori formalità a carico dell'esecutato, riscontrando però nessun aggiornamento in merito.

(b) LE MAPPE CENSUARIE OVVERO LA DOCUMENTAZIONE A CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEI BENI, VIENE ALLEGATA – vedi allegato n° 1, 2 e 3.

(c) L'ATTO DI ACQUISTO VIENE ALLEGATO – vedi allegato n° 4.



3) Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode – se nominato, a tutti gli immobili, lo/gli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc....).

A seguito sopralluogo effettuato alle ore 10,00 del giorno 21 luglio 2017, in presenza e preventivamente concordato con il custode rappresentato dall'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE con sede a Silea (TV), (giusta nomina in data 17-05-2017 del G.E. Dott. BURRA Alessandra) il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi ed a eseguire tutti i rilievi di rito e del caso, al fine di stabilire l'esatta consistenza del bene, individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre che l'esatta corrispondenza con i titoli abilitativi rilasciati e le rispettive planimetrie catastali.

L'esatta identificazione toponomastica e catastale del bene, è la seguente:

Comune di Castelfranco V.to (TV) – Borgo Monte Grappa, 55

Abitazione (Piano Quarto)

Sez. D - Fg. 4 - Particella 3080 – Sub.23

Cat. A/2 - Cl.3 – Consistenza vani 5 – Rendita €. 516,46

Garage (Piano Interrato S1)

Sez. D - Fg. 4 - Particella 3080 – Sub.35

Cat. C/6 – Cl.8 – Consistenza mq. 13 – Rendita €. 73,85

Magazzino (Cantina) (Piano Interrato S1)

Sez. D - Fg. 4 - Particella 3080 – Sub.41

Cat. C/2 – Cl.7 – Consistenza mq. 6 – Rendita €. 34,09

E' inoltre compresa la quota di complessivi **36,83/1000** sulle parti ed impianti comuni dell'edificio (area coperta e scoperta, vano scale, muri maestri, ecc....) di cui all'art. 1117 del Codice Civile o previsti dal regolamento di Condominio di cui appresso.

Intestazione catastale:

ESECUTATO

Trattasi di appartamento ubicato al piano quarto, con annesso garage e locale cantina al piano interrato, all'interno di un condominio residenziale di complessivi 29 alloggi, denominato "Giotto". sito a Castelfranco V.to (TV), in Borgo Monte Grappa, all'altezza del civico 55; il condominio, con ingresso secondario dal civico 34 di Viale Monfenera, è altresì dotato di ascensore con sbarco ai vari piani.



La posizione geografica appare alquanto strategica ed appetibile, considerata la vicinanza sia ai servizi in genere, che soprattutto al centro storico di Castelfranco V.to (TV) (circa mt. 500).

Il fabbricato è inserito in un contesto urbanistico oramai completamente edificato e prettamente residenziale, con presenza prevalentemente di edifici condominiali aventi dai tre ai sei piani fuori terra.

Il condominio nella sua più ampia consistenza, ha una geometria a forma rettangolare con misure d'ingombro massime di ml. 21,34x19,79, e si sviluppa su sei piani fuori terra oltre ad uno interrato al quale si accede sia dalla scala interna condominiale che da rampa esterna posta ad ovest. Quest'ultima consente l'ingresso ai garage degli autoveicoli direttamente da Viale Monfenera.

Le caratteristiche strutturali dell'involucro edilizio, si estrapolano dal "Certificato di collaudo" – vedi allegato n° 5, depositato presso il Comune di Castelfranco V.to (TV), e che qui di seguito si riportano:

“ Trattasi di fabbricato ad uso appartamenti composto di n° 6 piani fuori terra ed uno interrato. Il piano interrato è adibito a garage, i piani superiori ad appartamenti di civile abitazione.

La struttura portante interna ed esterna è in pilastri e travi in c.a.

Le fondazioni sono in calcestruzzo armato di tipo continuo a trave rovescia.

I solai ed il tetto in travetti prefabbricati H. cm.16+cm.4 di caldana gettati in opera con calcestruzzo tipo R. 250 a ql. 3.50 di cemento tipo “325” per mc. di impasto normale di ghiaia e sabbia.

I divisori sono in mattoni laterizi forati legati con malta di calce bastarda. Il tetto è a solaio e in parte costituito da una ampia terrazza.”

A questo si aggiunge che le murature perimetrali sono formate da blocchi in laterizio dello spessore complessivo compreso intonaco di cm. 29, mentre i divisori interni sono in laterizio di totale cm. 10.

Dai rilievi eseguiti sul posto ovvero dalla documentazione in atti, emerge che le unità oggetto di perizia hanno una consistenza e sono composte dai seguenti locali – vedi allegato n° 6:

piano interrato

- garage di mq. 11,08 (superficie calpestabile rilevata) con accesso da rampa esterna e dotato di chiusura con portone a due ante in lamiera/ferro, pavimentazione in cemento lisciato, pareti intonacate; il locale è privo di illuminazione/aerazione naturale ma dotato di punto luce.

