





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 erranei 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., 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) **Indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.
- 8) **Dire** se 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;
- 9) **Dire** se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura;
- 10) **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.

- 11) **Indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **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); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.
- 12) **STIMA: determinare** il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta; con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima applicato e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune







presso l'agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Treviso in data 14.04.2004 ai nn. 16.048/3.761, a favore della banca "Unicredit Banca per la casa S.p.a." con sede in Milano, C.F. 13263030150, contro il sig. [REDACTED]

[REDACTED], C.F. [REDACTED]

[REDACTED] e gravante, per l'intero, sul bene oggetto del presente certificato; ipoteca sorta in forza di contratto di mutuo fondiario di originari € 68.000,00 (sessantottomila virgola zero zero), ricevuto dal notaio Gianluca Forte di Treviso in data 29.03.2004, rep. 82.478, raccolta 3.664;

- **Ipoteca legale** iscritta, per la somma complessiva di € 17.413,60 (diciassettemila quattrocentotredici virgola sessanta), presso l'agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso in data 20.10.2006 ai nn. 52.196/13.401, a favore della società "Uniriscossioni S.p.a." con sede in Torino, C.F. 05165540013, contro il sig. [REDACTED]  
C.F. [REDACTED] e gravante per l'intero sul bene oggetto del presente certificato; ipoteca sorta in forza di atto amministrativo della società "Uniriscossioni S.p.a.", con sede in Torino, in data 14.10.2006, repertorio n. 136.971/113;
- **Verbale di pignoramento immobili** emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, Sezione Distaccata



di Conegliano, repertorio n. 962 dell'anno 2011, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso in data 20.05.2011 ai nn. 17.734/11.288, a favore della "Unicredit S.p.a.", con sede in Roma, C.F. 00348170101, contro il sig. [REDACTED] [REDACTED], C.F. [REDACTED] e gravante sul bene oggetto del presente certificato per l'intero".

In data 08.05.2015, lo scrivente ha eseguito un accesso presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, rilevando che nulla è stato registrato dopo la data alla quale fa riferimento il notaio nella sua relazione (all. 5).

La copia dell'atto d'acquisto in data del 29.03.2004 (notaio Gianluca Forte, Repertorio n. 82.477, Raccolta n. 3.663) è stata fornita in copia allo scrivente dal notaio rogante (all. 7).

L'atto risulta registrato a Treviso il 13.04.2004 al n. 4561 serie 1T e trascritto a Treviso in data 14.04.2004 ai nn. 16.047/10.329.

2.3. DESCRIVERE, PREVIO NECESSARIO ACCESSO CONCORDATO CON IL CUSTODE, L'IMMOBILE PIGNORATO, 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.)

#### 2.3.1. INDIRIZZO

L'immobile si trova nel comune di San Fior, al civico 16 di  
Borgo Sebastiano Barozzi.

#### 2.3.2. ACCESSO

In data 05.04.2015, lo scrivente ha eseguito il sopralluogo  
con il tecnico incaricato dall'I.V.G., custode  
dell'immobile.



Foto E003: Corte sulla quale affaccia l'edificio

L'esecutato [REDACTED] era nell'edificio ed lo ha reso  
accessibile.

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha scattato alcune  
foto, una parte delle quali è stata inserita nella presente  
relazione; tutte sono state riportate nell'all. n. 1, nel



quale sono indicati anche i coni visuali delle stesse.

### 2.3.3. ESTERNO

Le foto dalla E01 alla E04 mostrano l'ingresso da Borgo Sebastiano Barozzi alla corte e la corte sulla quale prospetta l'edificio oggetto di stima.

I prospetti di quest'ultimo sono rappresentati dalle foto da E05 a E09.

Borgo Sebastiano Barozzi è una laterale di Via Europa, la strada principale di San Fior, che attraversa per collegare Conegliano a Godega di Sant'Urbano.



Il centro del paese, che lo scrivente identifica nel Municipio e nella chiesa parrocchiale, è facilmente raggiungibile, anche a piedi (350 metri).

L'edificio, costituito da piano terra e piano primo, è stato realizzato presumibilmente nel tardo 1.800, secondo quanto





I004, I029 e I030); a piano terra, i davanzali sono in cotto (foto E10).

Anche i due portoncini sono in alluminio con vetro singolo (foto E016 e I015).

Lungo il fronte sud est vi è una fascia scoperta privata, larga circa 220 cm, pavimentata con blocchetti in calcestruzzo (tipo "Betonella Onda") (foto E010 e E011); la corte antistante, comune ad altri edifici, è in gran parte in terra battuta (foto E003).

Alcune porzioni sono poi inghiaiate, altre ricoperte da un prato erboso ed altre da quadrotti in ghiaio lavato (foto da E003 a E006).

#### **2.3.4. INTERNO**

##### **2.3.4.1 PREMESSA**

L'edificio, che ha la forma di un parallelepipedo, è costituito da muro in sasso spesso approssimativamente 40 cm, di dimensioni esterne pari a circa m 9,15x4,55x5,85 sottogronda, suddiviso a piano terra in due parti e, originariamente, tutto libero al piano superiore.

Attualmente il primo piano è suddiviso in un disimpegno, due camere da letto e due bagni.

I due piani sono collegati da una scala in legno (foto I016 e I018).

##### **2.3.4.2 PIANO TERRA**

Il piano terra è costituito dalla cucina e dal soggiorno;

