

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. 728/2012 R.G. Esec. Imm.re

Udienza 13/07/2016 ore 10.00

Promossa da :

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.A.

contro



RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA

BENI:

Catasto Fabbricati

Comune di Altivole, Sezione B, Foglio 5

mapp. n. 982 sub. 21, Cat. A/2, Cl. 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 343,44, piano: P1

mapp. n. 982 sub. 6, Cat. C/6, Cl. 3, Consistenza 2 mq, Rendita € 76,69, piano: S1

C.T.U.: arch. Italo Filippin - 31010 Fonte (TV), p.zza Onè, 26/6

Tel/fax n. 0423 948734 - pec: italo.filippin@archiworldpec.it

Il sottoscritto arch. Italo Filippin con studio in Fonte (TV), in piazza Onè, 26/6,

VISTI

le disposizioni di comparizione in data 28/01/2016 e 10/03/2016 (all.ti 1a e b), l'atto di nomina a C.T.U. per la relazione di stima emesso in data 15/03/2016 (all.to 1c) e l'atto di nomina del custode in data 15/03/2016 da parte del G.E. dott. Antonello Fabbro (all.to 1d);

l'atto di pignoramento immobiliare in data 12/06/2012 (all.to 2a) e il certificato notarile ex art. 567, 2° comma CPC (all.ti 2b e c);

la copia dell'atto di compravendita del Notaio Giuseppe Sicari di Padova (all.to 3a) e degli atti di compravendita rispettivamente dei Notai Vincenzo e Francesco Imparato di Asolo (all.ti 3b e c);

la mappa catastale on line (all.to 4a) e la mappa catastale di visura (all.to 4b);

le visure catastali telematiche effettuate in data 14/04/2016 (all.ti 5a, b, c, d, e, f e g);

il primo accesso presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Altivole (TV) in data 18/04/2016 per l'ispezione di pratiche edilizie e il ritiro di copia di documentazione (all.ti 6a, b, c.1, c.2, c.3, d.1, d.2, d.3, e.1, e.2, e.3, e.4, e.5, e.6, e.7, e.8, e.9, e.10, e.11, e.12 ed e.13);

l'accesso presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Altivole in data 18/04/2016 per il ritiro di copia di documentazione (all.to 7);

il primo accesso sugli immobili effettuato in data 19/04/2016 con il Custode (all.to 8) e i rilievi effettuati (all.ti 9a, b e c);

il secondo accesso presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Altivole (TV) in data 19/04/2016 per ulteriori approfondimenti;

l'accesso presso l'Ufficio di Montebelluna dell'Agenzia delle Entrate in data 27/04/2016;

il secondo accesso sugli immobili effettuato in data 30/04/2016;

il terzo accesso presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Altivole (TV) in data 30/04/2016 per ulteriori approfondimenti;

la documentazione reperita dall'amministratore condominiale (all.ti 10a, b, c e d), l'accesso presso l'ufficio dell'amministratore condominiale medesimo a Castelfranco Veneto (TV) in data 12/05/2016;

le ispezioni presso i registri immobiliari effettuate nelle date 13/05/2016 e 20/05/2016 (all.ti 11a, b e c);

la verifica della disciplina urbanistica del Comune di Altivole vigente (all.ti 12a, b e c);

la corrispondenza inviata e ricevuta allegata (all.ti 13a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n e o);

la documentazione fotografica.

QUESITO PER PERIZIA

Il sottoscritto CTU provvede a rispondere al quesito peritale secondo i punti sotto riportati.

1) Ritirare la documentazione in Cancelleria.

In data 15/03/2016 il sottoscritto CTU ha provveduto a ritirare la documentazione presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso.

2) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire la certificazione relativa all'atto di provenienza ultra ventennale (ove non contenuti 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 il C.T.U. allegnerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire un estratto della mappa catastale necessario per la corretta identificazione del bene; ha provveduto a confrontare la mappa disponibile on-line (all.to 4a) con quella di visura (all.to 1b).

Non si sono riscontrate differenze tra le due mappe.

Ha provveduto ad acquisire presso il dott. Giuseppe Sicari, notaio in Padova, copia dell'atto di compravendita in data 14 luglio 2004 rep. n. 14898, racc. n. 1695 (all.to 3a).