Altezza del locale pari a ml. 2,80/2,14 per la presenza di un abbassamento del soffitto.

- cantina di mq. 5,45 (superficie calpestabile rilevata), con accesso dalla scala interna del condominio; altezza pari a ml. 2,10, porta in ferro di chiusura,



pavimento in cemento con pareti e soffitto intonacati a civile; il locale è privo di illuminazione/aerazione naturale ma dotato di punto luce.

piano quarto

- appartamento con ingresso di mq. 6,10, soggiorno di mq. 21,96, cucina di mq. 9,47, piccolo ripostiglio di mq. 1,30, corridoio di mq. 3,82, camera singola di mq. 9,67, bagno di mq. 5,10, camera doppia di mq. 15,08; inoltre l'appartamento è dotato di n° 2 poggiali esterni di mq. 8,99 e mq. 3,21 accessibili rispettivamente dal soggiorno e dalla camera doppia oltre ad una piccola loggia di mq. 2,02 collegata alla cucina.

Le finiture dell'appartamento, sono tutte da ricondurre all'epoca di costruzione dell'immobile (1973/'74), visto che quest'ultimo non è mai stato oggetto di interventi manutentivi o di ristrutturazione:

Pavimenti e rivestimenti:

- Zona giorno, bagno e corridoio con pavimentazione in ceramica/gres porcellanato (presunto) su tutta la superficie; cucina con rivestimento in ceramica (presunto);
- Zona notte (2 camere) con pavimentazione in quadretti di legno di piccole dimensioni.

Serramenti:

- serramenti esterni costituiti da porte e finestre in legno dotati di unica lastra di vetro, sistema oscurante con avvolgibili in plastica, ferramenta da sistemare;
- serramenti interni costituiti da porte a battente in legno tamburato colore marrone chiaro;
- portoncino d'ingresso del tipo blindato, con finitura tipo legno, dotato di spioncino interno.

Impianti:

L'unità in oggetto è dotata dei seguenti allacciamenti ed impianti:

- collegamento fognario alla rete comunale;
- allacciamento gas metano per l'utilizzo dei fornelli;
- citofono e presa tv;
- impianto elettrico e termosanitario (privi del relativo certificato di conformità);
- impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia "Blowtherm – Modello Pack/P 3S 300" presente al piano interrato in apposito locale, e distribuzione del calore attraverso terminali costituiti da radiatori in ferro. L'impianto è dotato di contascatti per i consumi riferiti ad ogni singolo appartamento.

La caldaia è regolarmente dotata del "Libretto di Impianto" come previsto dall'articolo 1, comma 1 del D.M. 10 febbraio 2014, indispensabile tra l'altro per l'eventuale redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).



Considerate le caratteristiche costruttive dell'alloggio e gli impianti di cui è dotato, si può presupporre che la classe energetica derivante sia una delle più scadenti, compresa quindi tra la classe F e la classe G.

Il fabbricato di cui le porzioni immobiliari in oggetto fanno parte, è disciplinato dal Regolamento di Condominio (vedi allegato n° 7) ed annesse tabelle millesimali, (vedi allegato n° 8) allegati sub B) all'atto del notaio Roberto BLANDALEONE di Vittorio Veneto (TV) – Rep. n° 12.352 del 22/04/1974.

Le parti condominiali sono costituite da:

- vano scale, ascensore e corridoi di collegamento alle varie unità immobiliari;
- rampa e corsie di distribuzione delle autorimesse al piano interrato;
- lastrico solare al piano terra;
- locale centrale termica al piano interrato;
- opere di fondazione, strutture in c.a. e muri maestri, coperture e quanto previsto dall'art.1117 del Codice Civile.

I millesimi sulle proprietà comuni, come risultanti dalla documentazione trasmessa dall'amministratore, sono così ripartiti:

<i>Millesimi Generali:</i>	36,83
<i>Millesimi Scale:</i>	47,41
<i>Millesimi Ascensore:</i>	47,91
<i>Millesimi riscaldamento</i>	36,81
<i>Millesimi Interrato:</i>	26,82

Confini:

- Appartamento sub.23 con sub.24 (appartamento), spazio condominiale e sub.22 (appartamento);
- Garage sub.35 con sub.36 (garage), spazio condominiale e sub. 34 (garage);
- Cantina sub.41 con sub.64 (garage), spazio condominiale e sub.40 (cantina).

Il mappale 3080 sul quale insiste l'intero fabbricato, confina a Nord con il canale "Musonello", a est con mappale 1841, a sud con la strada pubblica, a ovest con mappale 2779, salvo altri o variati.

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.