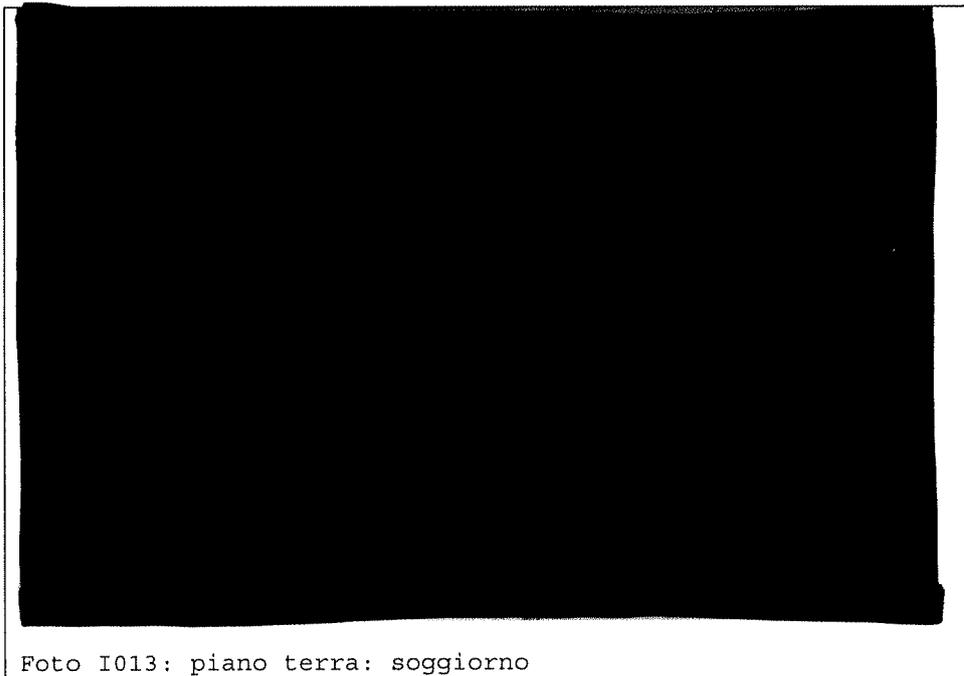




I007 e I009).

L'angolo a sud della cucina è rivestito in piastrelle 15x15, fino all'altezza di m 1,42 (foto I005).

In alcune zone del piano terra l'intonaco risulta ammalorato (foto da I008 a I011 e I013).



#### 2.3.4.3 PIANO PRIMO

Lo sbarco della scala è un locale disimpegno che dà su due camere da letto e due bagni.

Le camere da letto e il disimpegno hanno il pavimento in linoleum con disegno a parquet (foto I023); i bagni hanno pavimento in piastrelline 1x1 (mosaico) (foto I028) e, nel bagno di sinistra, rivestimento in piastrelle 15x15 (foto I027) fino in prossimità del soffitto.

Il bagno ovest ha solo un w.c. e il bagno est ha un lavabo,





pari a mq 81,93.

Più precisamente, trattasi di:

- locali d'abitazione:	mq	60,93
- scoperto privato:	<u>mq</u>	<u>21,00</u>
sommano:	<u>mq</u>	<u>81,93</u>

#### **2.3.6. SUPERFICIE COMMERCIALE**

Nel quadro excel allegato alla presente relazione al sub. 3 è stata calcolata la superficie commerciale dell'immobile.

Come stabilito nelle Linee guida nelle procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Treviso redatte dalla Consulta Ordini e Collegi Professioni Tecniche del Territorio della Provincia di Treviso, lo scoperto è stato computato adottando il rapporto mercantile del 9%, essendo la sua area minore della superficie coperta dal fabbricato.

Il conteggio ha dato mq 85,16.

#### **2.3.7. CONFINI**

Il mappale 101, che contiene l'immobile oggetto di indagine, confina:

- a nord con i mappali 917, 1473 (puntualmente) e 98;
- a est con i mappali 98 e 103;
- a sud con i mappali 103 e 396;
- a ovest con i mappali 917 e 396.

#### **2.3.8. DATI CATASTALI ATTUALI**

L'immobile è individuato catastalmente come di seguito.



## CATASTO FABBRICATI

- Comune di San Fior, sez. B, foglio 2, particella 101:
  - sub. 1, Via Sebastiano Barozzi, 13 (rectius Borgo Sebastiano Barozzi, 16), P. T.-1, categ. A/4, classe 3, vani 5, R.C. € 222,08, graffato al successivo mapp. 101, sub. 2;
  - sub. 2, Via Sebastiano Barozzi, 13 (rectius Borgo Sebastiano Barozzi, 16), area di pertinenza esclusiva di mq 21, graffata al mapp. 101, sub. 1.

Lo scrivente rileva che, in entrambi i casi, il numero civico è stato indicato erroneamente 13 anziché 16.

2.4. 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.

Lo scrivente ha rilevato che, nella descrizione dei beni contenuta nel pignoramento, risultano correttamente indicati



il Comune, la sezione, il foglio, il mappale e i subalterni.  
Risulta altresì corretta la descrizione della natura, del numero di vani, e dei piani del sub. 1.

Risultano invece errati la categoria e l'indirizzo; la categoria è infatti A/4 e non A/5 (come si rileva dalla Relazione Notarile e dai certificati catastali) (all. 6) e il civico non è il 13 ma il 16 come si vede nella foto E006 e confermato nel certificato di stato famiglia dell'esecutato (all. 4).

Risulta altresì errata la descrizione della natura, del numero di vani e dei piani del sub. 2; trattasi infatti dello scoperto di pertinenza del sub. 1 e non di un secondo appartamento.

I dati indicati in pignoramento sono dunque parzialmente errati, ma, individuando correttamente il mappale e il subalterno, consentono l'individuazione del bene, che è esattamente identificato (a parte il numero civico) nella relazione notarile e nei documenti catastali (all. 6).

L'errata individuazione del civico non impedisce la corretta individuazione dell'immobile, che è ben riconoscibile nella mappa catastale. Ci si trova quindi nell'ipotesi B).

**2.5. 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**

Lo scrivente ha riscontrato che il divisorio fra i due bagni situati al piano primo risulta diverso da quello rappresentato nella planimetria catastale.

Ha altresì rilevato che il numero civico riportato nelle visure catastali risulta errato.

La correzione potrà essere eseguita da un tecnico abilitato ad un costo complessivamente quantificabile in € 600,00 oltre a oneri accessori.

**2.6. INDICARE L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO  
URBANISTICO COMUNALE**

Il P.I. vigente stabilisce che il lotto di pertinenza dell'immobile oggetto della presente relazione, è incluso nella zona "A" "centro storico" (all. 4, tav. 1.1).