L'art. 2 della suddetta compravendita stabilisce che i beni sono compravenduti "... unitamente a ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva, in particolare con quelle trascritte a Treviso il 9 aprile 1971 ai nn. 6702/5911 costituite con l'atto del Notaio Vincenzo Imparato di Asolo il 13 marzo 1971 (Rep. 19594) nonché alla proporzionale quota delle aree e parti comuni dell'edificio di cui fa parte ...".

Le aree e parti comuni - tra l'altro ma non solo - al sub. 21 sono sotto elencate (all.ti 3a, 5a e b):

mapp. n. 982 sub. 2, area scoperta di mq. 283, comune ai sub. 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 23.

Le aree e parti comuni - tra l'altro ma non solo - al sub. 6 sono sotto elencate (all.ti 3a, 5a e b):

mapp. n. 982 sub. 1, scivolo coperto e scoperto di mq. 230, comune ai sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13.

Le aree e parti comuni - tra l'altro ma non solo - ai sub. 21 e sub. 6 sono sotto elencate (all.ti **3a**, **5a** e **b**):

mapp. n. 982 sub. 4, vano scala e viale accesso alle autorimesse, comune ai subalterni dal sub. 6 al sub. 23 compresi.

L'art. 6 della suddetta compravendita richiama il trasferimento di potenzialità edificatoria - potenzialità edificatoria residua - a favore del contiguo lotto di cui alla particella 366 (ora particella 938) effettuato con atto del dott. Francesco Imparato, notaio in Asolo, in data 26 giugno 2000 - rep. n. 79269- trascritto a Treviso in data 11 luglio 2000 ai nn. 26596/18154 (all.to **3c**) - art. 1 -.

Nell'atto di compravendita del dott. Vincenzo Imparato, notaio in Asolo, in data 13 marzo 1971 - rep. n. 19594 - trascritto a Treviso in data 09 aprile 1971 ai nn. 6702/5911 (all.ti **3b** e **5a**) - art. 7 - viene costituita la servitù sotto riportata a carico del sub. 3:

"... si costituisce servitù di passaggio da esercitarsi senza alcuna limitazione reciprocamente a favore e a carico dei M. N. 365-6-366 per accedere e recedere alla e dalla strada vicinale di S. Fosca."

Tra la relazione notarile ex art. 567, 2° comma CPC (all.ti **2b** e **e**) e ispezioni ipotecarie (all.ti **1a** e **b**) non sono state rilevate discrepanze.

3) Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode, 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.).

Trattasi di un appartamento e un'autorimessa.

Gli immobili sono siti nel Comune di Altivole, in via Santa Fosca, n. 9/1 int. g - l'appartamento -; sono parte di un condominio di due piani fuori terra e uno interrato. Il condominio si compone di otto unità residenziali. Nello stesso lotto sono edificate pure due case a schiera.

Le autorimesse sono interrate; la corsia di accesso è coperta. L'area scoperta del condominio è in parte assegnata in godimento esclusivo agli appartamenti nel piano terra, in parte è area a parcheggio comune a tutti gli alloggi.

L'appartamento è posto nel piano primo, nell'angolo verso nord-ovest dell'edificio; si affaccia sulle aree destinate a verde ad uso esclusivo dell'appartamento sottostante. In data 19/04/2016 si è proceduto ad effettuare un accesso sugli immobili alla presenza del Custode. È stato effettuato il rilievo degli immobili (all.ti **9a** e **b**) riscontrando la non coincidenza dello stato di fatto con i disegni di progetto depositati in Comune (all.to **6b**, **6c.3** e **6d.3**), in particolare per quanto riguarda il sottotetto. Nei disegni depositati il sottotetto è un unico ambiente non abitabile; realmente è risultato suddiviso in tre ambienti, due utilizzati come camere, uno come un bagno.

Le superfici utili degli ambienti sono sottoriportate:

- piano interrato:

- garage 26,90 mq

Totale (A) 26,90 mq

- piano primo:

- soggiorno 24,36 mq
- bagno 04,23 mq

• loggia	09,44 mq
• disimpegno	02,07 mq
• camera	13,91 mq
• cucina	07,50 mq
Totale (B)	61,51 mq
-sottotetto:	
• camera	16,03 mq
• camera	08,55 mq
• bagno	06,62 mq
• disimpegno	06,39 mq
Totale (C)	37,59 mq
Totale (A+B+C)	126,00 mq

Le stanze sono indicate negli allegati grafici (all.to 9b).