Dalla verifica tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, emerge una situazione di conformità, ovvero:

- i dati indicati nell'atto di pignoramento identificano correttamente l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;
- i dati indicati nel pignoramento non sono erronei;
- i dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto C.T.U. sottolinea solamente che:

- l'indirizzo ufficiale degli immobili è Borgo Monte Grappa, 55; quello indicato nel pignoramento rappresenta l'indirizzo dell'ingresso secondario che avviene appunto da Via Monfenera, strada parallela di Borgo Monte Grappa;
- l'atto di pignoramento non contiene la descrizione dei confini.

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

I beni in oggetto, sono regolarmente accatastati e le rispettive planimetrie sono da ritenersi conformi.

6) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Lo strumento urbanistico vigente, nella fattispecie il "Piano Regolatore Comunale – Piano degli interventi", ricomprende la zona in oggetto come **Zona B1 – "Residenziale di completamento intensiva**, - vedi allegato n° 9 - rimandando per le specifiche all'Art.32 delle Norme Tecniche di Attuazione, che qui di seguito si riporta integralmente partendo dalle caratteristiche generali delle Zone residenziali

ZONE RESIDENZIALI DENSE

Art. 31 - Zone territoriali omogenee di tipo B

31.1 Sono le parti del territorio urbano edificate con caratteristiche insediative sufficientemente definite e compatte, secondo i parametri stabiliti dalla vigente legislazione urbanistica.

31.2 Le Z.T.O. di tipo B si articolano nelle seguenti Zone: B1 e B/RU.

31.3 In tali zone, stante la prevalente destinazione civile e abitativa, oltre alla residenza, sono consentite le attività con questa compatibili, quali: i servizi pertinenti all'insediamento residenziale, i negozi, gli esercizi pubblici, gli uffici pubblici e gli studi professionali, gli ambulatori e i centri assistenziali, le residenze collettive, le strutture bancarie e assicurative, le sedi di aziende e di società, le esposizioni e le rappresentanze, nonché le attività direzionali e



d'interesse pubblico Sono ammessi altresì gli alberghi, i teatri, i ristoranti, i cinematografi, le autorimesse pubbliche e private e i laboratori produttivi con superficie utile non superiore a mq 150, purché non rumorosi, non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro, a condizione che non incidano sui flussi di traffico e siano compatibili con la dotazione di parcheggi esistenti nella zona. Gli interventi con destinazione non residenziale superiore a 5.000mc o con superficie lorda di pavimento superiore a 1.500 mq sono sottoposti a PUA e sono subordinati al riscontro positivo di uno studio di impatto viabilistico, a cura del richiedente, dal quale risulti la sostenibilità delle funzioni proposte con le condizioni del contesto urbano; è obbligatoria la contestuale realizzazione delle integrazioni e degli adeguamenti necessari delle opere di urbanizzazione, della viabilità e degli spazi per la sosta.

31.5 Nelle zone B1 sono consentiti gli interventi di nuova edificazione, realizzabili direttamente mediante I.E.D., solo in quelle parti appositamente individuate come lotti liberi, che sono indicate graficamente nelle tavole di P.I. Anche in tali casi è tuttavia ammesso il ricorso all'I.U.P. di iniziativa pubblica o privata.

Art. 32 - Zona B1 – “Residenziale di completamento intensiva”

32.1 Nella Zona B1 valgono i seguenti parametri:

- Altezza massima dell'edificio (H) : 12,50 m - Distanza tra fabbricati (Df): secondo le disposizioni dell'art. 17 anche in aderenza in caso di I.U.P. - Distanza dal confine (Dc): secondo le disposizioni dell'art. 17 anche in aderenza in caso di I.U.P. - Distanza dalle strade (Ds): secondo le disposizioni dell'art. 17. Gli edifici potranno sorgere anche sul ciglio strada, a condizione che non sopravanzino l'allineamento degli organismi edilizi adiacenti. - Rapporto di copertura (Rc): 25% della superficie del lotto libero.

32.2 In questa Zona l'attuazione del P.R.G. è effettuata tramite singole autorizzazioni o permessi di costruire (I.E.D.) nei seguenti casi: a) per tutte le categorie di lavori descritti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 13 del R.E.,

b) per gli ampliamenti di volume fino ad un massimo di mc 150 con le modalità ed i limiti di cui al precedente art. 13, c) per le sostituzioni edilizie mediante demolizione e ricostruzione è consentita la ricostruzione entro il limite delle superfici utili e dei volumi autorizzati in sede di rilascio del titolo autorizzativo originario. L'eventuale ampliamento di mc 150 è consentito qualora sussistano le condizioni di cui all'art. 13. Qualora il rapporto tra volume e superficie fondiaria fosse maggiore di 2,0 mc/mq, l'intervento è subordinato all'approvazione di un I.U.P. d) nei lotti in cui l'edificazione non ha superato il 60% della capacità edificatoria ammessa dalle presenti NTA, l'ampliamento degli edifici esistenti alla data di adozione del PRG con usi in atto compatibili con le destinazioni di zona, fino al raggiungimento di un indice di edificabilità pari a 1.5 mc/mq. Tale



ampliamento esclude la facoltà di cui al precedente punto b) e può essere attuato anche mediante la realizzazione di uno o più nuovi edifici, anche per più unità.