Con riferimento a tale zona, le Norme Tecniche Operative del P.I. prescrivono quanto segue:

**Art. 17 Destinazioni d'uso**

**"Zone residenziali (Z.T.O. A - B - C1 - C2)**

Oltre alle destinazioni residenziali e salvo diverse disposizioni date per le singole zone, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- negozi;
- studi professionali, attività direzionali e commerciali escluse le grandi strutture di vendita;



- magazzini e depositi commerciali (esclusi quelli all'ingrosso), limitatamente ai piani terreni o seminterrati;
- laboratori per l'artigianato di servizio o artistico;
- autorimesse pubbliche e private;
- alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, ecc.;
- banche uffici, studi professionali, agenzie, ecc.;
- cinema, teatri, luoghi di svago, scuole di ballo, sport, ecc.;
- attività artigianali non moleste o inquinanti;
- attrezzature ed impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti agli insediamenti residenziali

Le caratteristiche tipologiche e costruttive non devono contrastare con l'edilizia al contorno".

#### **"Art. 19 Z.T.O. "A" Centro storico**

Sono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

#### **Interventi ammessi**



Per gli edifici non vincolati, come quello oggetto di stima,  
"sono ammesse le manutenzioni ordinarie e straordinarie, il  
restauro, il risanamento conservativo, la ristrutturazione e  
l'ampliamento.

#### **Indice di zona e di edificabilità**

*I.z.* = Sono confermati i volumi esistenti.

*I.e.* = Sono confermati i volumi esistenti.

#### **Incentivi**

Aumento volumetrico per interventi ad elevata sostenibilità  
ambientale (Art. 14).

#### **Modalità d'intervento**

Intervento diretto o con P.U.A. se individuato nelle tavole  
di P.I.. Gli strumenti attuativi possono essere: P.P. e  
P.d.R.. Nel caso di intervento con P.d.R. l'area si intende  
dichiarata degradata, ai sensi dell'art. 27 della L.  
457/1978. Nel caso di aree con strumento attuativo approvato  
valgono le norme in esso contenute.

**Altezze:** H massima m 10,00.

#### **Distanza dalle strade**

Secondo indicazioni art. 18 codice della strada o secondo  
indicazioni planimetriche P.U.A. comunque non inferiori ai  
m 5.

#### **Distanze dai confini**

Per la nuova edificazione minimo m 5.00 o distanze diverse  
previo accordo tra le parti.



### ***Distanze dai fabbricati***

*Secondo disposizioni art. 9 D.M. n. 1444 del 1968".*

L'allegato n. 2 alle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi è una tabella che dà prescrizioni specifiche per alcune delle Z.T.O. A.

La zona in questione, individuata come A/18, non ha alcuna prescrizione puntuale (all. 4, tav. 3.1).

L'edificio non ha poi alcun grado di protezione (all. 4, tav. 2.1).

Si riporta di seguito anche l'art. 14 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, citato in precedenza con riguardo agli incentivi, che verrà ripreso al successivo paragrafo 2.12 "Stima".

#### ***"Art. 14 Interventi a elevata sostenibilità ambientale***

*Sono interventi ad elevata sostenibilità ambientale gli interventi edilizi che, fatte salve le condizioni minime richieste per legge, raggiungano ulteriori o più elevati livelli prestazionali rispetto allo standard.*

*In caso di interventi sul patrimonio edilizio residenziale esistente è previsto il riconoscimento di un incentivo volumetrico se viene dimostrato un miglioramento delle prestazioni energetiche rispetto alla situazione vigente, secondo la classificazione prevista dal presente articolo. Nel caso in cui non fosse possibile realizzare il maggiore volume urbanistico (vedi edifici vincolati Art. 38),*





dichiarate e supportate in apposita documentazione tecnica esecutiva da allegare al progetto. Successivamente, a fine lavori, dovranno essere rese la certificazione energetica nonché l'asseverazione come prevista dalle norme vigenti ...

Tali incentivi dovranno:

- essere subordinati alla trascrizione di vincolo;
- riutilizzare, se presenti, corpi precari o superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla L.R. 47/1985, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale rispetto al volume globale esistente.

Tutti i corpi precari o superfetazioni non concessionate e/o non oggetto di condono edilizio e utilizzati secondo il presente punto, andranno demoliti senza ricostruzione".

2.7. INDICARE LA CONFORMITÀ O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E L'ESISTENZA O MENO DI DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ. IN CASO DI COSTRUZIONE REALIZZATA O MODIFICATA IN VIOLAZIONE DELLA NORMATIVA URBANISTICA-EDILIZIA, L'ESPERTO DOVRÀ DESCRIVERE DETTAGLIATAMENTE LA TIPOLOGIA DEGLI ABUSI RISCONTRATI E DIRE SE L'ILLECITO SIA STATO SANATO O SIA SANABILE IN BASE AL COMBINATO DISPOSTO DAGLI ARTT. 46, COMMA 5°, DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 E 40, COMMA 6° DELLA L. 28 FEBBRAIO 1985, N. 47

In data 27.04.2015, il sottoscritto perito ha depositato presso l'Ufficio Tecnico del comune di San Fior la richiesta









accessori.

Va detto che tale pratica sanerebbe le modifiche dei divisori interni ma non risolverebbe l'abuso relativo alla "creazione" dei servizi igienici (assenti nella planimetria allegata al progetto di manutenzione straordinaria del 1985 e presenti nella planimetria catastale nel 2005) che, di per sé, avrebbe comportato una richiesta di agibilità che non è stata invece mai avanzata.

L'immobile risulta dunque nella sostanza non agibile, anche se è abitato.

Se oggi si intendesse sanare tale abuso avanzando una richiesta di agibilità scatterebbe l'obbligo di eseguire quanto meno l'adeguamento dell'impianto elettrico del locale e del radiatore elettrico che fungerebbe da riscaldamento dello stesso, con un costo di € 250,00.

Oltre a ciò, dovrebbe essere verificato lo stato degli scarichi e la loro adeguatezza alla normativa vigente.

Ipotizzando che quest'ultima verifica sia positiva, pur essendo gli interventi descritti sufficienti a ottenere l'agibilità, pare comunque evidente che, perche l'edificio risulti adeguato alle attuali esigenze, dovrà essere eseguito l'intervento complessivo che verrà ipotizzato nel successivo capitolo 2.12 "Stima".

**2.8. DIRE SE 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

Non è possibile vendere il bene in più lotti.

2.9. DIRE SE L'IMMOBILE È PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, SE ESSO SIA DIVISIBILE IN NATURA

L'immobile non è pignorato pro quota e non è divisibile.