Nel piano interrato, l'autorimessa è costituita da un unico vano nel quale è possibile il parcheggio almeno di due auto; alla medesima si accede da una rampa scoperta e dalla corsia interrata comune, coperta.

L'appartamento è composto da sette ambienti: una cucina, un soggiorno, tre camere e due bagni, distribuiti da due disimpegni, uno al piano primo, uno al sottotetto; dal soggiorno si accede a una loggia spaziosa. Dalla porta d'ingresso si accede al grande soggiorno che a sua volta dà accesso al disimpegno del piano primo; da questo si accede a una camera, a un bagno e alla cucina. Attraverso una scala di legno al disimpegno del sottotetto, che dà a sua volta accesso a tre ambienti accessori, due utilizzati come camere, uno adibito a bagno.

Per quanto riguarda i materiali e i componenti della casa si è fatto riferimento alla documentazione reperita se non verificabile visivamente.

Si stima che le strutture portanti del condominio siano di c.a. gettato in opera in quanto le indicazioni del collaudo statico sono estremamente povere e senza contenuto (all.to 6c10); più precisamente si stima siano del tipo sottoriportato:

- fondazioni dei muri entroterra continue di cemento armato
- muri dell'edificio entroterra di cemento armato
- struttura portante fuori terra a telaio di c.a.
- solai a lastra di c.a. - I solaio - e di laterocemento - II, III solaio -
- tetto di legno

Altre caratteristiche dell'appartamento e/o riferibile a esso sono sotto riportate.

- Le murature perimetrali d'ambito verosimilmente sono di termolaterizio.
- Gli intonaci interni ed esterni presumibilmente sono del tipo tradizionale con malta bastarda di calce e cemento. Esternamente è applicato un rivestimento di cui non è stato possibile appurare la natura.
- Tutte le pareti interne sono finite con pittura.
- Il bagno del piano primo è arredato con un mobile lavandino, una doccia, un vaso, un bidet e una lavatrice.
- Il bagno del sottotetto è arredato con un mobile lavandino, una vasca, un vaso e un bidet.

- La pavimentazione di soggiorno, disimpegno, cucina e loggia al piano primo è di ceramica.
- La pavimentazione della camera è di parquet.
- I pavimenti e i rivestimenti del bagno sono realizzati con piastrelle di ceramica.
- La pavimentazione del sottotetto è di parquet.
- I battiscopa interni sono di legno.
- Le soglie sono verosimilmente di marmo dello spessore di 4 cm; lo stesso dicasi per i davanzali delle finestre dello spessore di 8 cm.
- Le porte interne sono tamburate di legno.
- Il portoncino d'ingresso dell'appartamento è una porta blindata.
- I serramenti esterni dell'appartamento sono del tipo monoblocco di legno; le finestre sono dotate di vetri con vetrocamera. Gli scuri sono in legno verniciato, di colore verde.
- Le ringhiere della loggia e della scala per il sottotetto sono metalliche.
- La scala che collega la zona giorno con il sottotetto è di legno; l'alzata è priva di qualsiasi chiusura, non conforme ai dettami delle norme per il superamento delle barriere architettoniche.
- La copertura del sottotetto è a travi in legno a vista e tavolato sbiancato; verosimilmente è ventilata.
- Il manto di copertura è di coppi.

L'impianto elettrico risulta essere conforme alle disposizioni della legge 46/90 per la sicurezza degli impianti elettrici (all.ti **662** ed **65**). Il quadro elettrico con le protezioni è posto nel soggiorno; il contatore, nel piano interrato del vano scala comune.

L'impianto termico è a radiatori. La caldaia è posta nella loggia, insieme all'unità esterna di un impianto di climatizzazione. L'impianto termico si compone verosimilmente di due zone. Sussiste la dichiarazione di conformità (all.to **669**). L'impianto è funzionante. La caldaia è alimentata a gas metano - mod. SUPERAPIDA R della ditta SILE -; risultano essere stati eseguiti i controlli regolamentari per l'anno in corso. I contatori sono posti nell'area comune antistante il condominio. Sussiste un impianto di climatizzazione con pompa di raffrescamento esterna.

Altri impianti presenti nella casa sono: citofonico, telefonico, televisivo - autonomo -, di scarico dei servizi, di smaltimento dei fumi - della caldaia e della cappa -.