32.3 Nelle aree individuate dai grafici del P.R.G. come lotti liberi è ammessa una nuova edificazione di 900 mc, per i lotti aventi superficie fondiaria uguale a 600 mq; per quelli aventi superficie superiore è ammesso un incremento volumetrico corrispondente all'incremento percentuale della superficie fondiaria fino ad una volumetria massima complessiva di 3000 mc. E' consentita l'edificazione con i medesimi parametri previsti al precedente comma del presente articolo, anche in tutti i lotti liberi individuati nelle planimetrie di zonizzazione del PRG interni a ZTO C1, nell'ambito territoriale posto a nord della linea ferroviaria Venezia – Vicenza, compreso tra la ex S.S. 53 e le linee ferroviarie per Bassano e per Belluno, e nell'ambito territoriale posto a sud della linea ferroviaria Venezia – Vicenza compreso tra il prolungamento di via Forche ad ovest, la ex S.S. 245 ad est, ed il prolungamento della stessa verso ovest, a sud. I lotti all'interno della superficie perimetrata nelle planimetrie di zonizzazione possono essere accorpati tra loro nel caso in cui siano contermini. La volumetria edificabile non dovrà superare la somma delle volumetrie consentite nei singoli lotti. E' inoltre ammessa la suddivisione in più porzioni dei lotti liberi individuati dai grafici del PRG, a condizione sia garantita per ciascuna porzione la superficie minima di 600 mq. L'intervento edilizio diretto è consentito qualora il lotto sia servito dalle opere di urbanizzazione primaria e le stesse siano funzionali all'insediamento previsto. La costruzione di edifici comprendenti 4 o più unità immobiliari è ammessa qualora il lotto sia servito da viabilità, pubblica o privata, con larghezza minima, escluso i marciapiedi, di ml 5.00.

32.4 In caso di I.U.P disposto dall'Amministrazione Comunale, o di iniziativa privata, si applicano i parametri e le prescrizioni di cui al successivo art. 33.

7) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.

Il fabbricato in oggetto, è stato realizzato in forza di "Autorizzazione per costruzioni edili" - Prot. nr. 244 – Rep. nr. 12/72 rilasciata dal Comune di Castelfranco V.to (TV) in data 25.07.1972 - vedi allegato n° 10.

In data 15 gennaio 1974, veniva rilasciato sempre dal Comune di Castelfranco V.to (TV), il "Certificato di Abitabilità" – Prot. 103 – Rep. 12/72 - vedi allegato n° 11.



E' obbligo precisare, che i locali garage e cantina ubicati al piano interrato ed oggetto della presente perizia, rientrano su un corpo di fabbricato fuori sedime completamente abusivo realizzato in parziale difformità rispetto al titolo rilasciato.

Considerato che le caratteristiche edilizie legate soprattutto all'altezza di tali locali non consentivano di poterli sanare mediante un Permesso di costruire in sanatoria, l'avvio al procedimento di cui al Prot. 4.195 del 10/02/2012 ha stabilito la possibilità di applicare l'art. 34 – secondo comma del Testo Unico 380/2001, con il quale, a seguito del pagamento di una sanzione, **le unità interessate si possono definire solamente commerciabili ma non sanabili a livello urbanistico.**

Tale aspetto è stato considerato anche nel calcolo della relativa superficie commerciale, riducendo ulteriormente il corrispondente rapporto mercantile.

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.

Dalla documentazione tecnico-urbanistica recuperata nonché dal sopralluogo effettuato presso gli immobili per la verifica dello stato dei luoghi, è emersa la seguente situazione:

a) appartamento piano quarto:

- difformità prospettiche dovute a quote diverse sia riferite alle murature perimetrali che ai poggioli, chiusura della loggia con serramento, ovvero difformità interne dovute a lievi differenze nella posizione delle pareti divisorie dei vari locali costituenti l'alloggio; - vedi allegato n° 12:

Da aggiungere che le difformità di cui sopra, sono certamente da ricondurre a modifiche realizzate durante la realizzazione dell'edificio (1973) e non regolarizzate a tempo debito con apposita variante in corso d'opera.

b) posto auto piano interrato e locale cantina:

- situazione conforme agli elaborati grafici presentati ed allegati all'avvio del procedimento - Prot. 4.195 del 10/02/2012.

Si precisa però, che per quanto riguarda la posizione dell'esecutato in riferimento alla pratica sopra citata, la stessa non è stata perfezionata non essendo state versate le somme dovute a titolo di sanzione (Art.34 – DPR 380/2001) corrispondenti ad €. 668,79.



