



TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO G.I. DOTT.SSA FRANCESCA VORTALI

CAUSA CIVILE N. 107/2012 R.G. Esec. Imm.ri

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

PERIZIA IMMOBILIARE E RELAZIONE DI STIMA

1

INCARICO E QUESITO

Il sottoscritto Fraccaro geom. Giovanni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso al n. 1526, con studio in Via Ferraro Primo n. 29 – 31020 San Zenone degli Ezzelini – TV- e ivi residente, telefono e fax 0423 968428 – e-mail studiofraccaro@hynet.it, mail-pec giovanni.carlo.fraccaro@geopec.it, nominato C.T.U. dall'Ill.mo G.I. Dott.ssa Francesca VORTALI, relativamente alla causa in epigrafe, in data 08.01.2016 ha prestato giuramento di rito presso la Cancelleria del Tribunale di Treviso.

Accettato l'incarico, esaminati gli atti ed i documenti di causa, espletate le necessarie indagini e ricerche, il sottoscritto espone la seguente perizia tecnico-estimativa.

In riferimento ai chiarimenti comunicati, lo scrivente procedeva all'acquisizione degli atti e di tutta la documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico.

Al fine di rispondere correttamente all'Ill.mo G.I. Dott.ssa Francesca Vortali, nel corso dell'incarico, si svolgevano indagini e ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Montebelluna, l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Treviso - Territorio Servizi Catastali, l'Ufficio Tecnico del Comune di San Zenone degli Ezzelini, l'Ufficio Anagrafe del Comune di

San Zenone degli Ezzelini, presso l'ufficio di Amministrazioni Condominiali Massaro di San Zenone degli Ezzelini, presso le agenzie immobiliari locali tra le quali

██████████ e presso il compendio immobiliare.

Lo scrivente nella presente relazione si è attenuto per quanto possibile ai termini propostigli dai quesiti. Nel rispondere si è basato su quanto rilevato agli atti e nella documentazione acquisita, su quanto verificato nei sopralluoghi, sulle informazioni raccolte nel mercato immobiliare, sugli ordinari criteri di spesa per la realizzazione di opere edili di immobili similari a quello in argomento.

La stima eseguita tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene nonché dei normali valori di mercato della zona di ubicazione in cui si trova.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Verificata la documentazione acquisita, il C.T.U. provvedeva al reperimento, presso i competenti uffici, dei documenti necessari al buon espletamento della perizia.

L'esperto predisponeva, sulla base del Certificato Notarile ai sensi dell'Art. 567 del c.p.c., l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. **(Allegato A)**

Il C.T.U. acquisiva, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Treviso - Territorio Servizi Catastali, le mappe catastali e gli elaborati planimetrici identificativi del bene e visura catastale del 22.01.2016. **(Allegato B)**

In base ad una verifica della documentazione in atti, la certificazione relativa all'atto di provenienza ultraventennale risulta essere contenuta nel Certificato Notarile a firma del Notaio dott. Silverio Magno.

Si è provveduto all'acquisizione dell'atto di acquisto della proprietà, da parte dell'esecutato, a firma del Notaio dott. Sandro Grispigni Manetti di Bassano del Grappa, presso la segreteria dello Studio Notarile **(Allegato C)**

L'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 04 marzo 2016 alle ore 10.30 sul luogo di causa, con la presenza del Sig. Luca Annibal dell'Istituto di Vigilanza di Treviso per accedere all'immobile. L'accesso non è stato possibile dal momento che non c'era nessuno e il portoncino d'ingresso era chiuso. Si rimandava il sopralluogo al giorno successivo, dopo indicazioni e contatti con gli inquilini residenti.

Il 05 marzo 2016 il CTU, da solo, effettuava un secondo sopralluogo alle ore 09.00 e procedeva alla visita dell'immobile.

Contemporaneamente il giorno 08.03.2016 veniva richiesta una dilazione dei termini di consegna della perizia di stima, visto il differimento nel sopralluogo nei luoghi di causa.



1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.

L'immobile è situato in Comune di San Zenone degli Ezzelini, Catasto Urbano Sez. B, Foglio 2, particella 142, sub 5:

appartamento a due piani fuori terra, sito in Comune di San Zenone degli Ezzelini in Via Rovai n. 8, interno 20, piano terra, piano primo e cantina ubicata al piano interrato del lastricato solare situato nella parte nord esterna al compendio immobiliare, Categoria A/2, Classe 2, consistenza 5,5 vani; (**Allegato B**)

parti comuni:

- sub 16 lastrico solare di mq 173;
- sub 17, area scoperta mq 1120;
- sub 19 ingresso, vano scala e corridoio di accesso all'interrato.