Lo scarico avviene in una vasca biologica del tipo imhoff, svuotata periodicamente (all.to **6611**). Non è risultata sussistere una rete fognaria.

Le acque meteoriche sono convogliate in una rete di scarico che disperde nel sottosuolo. Grondaie e pluviali sono verosimilmente di rame.

Il contatore dell'acqua della rete idrica dell'appartamento è verosimilmente posto in un pozzetto all'ingresso dello scivolo per la corsia interrata, insieme agli altri contatori degli appartamenti.

Durante il sopralluogo sugli immobili si è riscontrata una lesione tra il solaio del piano del sottotetto e la muratura in corrispondenza dell'apertura della scala, causata verosimilmente da assestamenti e dilatazioni differenti dei materiali; tale lesione non è strutturalmente significativa.

Si è inoltre riscontrata presenza di muffa nello spigolo nord del sottotetto, in corrispondenza della trave della copertura, probabilmente causata da un cattivo isolamento in tale punto. I lavori di manutenzione necessari sono ritenuti di piccola entità, dato lo stato di conservazione dell'immobile.

Altre caratteristiche di spazi comuni sono sotto riportate:

- La pavimentazione dell' autorimessa è in cemento con finitura liscia.
- I battiscopa esterni e quelli della loggia sono di ceramica.
- La pavimentazione esterna del vano d'ingresso comune è di piastrelle di ceramica.
- La pavimentazione della rampa e della corsia comune di accesso alle autorimesse è di c.a.

- Il portone dell'autorimessa è di lamiera di acciaio zincata ; lo stesso dicasi per quello della corsia comune, non funzionante - il condominio ha in animo la sua sostituzione per una spesa prevista di circa € 2.000,00 -.
- L'area comune di parcheggio dei veicoli antistante il condominio è asfaltata.
- Il cancello d'ingresso pedonale dalla strada è metallico.
- I serramenti del vano scala comune sono di alluminio.
- La scala comune è rivestita in marmo, la ringhiera è metallica.
- I battiscopa del vano scala comune sono di legno.
- La porta di accesso dal vano scala comune alla corsia comune è tagliafuoco con maniglione antipánico.

L'immobile è provvisto di certificato di collaudo statico (all.to ~~6c.10~~) e del certificato di abitabilità (all.to ~~6c.12~~).

Attualmente il Comune di Altivole è classificato Zona Sismica 2:

Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi terremoti abbastanza forti.

All'atto dell'edificazione del condominio il Comune di Altivole - C.E. n. 535/1979 - era classificato sismico; lo è stato nel 1982 con il DM del Ministero dei LLPP del 14 maggio 1982: "Aggiornamento dell'elenco delle zone sismiche della regione Veneto" - grado di sismicità S = 9 -. La struttura conseguentemente è verificata secondo la normativa vigente all'epoca - DM 3 marzo 1975 -. Non è stata verificata ovviamente secondo la normativa vigente alla data della presente Relazione - DM 14 gennaio 2008 -.

I beni pignorati sono nel Comune di Altivole; sono individuati nelle mappe catastali (all.ti ~~4a~~ e ~~5~~) e censiti come sotto riportato alle ditte ~~██████████~~ proprietà per 1/2 - e ~~██████████~~ - proprietà per 1/2 -:

Catasto Fabbricati

Comune di Altivole, Sezione B, Foglio 5

mapp. n. 982 sub. 21, Cat. A/2, Cl. 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 516,46, piano: P1

mapp. n. 982 sub. 6, Cat. C/6, Cl. 1, Consistenza 2 mq, Rendita € 84,85, piano: S1

Il sub 21 è coerenziato con i muri perimetrali con il sub. 2, 20 e 22.

Il sub 6 è coerenziato con il sub. 1, 5 e 7.

Catasto Terreni:

Comune di Altivole, Foglio 12, mapp. 982, ENTE URBANO, ha 0.18.27

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.**

Le descrizioni indicate nel pignoramento sono conformi a quelle attuali, eccezione fatta per quanto sotto specificato:

1. la Classe catastale del sub. 6 è 3, anziché 1;
2. la Rendita catastale del sub. 6 è 76,69, anziché 55,78;
3. nel pignoramento (all.to 2a), un cognome è errato, [redacted] anziché [redacted] all.to 13m) ed è errata pure la data di nascita di [redacted] anziché [redacted]

Le diversità di cui ai punti 1. e 2. sono dovute a una variazione di classamento operata d'ufficio rispetto a quello proposto (all.to 5g).