2.10. 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 LEGGE 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

2.10.1. ACCERTARE SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO

L'immobile è abitato dall'esecutato e, secondo il certificato Stato di famiglia (all. 4), fornito allo





#### RILASCIO O SE SIA ANCORA PENDENTE IL RELATIVO GIUDIZIO

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e da altre tre persone.

In data 06.05.2015 lo scrivente ha eseguito un accesso all'Agenzia delle Entrate, presso l'Ufficio del Registro, accertando che non risultano registrati contratti di locazione inerenti l'immobile oggetto di stima.

Il sottoscritto perito ha quindi eseguito un accesso al Comando Vigili Urbani del Comune di San Fior che, in data 14.05.2015 ha certificato che, relativamente all'immobile in oggetto, non risultano presentate comunicazioni ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in Legge 18 maggio 1978, n. 191 (all. 4).

2.11. INDICARE L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ; 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 OPPOINIBILI AL MEDESIMO); RILEVARE L'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O USI CIVICI EVIDENZIANDO GLI EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO

Non è stata rilevata l'esistenza, sui beni pignorati, di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità; l'immobile pignorato non è divisibile.



Non è stata rilevata l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale e diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

2.12. STIMA: DETERMINARE IL VALORE DELL'IMMOBILE, INTESO QUALE PREZZO AL QUALE LO STESSO POTRÀ VEROSIMILMENTE ESSERE ESITATO ALLA PUBBLICA ASTA, TENUTO CONTO DELLA CONTINGENZA E DEI PRESUMIBILI SCENARI FUTURI DEL MERCATO, DELLA CIRCOSTANZA CHE LA VENDITA AVVIENE SENZA LA GARANZIA PER I VIZI E DI OGNI ALTRA CIRCOSTANZA CONCRETA; CON ESPRESSA E COMPIUTA INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA APPLICATO E ANALITICA DESCRIZIONE DELLA LETTERATURA CUI SI È FATTO RIFERIMENTO, OPERANDO LE OPPORTUNE DECURTAZIONI SUL PREZZO DI STIMA IN BASE ALLO STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE E CONSIDERANDO CHE SONO OPPOIBILI 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

Lo scrivente ha inizialmente tentato di determinare il valore dell'immobile in base al raffronto con compravendite di altri edifici della medesima tipologia e consistenza recentemente alienati nella stessa zona.

Nessuno dei titolari delle Agenzie Immobiliari contattate è stato però in grado di indicare il valore di compravendita recente di un edificio simile a quello oggetto di stima.

Gli stessi, dopo aver evidenziato che, attualmente, il



mercato immobiliare risulta stagnante, hanno infatti concordemente asserito che l'immobile in questione, per le sue caratteristiche, non risulta facilmente apparentabile agli altri immobili compravenduti.

Invero, l'immobile di cui qui si tratta, pur se abitato, si trova in situazioni funzionali e manutentive non rispondenti agli standard vigenti in quanto:

- l'altezza interna è inferiore a quanto richiesto dalla normativa;
- il solaio fra il piano terra e il piano primo è costituito solo da un tavolato, sul quale è posto del linoleum nelle stanze e delle piastrelle nei bagni;
- il mancato deposito del Certificato di ultimazione dei lavori di manutenzione straordinaria del 1984 lascia dubbi sullo stato delle strutture; pare in ogni caso arduo che le stesse risultino in grado di resistere ai sismi previsti per il Comune (zona sismica 2);
- l'impiantistica è generalmente fuori norma; il riscaldamento e l'acqua calda sono in particolare garantiti da tre stufette a legna e da uno scaldabagno anziché da un impianto termico;
- vi è umidità di risalita;
- non è stata rilevata alcuna coibentazione.

Per questi motivi, allo stato attuale, l'immobile di cui si tratta potrebbe essere proposto come abitazione solo alla



fascia più bassa di utilizzatori.

Va ricordato che:

- in data 10.08.1984, prima dell'inizio dei lavori di manutenzione straordinaria, il Sindaco ha definito l'edificio *"non abitabile e staticamente non idoneo"*;
- in data 30.07.1985 lo stesso Sindaco ha evidenziato che, entro il giorno 09.08.1985, l'opera autorizzata avrebbe dovuto essere resa *"agibile ed abitabile"*;
- non è dato sapere se ciò sia avvenuto in quanto, successivamente, i proprietari non hanno più inviato alcuna comunicazione al Comune che, da parte sua, non risulta aver eseguito alcun accertamento.

A parere dello scrivente, l'intervento da eseguire per portare l'edificio agli standard qualitativi e funzionali richiesti dal mercato, sarebbe quanto mai impegnativo e complesso.

L'art. 14 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano degli Interventi citato in precedenza nel capitolo 2.6 stabilisce che possa essere eseguito un *"aumento volumetrico per interventi ad elevata sostenibilità ambientale (art. 14)"*.

Più precisamente, apportando migliorie alla coibentazione e alla resa dell'impianto termico che consentano di raggiungere la classe A+ ovvero A o B si potrà apportare un incremento volumetrico rispettivamente del 20% o del 15% o del 10%.



Allegato alla presente relazione al sub. 3 è il calcolo delle cubature.

Risulta che la cubatura dell'edificio è attualmente pari a mc 127,76.

Considerato che i sassi che costituiscono la muratura non danno adeguate garanzie di tenuta e che i muri perimetrali costituiscono confine per tre lati su quattro, lo scrivente ipotizza che si possa raggiungere la classe A e ottenere quindi un aumento di cubatura del 15%, pari a mc 19,16.

Dividendo tale cubatura aggiuntiva per la superficie interna si ottiene una maggiore altezza complessiva possibile di cm 61,5.

Questo consentirebbe di raggiungere l'altezza di legge di cm 270 sia a piano terra che a piano primo.

A piano terra mancano infatti cm 35 e al piano primo mancano cm 26 per complessivi cm 61 che risulta minore di cm 61,5.

Non costituirebbe un problema un aumento di spessore del solaio che non influisce sulla cubatura.

L'intervento potrebbe essere fatto senza modificare la sagoma dell'edificio, recuperando il volume del sottotetto che, secondo il progetto del 1984, avrebbe un'altezza variabile fra m 1,00 in gronda e m 1,70 in asse.

Si ipotizza che il costo del restauro, comprensivo di adeguamento sismico e di coibentazione fino al raggiungimento della classe A (entrambi particolarmente



onerosi) sia stimabile pari a €/mq 1.200,00 e che il valore finale possa essere pari a €/mq 1.750,00.