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

Il sottoscritto perito, ritiene che i beni pignorati costituiti da abitazione con annessa cantina e garage, debbano essere venduti in un unico lotto in considerazione soprattutto della loro natura di pertinenzialità e complementarità; scinderli in una potenziale vendita, significherebbe ridurne l'appetibilità e snaturarne il valore commerciale.

10) dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura. L'immobile, è pignorato per l'intero.

11) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire, ove non vi provveda il custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Dal sopralluogo effettuato in data 21 luglio 2017, è emerso che gli immobili sono liberi. Dagli accertamenti eseguiti sia presso l'Agenzia delle Entrate che presso il Comune di Castelfranco V.to (TV), è risultato che non esistono contratti di locazione/affitto registrati opponibili a terzi; tutti i contratti di affitto sono stati a suo tempo risolti - vedi allegati 13 e 14.

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..

Dalle verifiche svolte sui beni pignorati, non è emerso nessun tipo di vincolo, artistico, storico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità, né sono stati rilevati diritti di altra natura.

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..



Dagli accertamenti svolti, non sono stati riscontrati vincoli di natura condominiale.

In riferimento agli oneri condominiali, va segnalato che l'art.63 delle disposizioni di attuazione del codice civile al 2° comma, stabilisce che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato in solido con il precedente condomino, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Dalla dichiarazione rilasciata dall'attuale amministratore (in possesso del sottoscritto), ed in ottemperanza all'art. 173 bis, punto 8), disp.att. c.p.c., si fa presente che:

- l'importo annuo (medio) delle spese fisse di gestione o di manutenzione ordinaria, è pari a €. **1.700,00** (euromillesettecento/00) circa;
 - le spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non è ancora scaduto, sono pari a €. **2.045,63** (eurodue milazeroquarantacinque/63);
 - le spese condominiali complessive fino ad oggi maturate e non pagate, sono pari ad €. **28.262,01** (euroventottomiladuecentosessantadue/01);
 - le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia sono pari ad €. **2.542,10** (eurodue milacinquecentoquarantadue/10);
 - eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:
- oltre a quanto già descritto nelle formalità pregiudizievoli, ed in base alla dichiarazione resa dall'amministratore, non vi sono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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.

Estratto dall'art. 568 c.p.c. - "Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute."

p.to 1) Calcolo della Superficie dell'immobile, specificando quella commerciale

La superficie dell'immobile misurata secondo il criterio **S.E.L.** (Superficie esterna Lorda) misura complessivamente **mq. 103,86.**