Il sottoscritto CTU ritiene che le descrizioni indicate nel pignoramento consentano l'individuazione del bene.

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.

Le planimetrie catastali (all.ti 5c e d) non sono risultate conformi allo stato di fatto riscontrato durante i sopralluoghi (all.to 9b). Il sottoscritto CTU ritiene che tale diversità modificherà la consistenza degli immobili, tanto più dopo la regolarizzazione urbanistica degli abusi, e che pertanto sarà necessario procedere a una variazione catastale.

Per i costi stimati della variazione catastale vedasi il successivo punto 8).

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

Gli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati sono risultati essere a seguito di accesso effettuato in data 18/04/2016 presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Altivole i seguenti:

- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale - PATI -;
- Piano degli Interventi - PI - (all.ti 12a e b).

Ai sensi del PRG l'area del sedime dell'immobile è risultata Zona Territoriale Omogenea - ZTO - di tipo C1 (all.to 12a).

Vale l'art. 21 delle Norme tecniche operative - NTO - (all.to 12b).

A seguito di confronto con il Responsabile del Servizio del Comune di Altivole si ritiene che gli interventi ammissibili siano quelli di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR n. 380/2001 e smi; quello di cui alla lett. d) verosimilmente dovrebbe riguardare l'intero edificio.

Si ritiene che sia applicabile anche la l.r. n. 14/2009 e smi - III Piano Casa -; ciò in linea teorica.

Con riferimento alla disciplina della legge regionale n. 14/2009 e smi - III Piano Casa -, in deroga alle norme urbanistiche vigenti, il sottoscritto CTU, in termini pratici, ritiene dubbia la sua applicabilità. L'art. 2, comma 4 stabilisce: "In caso di edifici composti da più unità immobiliari l'ampliamento può essere realizzato anche separatamente per ciascuna di esse, compatibilmente con le leggi che disciplinano il condominio negli edifici, fermo restando il limite complessivo stabilito al comma 1.". Quanto sopraddetto senza tener conto dei requisiti di sicurezza sismica.

Sussiste il vincolo sotto riportato:

sismico.

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

L'edificio originariamente risulta essere stato realizzato con la concessione edilizia - CE - n. 137/2001 (all.to 6b).

A seguito dell'accesso presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Altivole sono risultate due dichiarazioni di inizio lavori - DIA 136/03 e DIA 78/04 - di modifica della suddetta concessione, datate rispettivamente 24/05/2003 (all.ti 6a1, 6a2 e 6a3) e 29/03/2004 (all.ti 6d1, 6d2 e 6d3).

In data 04/11/1999 è risultato rilasciato pure il permesso di abitabilità (all.to 6e12).

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.

La costruzione del condominio, di cui fanno parte gli immobili oggetto del pignoramento immobiliare, è stata autorizzata con il PdC n. 137/01 in data 26/11/2001. Con Denuncia Inizio Attività edilizia - DIA - prot. n. 5565 in data 24/05/2003 è stato realizzato un sottotetto non abitabile (all.to 6c1); tale sottotetto non comportava, ai sensi della normativa urbanistica vigente, un aumento dei volumi edilizi. La relazione tecnico-illustrativa dell'intervento (all.to 6c2) spiega nei dettagli gli artt. del Regolamento Edilizio - RE - (all.to 12c), tuttora vigenti, che consentivano di escludere il sottotetto suddetto dal computo dei volumi edilizi. La DIA prot. 3831 in data 29/03/2004 non risulta significativa ai fini della presente Relazione di perizia di stima.

A seguito dei sopralluoghi effettuati è stato riscontrato lo stato dei luoghi di cui all'all.to 9b; in particolare nel sottotetto si sono riscontrati dei locali accessori utilizzati come camere e bagno. È verosimile ritenere che le opere ad essi riferite fossero già eseguite all'atto della richiesta di abitabilità, rilasciata per decorrenza termini.