Il costo del restauro risulterebbe quindi pari a:

mq 85,16 x €/mq 1.200,00 = € 102.192,00

e il valore finale potrebbe essere pari a:

mq 85,16 x €/mq 1.750,00 = € 149.030,00

per cui l'attuale valore dell'edificio si potrebbe stimare pari a:

€ (149.030,00 - 102.192,00) = € 46.838,00

Va infine evidenziato che, come esposto nei precedenti paragrafi, l'immobile ha subito delle modifiche non denunciate al Comune e all'Agenzia del Territorio - Catasto Urbano.

La sanatoria di tali abusi è, come detto, sanabile con la seguente spesa:

- sanatoria Comune:	€ 2.000,00
- impianti bagno:	€ 250,00
- rettifica planimetrie catastali:	<u>€ 600,00</u>
sommano	<u>€ 2.850,00</u>

oltre a oneri accessori.

Detratto tale importo, il valore del fabbricato resterebbe dunque pari a:

€ (46.838,00 - 2.850,00) = € 43.988,00.

Se infine si considera che la vendita mediante asta giudiziaria risulta penalizzante rispetto a quella sul



libero mercato, pare opportuno abbattere il prezzo a base d'asta del 10%, riducendolo a € 39.589,20 che si arrotondano a € 39.600,00.

2.13. ACQUISIRE, SE ESISTENTE, L'ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA. NEL CASO IN CUI LO STESSO MANCHI, L'ESPERTO INDICHERÀ NELLA PERIZIA DI STIMA LE INFORMAZIONI RELATIVE ALLA SITUAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE CHE SIANO RISCOVRABILI AD UN ESAME SOMMARIO DELLE CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO, INSERENDO NELLA PERIZIA UNA SINTETICA DESCRIZIONE

Lo scrivente ha incaricato il geom. [REDACTED] di redigere l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile e di depositarlo in Regione.

Esso è stato prodotto in data 19.05.2015 con il Codice Certificato 62002/2015 ed è allegato alla presente relazione al sub. 8.

Dallo stesso, risulta che la classe energetica globale dell'edificio è la "G".

### 3. ALLEGATI

1. Relazione fotografica;
2. Scheda sintetica contenente i dati per l'ordinanza di vendita;
3. Calcolo della superficie e del volume dell'immobile;
4. Documentazione relativa all'immobile reperita presso gli Uffici Comunali;





TRIBUNALE DI TREVISO  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

STIMA GIUDIZIALE  
dei beni immobili di proprietà di

[REDACTED]  
nella esecuzione immobiliare n° 327/2011 promossa contro lo stesso da