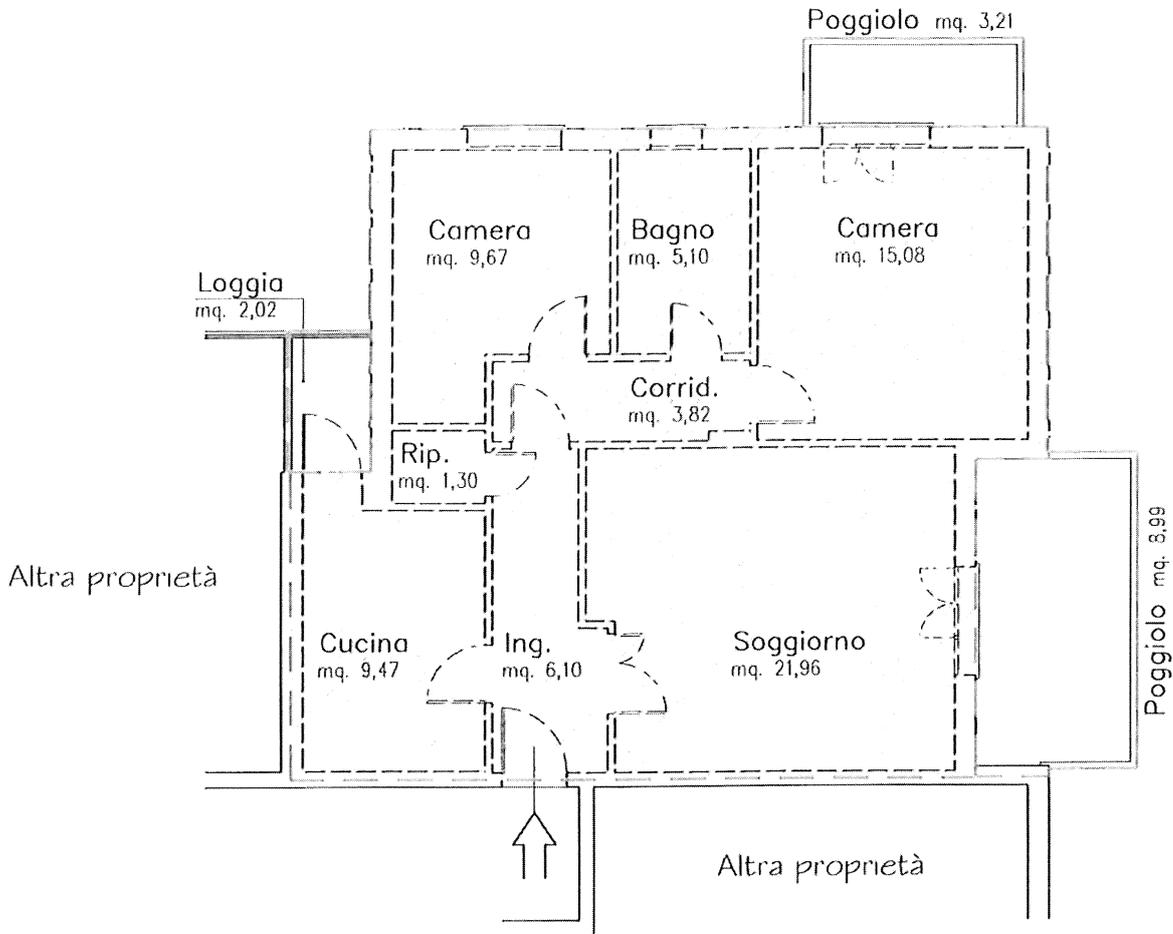


La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili come da successive tavole grafiche, misura complessivamente **mq. 104,24.**

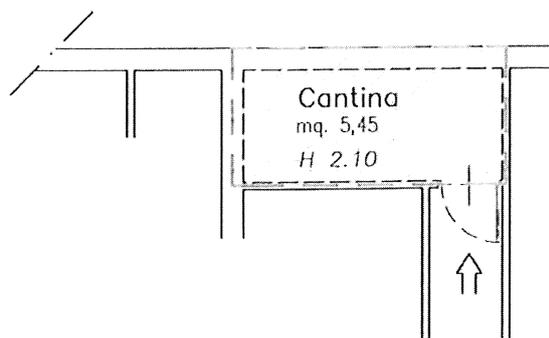
Per maggior chiarezza sui dati appena esposti, vedasi le successive planimetrie esplicative.



Piano Quarto – H 2.70



Piano Interrato

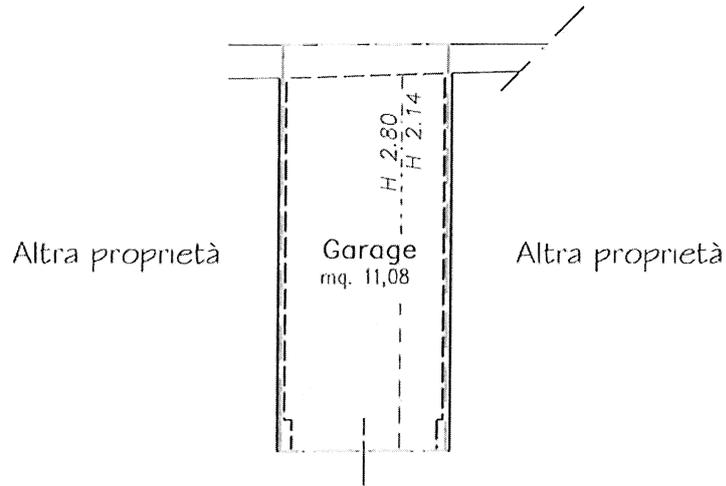


RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Descrizione Superficie	Mq.	Rapporto mercantile	Prodotto (Mq.)
<div style="border: 1px dashed black; width: 40px; height: 20px; display: inline-block; vertical-align: middle;"></div> <div style="border: 1px dashed black; width: 40px; height: 20px; display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 5px;"></div> Superficie principale	84,08	1,00	84,08
<div style="border: 1px dashed black; width: 40px; height: 20px; display: inline-block; vertical-align: middle;"></div> <div style="border: 1px dashed black; width: 40px; height: 20px; display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 5px;"></div> Superficie Secondaria (Poggioli) (Loggia) (Cantina) (Piano Interrato)	13,43 2,21 7,14	0,25 0,35 0,30	3,36 0,77 2,14
Superficie esterna (Contributo per superfici condominiali)		10% (di mq. 90,35)	9,03
Superficie Commerciale			99,38

RIEPILOGO S.E.L. (Superficie Esterna Lorda)	
	Mq. 91,22



Piano Interrato



RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Descrizione Superficie	Mq.	Rapporto mercantile	Prodotto (Mq.)
 Superficie Secondaria (Garage)	12,64	0,35	4,42
Superficie esterna (Contributo per superfici condominiali)		10% (di mq. 4,42)	0,44
Superficie Commerciale			4,86

RIEPILOGO S.E.L. (Superficie Esterna Lorda)	
	Mq. 12,64



p.to 2) Determinazione del valore per metro quadro e del valore complessivo

I principali standard nazionali ed internazionali (Appraisal Foundation, Royal Institution of Chartered Surveyors, International Valuation Standards Committee, The European Group of Valuers'Associations, Codice delle Valutazioni Immobiliari, Codice delle Valutazioni nelle Esposizioni Creditizie, Manuale Operativo Stime Immobiliari (MOSI)) prevedono l'applicazione dei tre metodi di stima riconosciuti a livello internazionale.