A seguito di accessi presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Altivole e di colloquio in data 30/04/2016 con il Responsabile del Servizio si è valutato l'impossibilità di scomputare dal volume edilizio i locali accessori suddetti. Essendo stata già saturata l'intera potenzialità edificatoria dell'area-progetto - vedasi a tal proposito all.to 6c, nonché precedente punto 2) - tali volumi risultano abusivi e non conformi alle norme urbanistiche vigenti. A seguito del suddetto colloquio tali opere potranno verosimilmente essere sanate ai sensi dell'art. 34, comma 2 del DPR n. 380/2001 e smi con il pagamento di una sanzione pari al doppio del costo di produzione - $7.314,39 \times 2 = 14.628,78$ - (all.to 14) delle opere oggetto di sanatoria - quelle che saranno mantenute -. Il sottoscritto CTU ritiene che la sanatoria prevedente il mantenimento delle opere murarie esistenti sia quella più opportuna rispetto a quella comportante, a esempio, il ripristino dello stato dei luoghi

I locali sanati saranno accessori non abitabili. Le spese tecniche, comprensive della variazione catastale, diritti di segreteria, ecc., nonché degli oneri accessori si stimano pari a € 3.000,00.

Alla data odierna non risultano aperti procedimenti in corso con il Comune di Altivole.

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.) ne interesserà subito il Giudice.

I beni pignorati possono essere venduti in un lotto unico.

10) **Dire se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura.**

I beni sono pignorati 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.**

L'appartamento è risultato abitato dagli esecutati [redacted] e [redacted] e dal loro nucleo familiare (all.to 7).

I due figli della coppia durante i sopralluoghi effettuati non sono risultati risiedere negli immobili oggetto del pignoramento immobiliare.

In data 27/04/2016 è stato operato un accesso presso l'ufficio territoriale di Montebelluna dell'Agenzia delle Entrate; non sono risultati contratti di affitto registrati.

Presso la Polizia Locale di Veduggio (corpo di Polizia intercomunale della marca Occidentale) non sono risultate comunicazioni di cessioni di fabbricato, fatta eccezione per quella in occasione della compravendita (all.to 13f).

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..**

Non sono risultati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; neppure sono risultati diritti demaniali o usi civici.

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..**

L'appartamento fa parte di un condominio.

Sussistono parti comuni - scale, aree scoperte, ecc. -. Al sottoscritto CTU in data 12/05/2016 sono stati consegnati dall'amministratore condominiale a Castelfranco Veneto in Borgo Treviso, 33 il bilancio consuntivo individuale, esercizio ordinario 2015 (all.to 10c) e il bilancio preventivo individuale delle spese condominiali, esercizio ordinario 2016 (all.to 10d).

[redacted] sono morosi; sulla base dell'art. 63, comma IV delle disposizioni di attuazione del CC l'acquirente dovrà corrispondere oltre alle spese condominiali dell'anno nel corso del quale avverrà l'acquisto anche quelle dell'esercizio precedente. Le spese condominiali relative all'anno 2015 sono pari a 313,25 € (all.to 10c); quelle preventivate per l'anno 2016 sono pari a 408,62 € (all.to 10d).

L'amministratore condominiale ha provveduto a trasmettere al sottoscritto CTU il Regolamento di Condominio (all.to 10a) e le tabelle millesimali allegate a esso (all.to 10b).

Nell'incontro con l'amministratore non sono emerse problematiche particolari riguardanti il condominio fatta eccezione per quella riguardante il portone di accesso alla corsia coperta che dovrà essere sostituito per una spesa stimata di circa 2.000,00 € - vedasi punto 3) -.

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 una data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.**

Gli immobili oggetto del pignoramento immobiliare sono siti nel Comune di Altivole (TV), in via Santa Fosca, 9/1.

Trattasi di un appartamento e di un' autorimessa.

Gli immobili sono siti nel Comune di Altivole, in via Santa Fosca, n. 9/1 int. g - l'appartamento -; sono parte di un condominio di due piani fuori terra e uno interrato ultimato nell' aprile 2004 (all.to 6c.1).

Il condominio si compone di otto unità residenziali. Nello stesso lotto sono edificate pure due case a schiera.

Le autorimesse sono interrate; la corsia di accesso è coperta. L'area scoperta del condominio è in parte assegnata in godimento esclusivo agli appartamenti nel piano terra, in parte è area a parcheggio comune a tutti gli alloggi.

L'appartamento è posto nel piano primo, nell'angolo verso nord-ovest dell'edificio; si affaccia sulle aree destinate a verde ad uso esclusivo dell'appartamento sottostante.

La zona è residenziale, ritenuta appetibile dal punto di vista commerciale, tranquilla e a breve distanza dal centro cittadino di Altivole. Trattasi di un quartiere residenziale nel complesso edificato di recente, in buono stato, e scarsamente trafficato.