2) DESCRIZIONE DEL BENE

Ubicazione Comune di San Zenone degli Ezzelini, Via Rovai, 8 interno 20, Catasto Urbano Sezione B, Foglio 2, particella 142, sub 5 e Catasto Terreni Foglio 6, particella 142 di mq 1772. Trattasi di appartamento inserito su complesso immobiliare di 14 residenze ad "L" rovescia con parte centrale di tre piani più mansarde con vista nord-sud, adiacente ad altre unità immobiliari ai lati est-ovest e con attigua ala ovest a due piani fuori terra, dove è ubicato il bene oggetto di stima, con esposizione ad est e parete cieca ad ovest in quanto confinante con altra proprietà. Nella parte esterna sud/est del compendio immobiliare si trova la corte comune, sub 17 area scoperta di mq. 1120.

3

Qualità Appartamento a due piani fuori terra situato ad angolo nell'ala ovest del complesso immobiliare e con cantina ubicata al piano interrato non dell'alloggio ma del lastrico solare esterno situato a nord dell'edificio centrale.

Composizione L'appartamento è composto da: ingresso-soggiorno-cucina, studio, due camere, due bagni oltre a corridoi, vano scala di accesso al piano primo e ad un terrazzo. E' presente la cantina, come sopra specificato.

Principali caratteristiche costruttive dell'abitazione. Strutture verticali in muratura di laterizio e pareti divisorie in mattoni forati. Strutture orizzontali con solai in laterocemento e copertura a due falde con manto in coppi. Parete principale esterna lato est, intonacata e tinteggiata, mentre parete ovest esterna a confine con altra proprietà, solamente intonacata. Pareti interne intonacate e tinteggiate. Grondaie e pluviali in lamiera preverniciata. Serramenti esterni con



oscuri a due ante in legno verniciato e interni in legno con vetrocamera; porta d'ingresso in vetro con telaio in legno. Porte interne, in legno tamburato con sopra luce. Tutti i pavimenti interni sono in piastrelle di cotto di varie forme e misure; bagni in piastrelle di ceramica; scala in marmo; i bagni sono ciechi ed è presente l'aerazione elettrica forzata a parete. Riscaldamento del tipo autonomo alimentato a gas metano con caldaia murale ditta Baxi e radiatori tipo lamellare; è presente, al piano terra, una stufa a legna con tubi uscita fumi passanti a soffitto soggiorno e all'esterno arrivano fino sopra alla cornice del tetto, non sono presenti canne fumarie. Impianto sanitario completo di accessori. Impianto elettrico sotto traccia, di componentistica risalente all'epoca dell'edificazione, così come l'impianto idrico, telefonico e citofonico.

Non sono presenti pertinenze e l'unico accessorio risulta essere la cantina al piano interrato, con pavimento in cemento liscio, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati ed è aerata da due finestre.

Esso gode di parti comuni quali la superficie scoperta, il lastrico solare, l'ingresso condominiale del corpo centrale dove sono ubicati i contatori Enel, il vano scala e il corridoio di accesso all'interrato, dove sono posizionati i contatori dell'acqua. I contatori del gas metano trovano spazio in una zona delimitata nell'angolo sud-est dell'area scoperta. Sono da considerarsi comuni, oltre alle parti comuni, l'area su cui sorge il fabbricato, l'antenna televisiva centralizzata, l'illuminazione dei locali comuni e anche tutto ciò che fa parte dell'estetica del compendio immobiliare, come le facciate, i balconi, le finestre nella loro parte esterna, come si evince all'art. 01 del Regolamento di Condominio.

La quota di pertinenza dell'alloggio è nella ripartizione conteggiata in 73/1000, come si evince nelle tabelle millesimali allegate al Regolamento Condominiale. **(Allegato D)**

Stato di conservazione e manutenzione. Si rilevano alcune chiazze di umidità sulla parete del vano scala di accesso al piano primo a confine con l'unità immobiliare nord. Altre chiazze di umidità sono presenti nel soffitto della cantina.