UNICREDIT S.P.A.  
con l'avv. Federico Scanferlato

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Alessandra Burra

\* \* \* \* \*

ALLEGATO N. 1

\* \* \* \* \*

[REDACTED]  
RELAZIONE FOTOGRAFICA

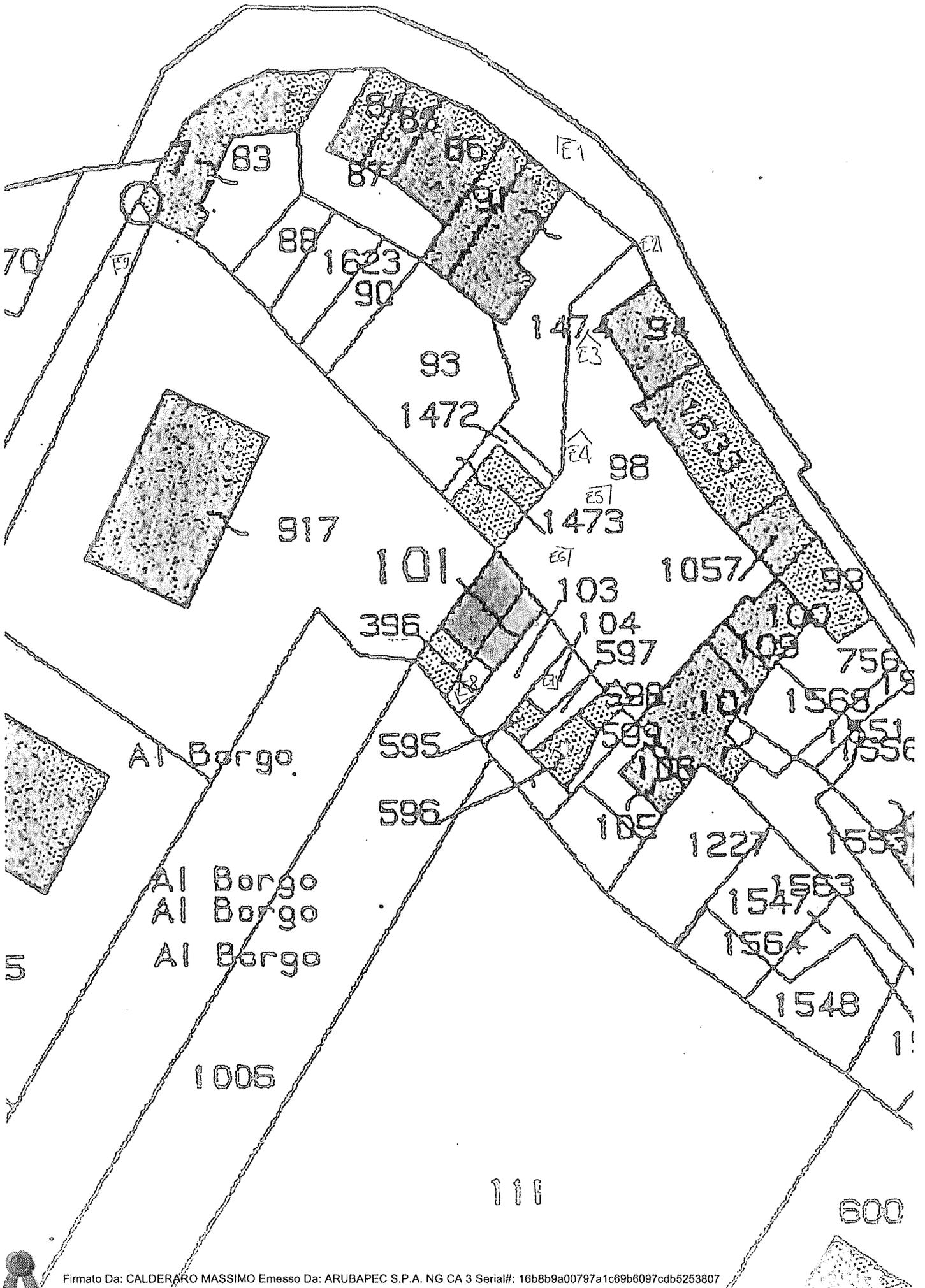
\* \* \* \* \*

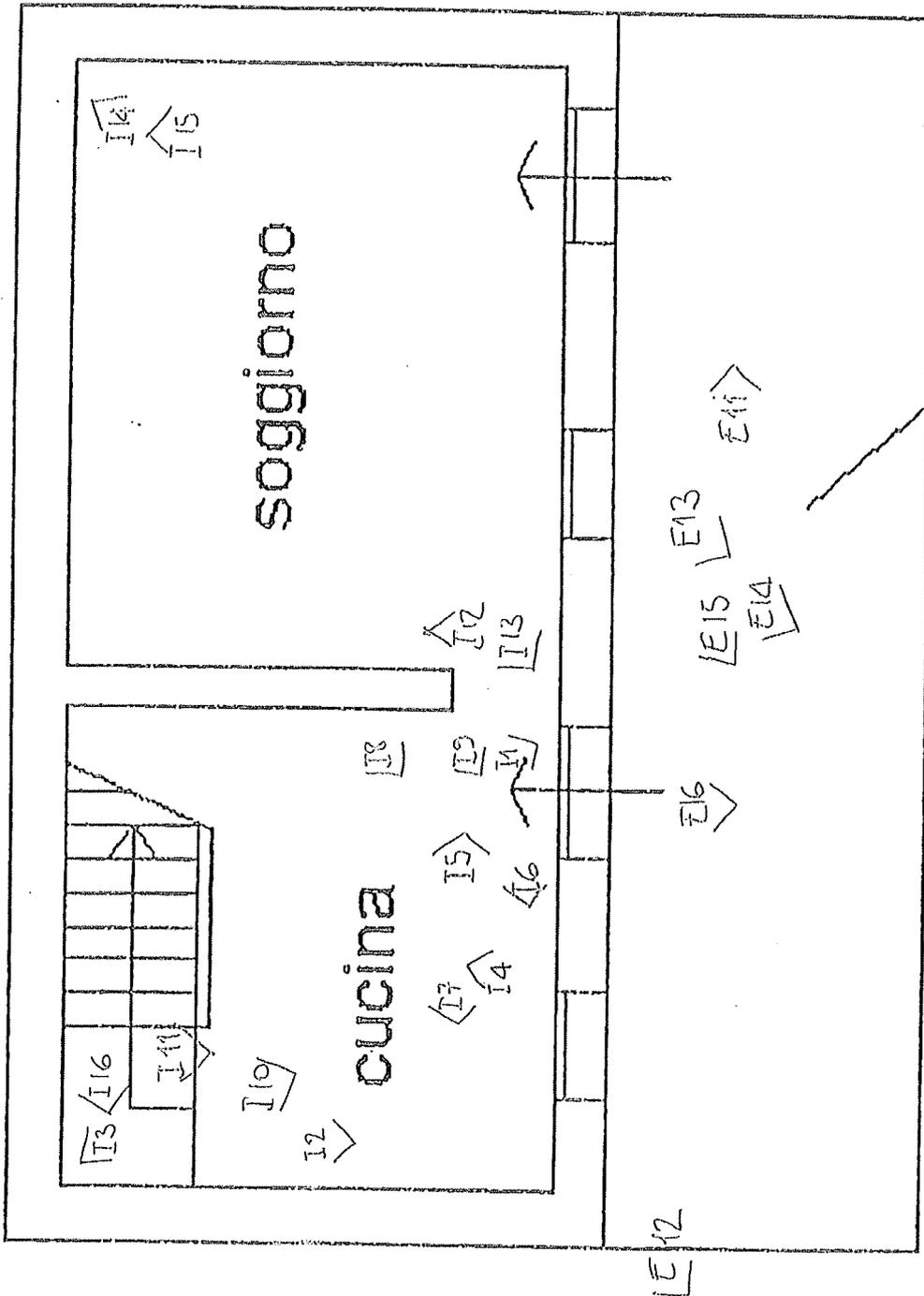
Treviso, 21.05.2015

ing. Massimo Calderaro

Perito Estimatore

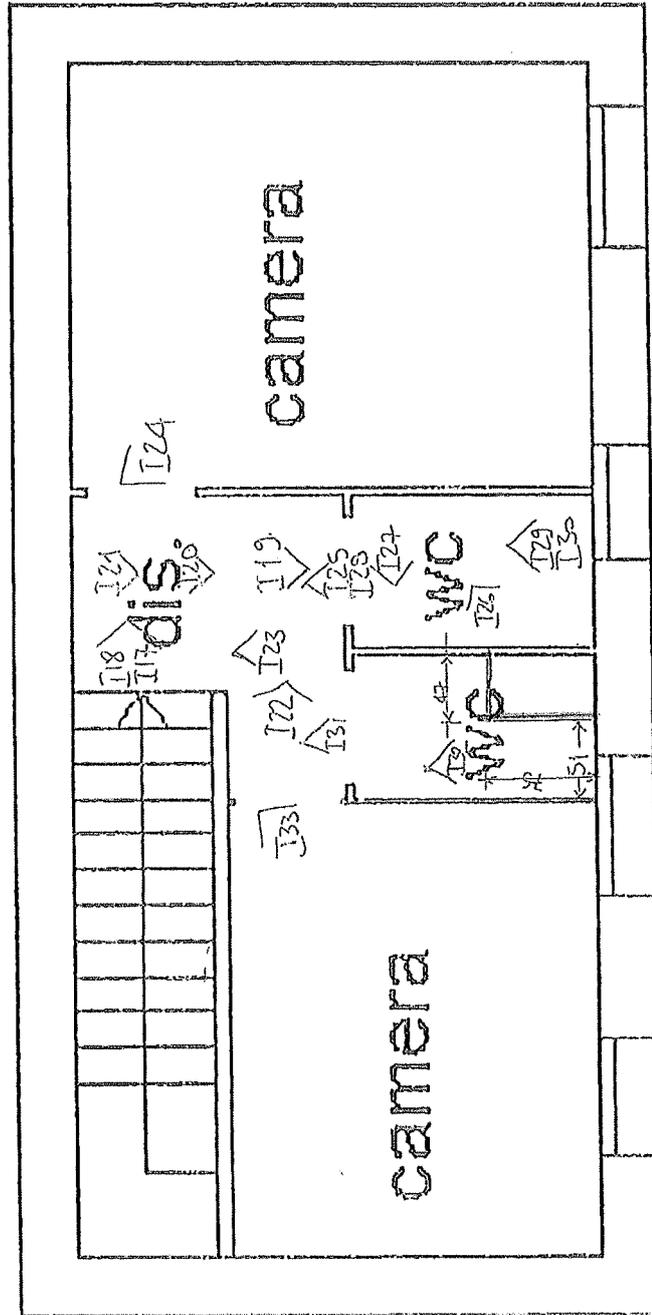






Sub 2-area  
al sub 1 di r







E001.JPG,05/05/2015 15:30:41.50



E002.JPG,05/05/2015 15:30:53.00





E003.JPG,05/05/2015 15:31:00.50



E004.JPG,05/05/2015 15:31:18.50





E005.JPG,05/05/2015 13:25:10.50



E006.JPG,05/05/2015 13:25:39.00