Altivole è dotato di una buona presenza di servizi - scuola materna, elementare, medie, farmacia, negozi, banche ecc. - e si trova a poca distanza da Castelfranco Veneto. Davanti al condominio, un parcheggio comune ampio.

L'accuratezza esecutiva delle opere riscontrata durante i sopralluoghi effettuati è stata ritenuta soddisfacente. Gli immobili sono risultati in buono stato di conservazione.

Ai fini della stima si è proceduto con riferimento all'appartamento secondo il metodo del più probabile Valore di Mercato.

Da una ricerca di mercato fatta in zona si è appurato il valore unitario presso due agenzie immobiliari; si stima che, per beni simili a quello oggetto della presente relazione di recente costruzione, il valore unitario sia di circa **1.500,00 €/mq**.

In considerazione della vetustà e dello stato di mantenimento generale dell'immobile si adotterà un coefficiente di riduzione pari a **0,88**.

Pertanto Il più probabile Valore di Mercato unitario al metro quadro del nostro immobile sarà il seguente (all.ti 9b e c. 14):

$$V_m = 1.500,00 \times 0,88 = \quad \quad \quad 1320,00 \text{ €/mq}$$

Di seguito si procederà a calcolare la superficie commerciale complessiva:

Piano interrato:

$$\text{Sup. comm. P. Int. (50\%)} = 30,69 \times 0,50 = \quad \quad \quad 15,35 \text{ mq}$$

Sup. parti comuni (10%) = $(283/10 + 230/8) \times 0,10 =$	05,71 mq
Totale	21,06 mq
Piano primo:	
Sup. comm. P1 =	62,63 mq
Sup. comm. Loggia (35%) = $10,54 \times 0,35 =$	03,69 mq
Totale	66,32 mq
Piano sottotetto:	
Sup. comm. P. sottotetto (35%) = $44,44 \times 0,35 =$	15,55 mq
Totale	22,22 mq
Superficie commerciale complessiva:	
21,06 + 66,32 + 15,55 =	102,93 mq
VALORE DI MERCATO	
mq 102,93 x 1320,00 € =	135.867,60 €

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, degli oneri di cui ai punti **3), 5), 8) e 13)** della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta è ritenuto dal sottoscritto perito pari a quello sotto riportato:

VALORE DELL'IMMOBILE **90.000,00 €**

Il C.T.U.
Arch. Italo Filippin

Fonte 21/05/2016

All.ti:

documenti ~~1-14~~;

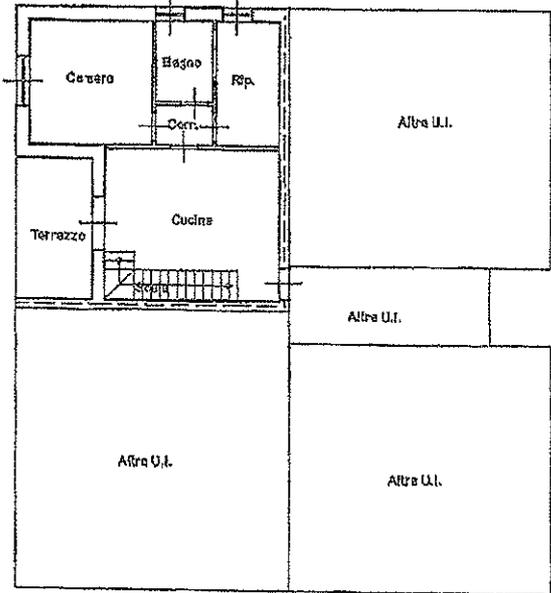
documentazione fotografica.

All. To 5d

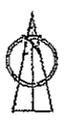
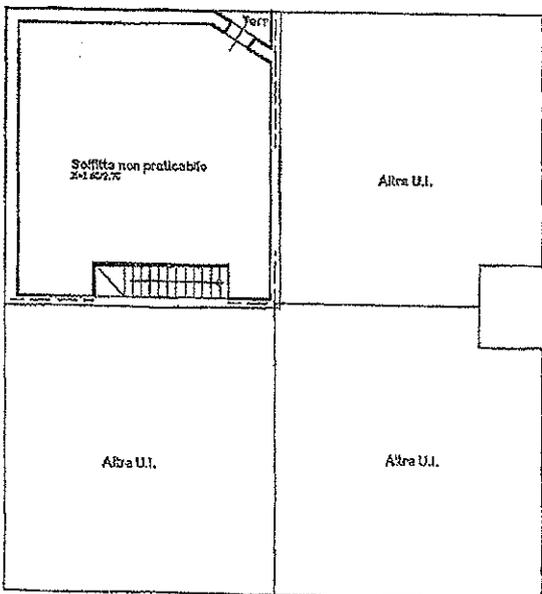
Data: 14/04/2016 - n. T309487 - Richiedente: BRCPRC63H69Z700W