Nell'insieme lo stato di conservazione è sufficiente: l'impiantistica è da revisionare e il termostato dell'impianto termico non è funzionante. I serramenti e i radiatori sono da riverniciare, così come la tinteggiatura è da rinfrescare; le due finestre laterali all'ingresso, rivestite esternamente in legno, abbisognano di verniciatura; la porta d'ingresso e la finestra adiacente, con sottostante rivestimento in legno, richiedono un'adeguata coibentazione in quanto presentano varie fenditure. Le facciate esterne visibili est ed ovest si presentano in buono stato, eccetto il muretto della terrazza al piano primo ad est che, oltre a dover essere rialzato di venti centimetri ai fini della sicurezza, necessita di una ripassata sia esterna che interna.

Occupazione. Il bene, di proprietà dei sigg. [REDACTED], al momento del sopralluogo era occupato dai sigg. [REDACTED] entrambi senegalesi e iscritti all'anagrafe del comune di San Zenone degli Ezzelini, come risulta dal certificato di stato di famiglia. (*Allegato E*), mentre i comproprietari [REDACTED] anche se ivi residenti come da certificato (*Allegato F*), non occupavano l'immobile.

Superficie. La superficie calpestabile dell'immobile, del piano terra e del piano primo, è di mq. 92,21, mentre la cantina ha una superficie di 9,94 mq.

3) CONFORMITA' TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E IL PIGNORAMENTO

La descrizione identificativa attuale dell'immobile è conforme a quella contenuta nel pignoramento per quanto riguarda l'indirizzo, il numero civico, il piano e l'interno; per quanto concerne i dati catastali invece nell'atto di pignoramento sono riportati dati erronei relativi ai sub delle parti comuni, così come la planimetria catastale allegata non corrisponde alla zona dove è ubicato l'immobile: errori che consentono comunque l'individuazione del bene.

4) REGOLARITA' CATASTALE

Dal confronto tra la planimetria catastale, allegata all'atto di compravendita, e lo stato dei luoghi, sono emerse modeste difformità forometriche e di distribuzione dei locali al piano terra, le quali dovranno essere sanate dal punto di vista urbanistico e catastale.

5

5) REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA DEL FABBRICATO E UTILIZZAZIONE IN BASE ALLO STRUMENTO URBANISTICO-COMUNALE

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Zenone degli Ezzelini è emerso che il compendio immobiliare in cui si trova il bene oggetto di stima è interessato dai seguenti provvedimenti amministrativi:

- Concessione Edilizia n. 166/78 del 28.11.1980, protocollo n. 337, relativa alla ristrutturazione di un fabbricato preesistente anteriore alla data dell'1.09.1967; (*Allegato G*)
- Concessione Edilizia n. 166/78/B del 28.06.1982, protocollo n. 3238, relativa alla variante in corso d'opera per trasformazione in albergo tipo "meublè"; (*Allegato H*)
- Permesso di Agibilità n. 166/78 in data 02.09.1982; (*Allegato I*)
- Concessione Edilizia n. 109/84 del 29.01.1985, protocollo n. 3361, relativa alla variante in corso d'opera alla concessione n. 166/78/B del 28.06.1982; (*Allegato L*)



- Permesso di agibilità n. 166/78-109/84 in data 30.11.1985; (**Allegato M**)

- Determinazione su "Denuncia Inizio Attività" e presa atto relativa all'istanza prot. n. 6816 del 28.08.2000 per Ristrutturazione interna ad un edificio ad uso residenziale. (**Allegato N**)

- Determinazione su "Denuncia Inizio Attività" e presa atto relativa all'istanza prot. n. 13357 del 12.12.2000 per Ristrutturazione di un fabbricato ad uso residenziale plurifamiliare; (**Allegato O**)

- *Si segnalano modeste variazioni forometriche e nella distribuzione dei locali rispetto allo stato attuale dei luoghi, delle quali non sono mai state richieste le autorizzazioni urbanistiche necessarie.*

Dall'analisi del PRG vigente, si è osservato che il bene oggetto della presente perizia ricade in specifiche zone, soggette a tutela paesaggistica in quanto area di connessione naturalistica, fasce di rispetto elettrodotti e strada panoramica nel cui ambito il PI individua i principali con visuali, dove tutto ciò che ostacoli la percezione visiva del paesaggio ed in particolare della scena di fondo, è tempestivamente vietato.