3 di 8





E007.JPG,05/05/2015 13:30:54.00

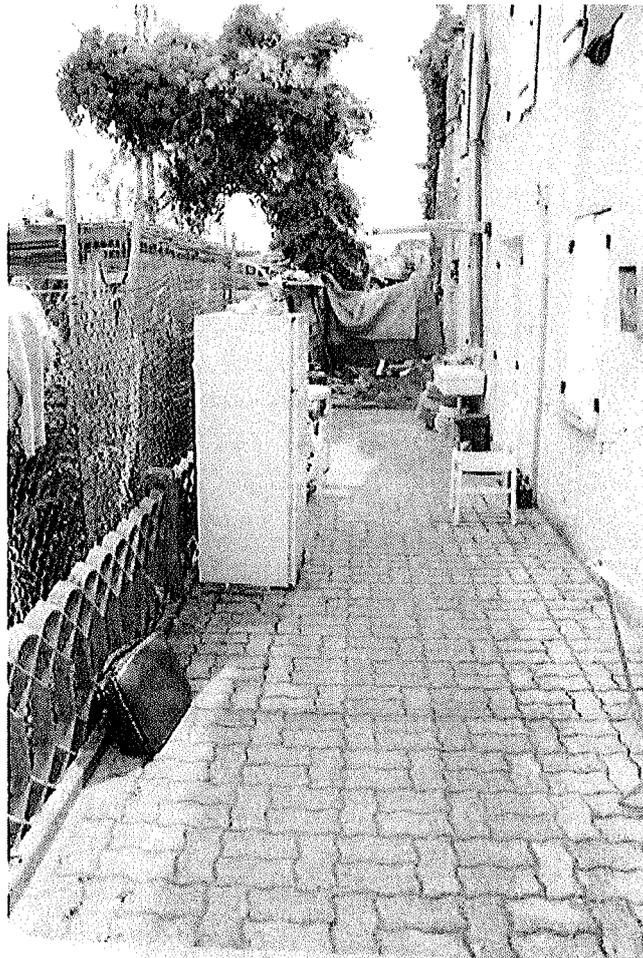


E008.JPG,05/05/2015 13:33:12.00





E009.JPG,05/05/2015 13:28:31.00



E010.JPG,05/05/2015 15:28:44.50





E011.JPG,05/05/2015 15:28:37.50



E012.JPG,05/05/2015 15:14:02.00





E013.JPG,05/05/2015 15:15:40.00

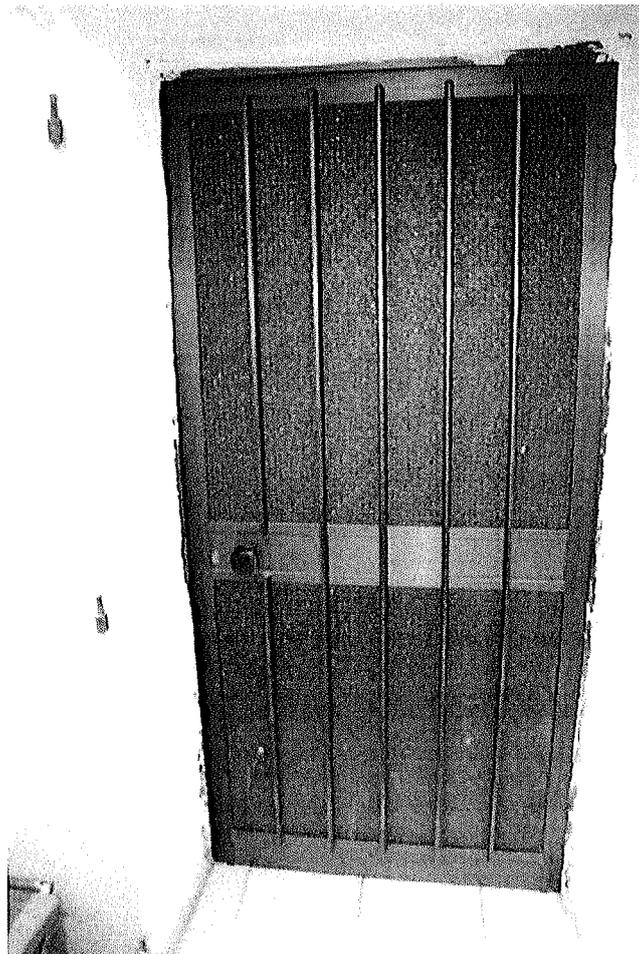


E014.JPG,05/05/2015 15:15:55.00





E015.JPG,05/05/2015 15:13:11.50



E016.JPG,05/05/2015 13:54:28.50



TRIBUNALE DI TREVISO  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

STIMA GIUDIZIALE  
dei beni immobili di proprietà di

[REDACTED]  
nella esecuzione immobiliare n° 327/2011 promossa contro lo stesso da