Nella fattispecie verrà applicato il metodo del confronto di mercato detto anche Market Comparison Approach.

L'indagine di mercato si è svolta consultando alcune agenzie immobiliari operanti nella zona di Castelfranco (TV), in riferimento a recenti atti di compravendita. Da un confronto con alcuni titolari delle suddette agenzie, tenuto conto della consistenza, dell'attuale destinazione, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, nonché delle attuali condizioni di mercato, il sottoscritto perito estimatore individua in €. **650,00** il più probabile valore di mercato al metro quadrato.

Si debba inoltre tener presente e confrontare tale valore con quelli della banca dati sulle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate sotto riportati, anche se per il caso in esame non appaiono particolarmente utili:

Provincia: TREVISO - **Comune:** CASTELFRANCO V.TO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE DELIMITATA A SUD DALLA LINEA FERROVIARIA e a NORD VIA CIRCONVALLAZIONE EST E OVEST

Tipologia prevalente: Abitazioni civili - **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	STATO	Valore di Mercato	Sup.
Abitazioni di tipo economico	CONSERVATIVO	€/Mq.	Lorda
	NORMALE	Min. 1.250,00	
		Max. 1.500,00	

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile, pari a mq.104,24 x €.650,00/mq. = €. **67.756,00** (eurosessantasettemilasettecentocinquantasei/00).



p.to 3) Esposizione analitica adeguamenti e correzioni di stima

A) Oneri regolarizzazione urbanistica

In riferimento agli abusi come già descritti al p.to 8 della presente relazione ed a seguito dell'incontro con il tecnico del Settore Edilizia Privata del Comune di Castelfranco V.to (TV), si specifica quanto segue:

- p.to 8) a)

- difformità prospettiche ed interne: è possibile regolarizzare gli abusi presentando una pratica edilizia (probabile SCIA) in sanatoria per "modifiche interne e prospettiche" con i seguenti costi:

1) Pratica edilizia

- sanzione per "Scia" in sanatoria €. 516,00

- diritti di segreteria per Scia in sanatoria €. 51,00

- spese tecniche per allestimento pratica Scia completa della documentazione prevista e necessaria ai fini dell'ottenimento della sanabilità (Compilazione stampato Scia, asseverazione, documentazione fotografica, rilievo dello stato di fatto, stesura elaborati grafici.) €. 1.300,00

Totale costo: €. **1.867,00**

- chiusura loggia con serramento: per tale abuso si dovrà considerare la rimozione del serramento, considerato che la volumetria totale dell'unità eccederebbe il limite consentito:

- costo a forfait per la rimozione €. **250,00**

- p.to 8) b)

In riferimento al perfezionamento della pratica - art. 34 – DPR 380/2001, gli importi complessivi da versare al comune, ammontano ad €. 529,35 (Sub.35) + €. 139,44 (Sub.41) = €. **668,79**

Totale costo per la regolarizzazione urbanistica come descritta ai punti 8) a) e 8) b) = 1.867,00 + 250,00 + 668,79 = €. **2.785,79** (euro due milasettecentoottantacinque/79).

In relazione alle verifiche urbanistiche circa le 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 finchè 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, cioè 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.

B) Stato d'uso e di manutenzione

Deprezzamento per deperimento fisico:

Appartamento: si sottolinea che l'immobile non è mai stato oggetto di interventi vari di manutenzione ed il sopralluogo effettuato, ha evidenziato la necessità di intervenire localmente per poter ripristinare alcune situazioni di deterioramento eccessivo che ne inficiano l'uso del locale stesso. In particolare, il locale bagno è privo di rivestimenti e sanitari oltre al pavimento da rifare, mentre il pavimento in legno della seconda camera piuttosto che quello in piastrelle del poggiolo comunicante col soggiorno, presentano degli elementi sollevati e/o rimossi.

Costo di ripristino stimato:

Rifacimento bagno	€. 7.000,00
Ripristino pavimenti	€. 1.000,00
Totale costo stimato	€. 8.000,00 (euroottomila/00)

Obsolescenza funzionale: l'immobile sotto tale aspetto, è idoneo alle esigenze del potenziale fruitore e non presenta particolari handicap funzionali.

Si ritiene di considerare tale aspetto pari a 0 (zero).

Obsolescenza economica: considerato che per tale aspetto non vi sono ad oggi, particolari criticità che possano influire sul deprezzamento, si ritiene di considerare quest'ultimo pari a 0 (zero).

Concludendo, si ribadisce che in riferimento allo Stato d'uso e di manutenzione, il deprezzamento è pari a €. 8.000,00 (euroottomila/00).