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Treviso	Dichiarazione protocollata n. TV0097514 del 02/04/2004 Planimetria di u.i.u. in Comune di Altivole VIA S. FOSCA civ.	
	Identificativi Catastali: Sezione: 5 Foglio: 5 Particella: 982 Subalterno: 21	Compilata da: BRESOLIN LEOPOLDO Iscritto all'albo: Geometri Prov. Treviso N. 1213
Scheda n. 1 Scala 1:200		

PIANO PRIMO
H = 2,70



PIANO SECONDO
H = 1,60



Catasto dei Fabbricati - Simazione al 14/04/2016 - Comune di ALTIVOLE (AZ21) - Sez. Urb. B - Foglio: 5 - Particella: 982 - Subalterno: 21
 VIA S. FOSCA piano: 1;

10 metri

Ultima planimetria in atti

Data: 14/04/2016 - n. T309487 - Richiedente: BRCPRC63H69Z700W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

All. To 5c

Data: 14/04/2016 - n. T309486 - Richiedente: BRCPRC63H69Z700W

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollata n. TV0097514 del 02/04/2004

Pianimetria di u.i.u. in Comune di Altivole
VIA S.FOSCA civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: B
Foglio: 5
Particella: 982
Subalterno: 6

Compilata da:
BRESOLIN LEOPOLDO

Iscritto all'albo:
Geometri

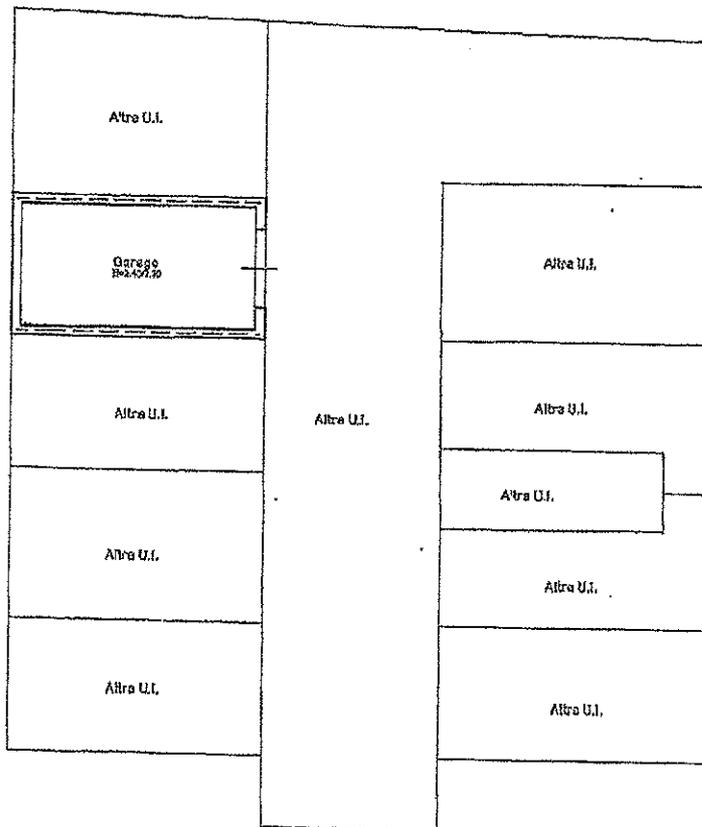
Prov. Treviso

N. 1213

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO INTERRATO
H = 2.40



Catasto del Fabbricati - Situazione al 14/04/2016 - Comune di ALTIVOLE (4237) - S. Sez. Urb. B - Foglio: 5 - Particella: 982 - Subalterno: 6 - VIA S. FOSCA piano: S1;

10 metri

Ultima planimetria in atti

Data: 14/04/2016 - n. T309486 - Richiedente: BRCPRC63H69Z700W

Scale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