UNICREDIT S.P.A.  
con l'avv. Federico Scanferlato

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Alessandra Burra

\* \* \* \* \*

ALLEGATO N. 6

\* \* \* \* \*

[REDACTED]  
DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL'IMMOBILE  
[REDACTED]  
DEPOSITATA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO - CATASTO

\* \* \* \* \*

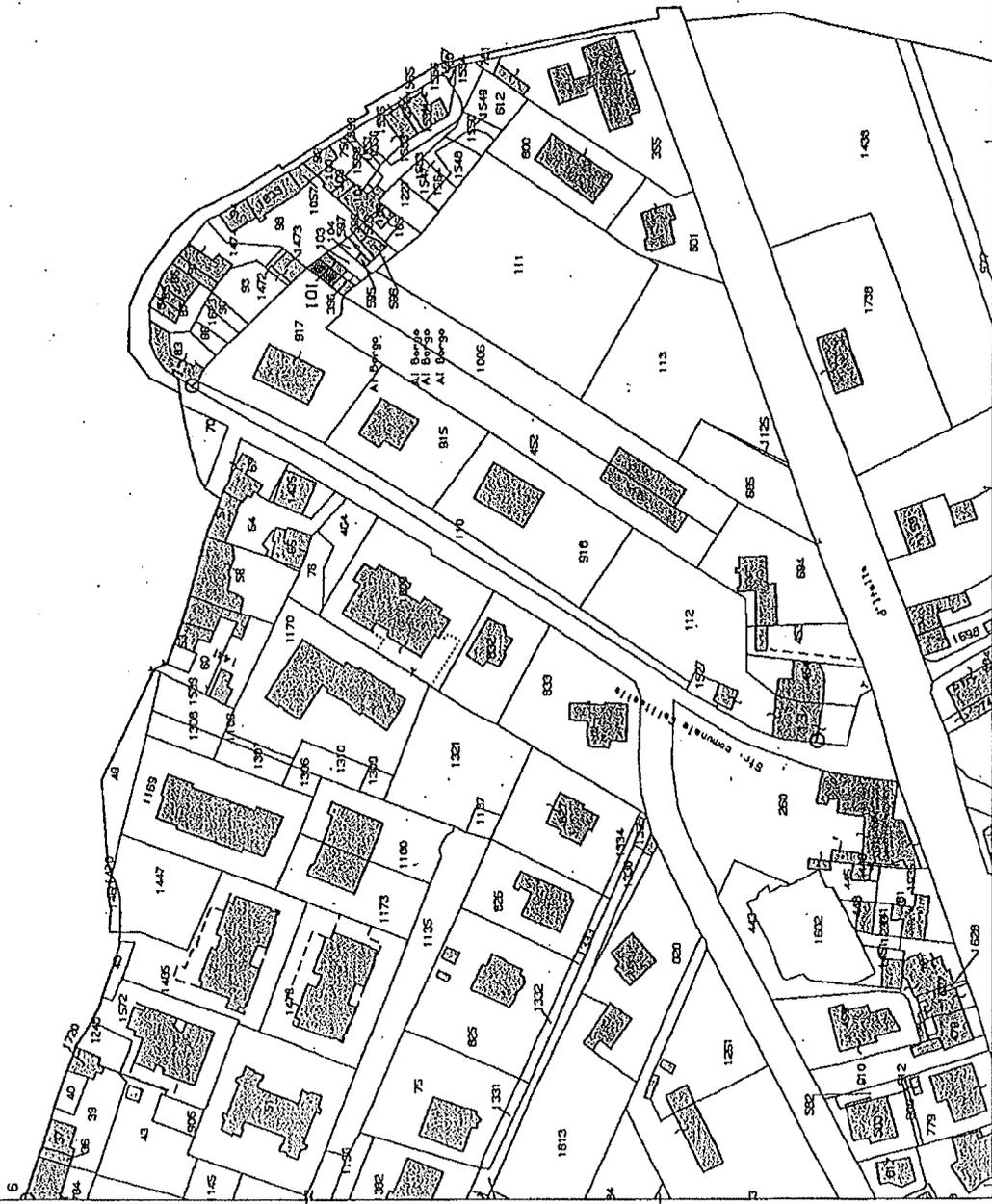
Treviso, 21.05.2015

ing. Massimo Calderaro

Perito Estimator



N=3700

E-500



**Visura per soggetto**  
 limitata ad un comune  
 Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2011

Dati della richiesta	[REDACTED]
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di SAN FIOR ( Codice: H843) Provincia di TREVISO [REDACTED]

1. Unità Immobiliari site nel Comune di SAN FIOR(Codice H843) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	B	2	101	1			A/4	3	5 vani	Euro 222,08	VIA SEBASTIANO BAROZZI n. 13 piano: T -1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/01/2004 n. 12747 .1/2004 in atti dal 07/01/2005 (protocollo n. TV0003101) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione Notifica
	B			2								

Immobile 1: Annotazione: rett. class. prop. d.m. 701/94  
 Notifica: TV0003352/2005

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1.	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/03/2004 Nota presentata con Modello Unico n. 10329 .1/2004 in atti dal 15/04/2004 Repertorio n. : 82477 Rogante: FORTE GIANLUCA Sede: TREVISO COMPRAVENDITA		

Rilasciata da: Servizio Telematico

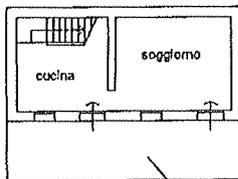
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0012747 del 22/01/2004	
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Fior	
Via Sebastiano Barozzi	civ. 13
Identificativi Catastali:	Compilata da: Schiavon Efrem
Sesione: B	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 2	Prov. Treviso
Particella: 101	N. 2175
Subalterno: 1	

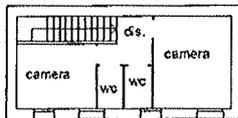
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA H=mt. 2.35



Sub 2-area di pertinenza esclusiva  
al sub 1 di mq. 21

PIANO PRIMO H=mt. 2.45



Nord



Espresso dei Fabbricati - Situazione al 29/04/2015 - Comune di SAN FIOR (F1843) - < Sez.Urb.: B - Foglio: 2 - Particella: 101 - Subalterno: 1 >  
SEBASTIANO BAROZZI n. 13 piano: T-1;