C) Stato di possesso

Si riporta quanto già descritto al precedente p.to 11: *“Dal sopralluogo effettuato in data 21 luglio 2017, è emerso che gli immobili sono liberi. Dagli accertamenti eseguiti sia presso l’Agenzia delle Entrate che presso il Comune di Castelfranco V.to (TV), è risultato che non esistono contratti di locazione/affitto registrati opponibili a terzi; tutti i contratti di affitto sono stati a suo tempo risolti”.*

Concludendo, in riferimento allo Stato di Possesso, il deprezzamento è pari a 0 (zero).

D) Vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo

Dall’analisi della documentazione in possesso, ovvero dalle ricerche condotte nel potere del sottoscritto ad ogni livello, luogo ed ufficio preposto, si ritiene di affermare che non risultano ad oggi, vincoli particolari e oneri giuridici di qualsiasi natura che possano limitare e/o inficiare il valore del bene.

E) Spese condominiali insolute

Le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, relativamente alla gestione ordinaria sono pari ad €. **2.542,10** (eurodueilacinquecentoquarantadue/10) date dalla somma tra €. 1.447,35 consuntivo anno 2016 + €. 1.094,75 rate già scadute - preventivo anno 2017 in corso.

Le spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non è ancora scaduto, sono pari a €. **2.045,63** (eurodueilazeroquarantacinque/63).

Conclusione

In virtù delle indagini svolte, le condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell’immobile sono date da:

- | | |
|---|--------------|
| - oneri per la regolarizzazione urbanistica nella misura di: | €. 2.785,79; |
| - stato d’uso e manutenzione | €. 8.000,00; |
| - stato di possesso | €. 0,00; |
| - vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nella misura di: | €. 0,00 |
| - spese condominiali insolute ordinarie: | €. 2.542,10 |



La sommatoria delle detrazioni ammonta ad €. 13.327,89

Per quanto specificato, il valore dell'immobile corretto dalle opportune detrazioni è di:
€. 67.756,00 – €. 13.327,89 = €. 54.428,11
(eurocinquantaquattromilaquattrocentoventotto/11).

Ai fini della determinazione del Valore finale dell'immobile ovvero ai fini della determinazione del **Valore di vendita forzata**, il sottoscritto perito ritiene congruo e giustificato operare una riduzione nella misura percentuale del 15%, giustificata da:

- difficoltà a visionare l'immobile;
- imposta maggiore per il trasferimento del bene;
- tempi più lunghi nell'entrare in possesso del bene legati ai tempi tecnici per l'ottenimento del decreto di trasferimento da parte del Tribunale;
- vendita senza garanzia per i vizi sul bene;

€. 54.428,11 – €. 8.164,22 (riduzione 15%)

Valore di vendita forzata = €. 46.263,89 che arrotondato per difetto diventa €. **46.250,00** (euroquarantaseimiladuecentocinquanta/00).

Ritenendo di aver espletato l'incarico nella massima trasparenza e professionalità, si rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Roncade (TV), 02-10-2017.

Il C.T.U.

NIZZETTO Geom. Mauro



ALLEGATI

- 1) Estratto di mappa;
- 2) Schede catastali;
- 3) Visure catastali;
- 4) Atto di provenienza;
- 5) Certificato di collaudo;
- 6) Planimetrie stato attuale;
- 7) Regolamento di condominio;
- 8) Certificato di abitabilità
- 9) Estratto dal P.I.;
- 10) Autorizzazione per costruzioni edili;
- 11) Tabelle millesimali originarie;
- 12) Stato di progetto approvato, stato attuale e comparativo;
- 13) Comunicazione Agenzia delle Entrate;
- 14) Comunicazione protocollo Comune di Castelfranco V.to (TV);
- 15) Documentazione fotografica;
- 16) Scheda sintetica per ordinanza di vendita.

Biancade di RONCADE (TV), 02.10.2017.

Il C.T.U.

NIZZETTO Geom. Mauro



Integrazione alla Relazione di Stima

*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.*

La trasmissione dell'elaborato peritale alle parti interessate, è avvenuta con la seguente tempistica e modalità:

- in data 02 ottobre 2017, la perizia è stata trasmessa ai seguenti indirizzi di posta elettronica certificata:

- 1) studiosimionato@odcec.legalmail.it (amministratore di condominio)
- 2) ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it (custode)
- 3) maximilianfabbian@pec.ordineavvocatitreviso.it
- 4) chiara.vianello@venezia.pecavvocati.it

- in data 03 ottobre 2017, copia della bozza peritale è stata inviata all'esecutato mediante raccomandata con ricevuta di ritorno;

Si fa presente che ad oggi, venerdì 27 ottobre 2017, giorno di deposito e trasmissione della perizia, nessuna osservazione all'elaborato è giunta al sottoscritto.

Biancade di RONCADE (TV), 27.10.2017.

Il C.T.U.

NIZZETTO Geom. Mauro