6) CONFINI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E DELL'APPARTAMENTO

Secondo la mappa del N.C.T., Foglio 6 del Comune di San Zenone degli Ezzelini, il compendio immobiliare confina con le particelle 729 a nord, 568 e 731 ad est, con la strada Via Rovai a sud e 746 ad ovest; l'appartamento di cui all'oggetto confina a nord col sub 6 per il piano terra e col sub 9 al piano primo, a est si affaccia su sub 17 area scoperta, a sud col sub 18 e ad ovest con particella 746 (**Allegato P**)

7) SERVITU'

Si richiama la servitù di passaggio pedonale citata al punto 12) dell'atto di compravendita a firma del Notaio Sandro Grispigni Manetti, del 23.05.2003 Rep. N. 16.791 e Racc. n. 4.299 e costituita con atto in data 17.04.1984 Rep. N. 466.202 del Notaio Giovanni De Julio e trascritto a Treviso il 04.05.1984 ai nn. 10567/8790. (**Allegato C**)

8) PROVENIENZA DEL BENE

La proprietà del bene è pervenuta per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà, ai signori [REDACTED] [REDACTED] entrambi in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita in data 23.05.2003 rep. N. 16.791 e raccolta n. 4.299 del notaio Sandro Grispigni Manetti di



Bassano del Grappa e ivi registrato il 30.05.2003 al n. 772, trascritto a Treviso il 10.06.2003 n. 22673 R.G. e n. 15121 R.P.

9) OPERE ABUSIVE

Si evidenzia lo spostamento di una parete interna al piano terra senza comunicazione alcuna agli uffici competenti, soggetta quindi a sanatoria con sanzione pecuniaria pari a 1'000,00 euro (mille/00), oltre ai costi tecnici e spese per eseguire le necessarie variazioni urbanistiche e per l'aggiornamento del catasto.

10) ALIENAZIONE DEL BENE

Il bene può essere alienato nello stato di fatto in cui si trova dal momento che il pignoramento grava sull'intero ed esso è indivisibile per natura.

11) OCCUPAZIONE ATTUALE DEL BENE

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato da due persone, amici senegalesi dei proprietari, ma dal 16.03.2016 risulta libero e le chiavi sono in possesso del custode, come da mail dello stesso. *(Allegato Q)*

12) ESISTENZA DI VINCOLI

I vincoli sussistenti sono vincoli di natura ambientale come descritto alla fine del punto 5) così come non sono presenti vincoli di natura demaniale.

13) VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Per quanto riguarda i vincoli di natura condominiale è presente un Regolamento di Condominio dove sono elencate le disposizioni generali e i diritti e doveri dei condomini anche sulle parti comuni *(Allegato D)*.

Sussistono invece degli oneri condominiali di gestione quantificati dall'ufficio referente

[REDACTED] che per la gestione dell'anno in corso risultano scadute rate, da agosto 2015 a febbraio 2016, pari a €. 432,08 (quattrocentotrentadue/08). Il futuro acquirente dovrà accollarsi tale importo.

14) DETERMINAZIONE DELL'ATTUALE VALORE DI MERCATO

CRITERI GENERALI DI STIMA.

Il valore dell'immobile viene effettuato in base alla situazione attuale di mercato nonché con riferimento a un presumibile andamento futuro dello stesso, tenendo conto della condizione che



la vendita stessa avverrà in assenza di garanzia per vizi e di ogni altra condizione tangibile. La determinazione del valore è eseguita con il **Metodo Comparativo a Superficie** utilizzando il valore medio di mercato attuale, rilevato nella zona per immobili simili, sentite le varie agenzie immobiliari locali, ottenendo come valori variabili al metro quadrato da euro 410,00, euro 430,00 ed euro 445,00, ottenendo una media di euro 428,33, che opportunamente elaborato per adattarlo alle caratteristiche del compendio immobiliare oggetto di stima, risulta essere valutato a euro 425,00 al metro quadrato.

Tutte le superfici, indicate ai soli fini estimativi, sono state calcolate al lordo dello spessore dei muri perimetrali e in asse con quelli di confine. Ai fini estimativi l'immobile è considerato libero da pesi e vincoli pregiudizievoli.

Stima con **metodo Comparativo a Superficie** così schematizzato:

- 1- Determinazione della superficie dell'immobile in metri quadrati, con misurazioni effettive sul luogo: abitazione mq. 121,12, cantina mq. 6,54 per un totale di mq. 127,66;
- 2- Valore al metro quadrato con riferimento ad alloggi simili: €/mq. 425,00;
- 3- Decurtazione per stato di conservazione dell'immobile: non vi sono decurtazioni.

Ne risulta, dopo attente osservazioni ed analisi, che il valore dell'immobile è di euro 54'255,50 che, considerate le modeste opere da eseguire all'interno dell'immobile, comprese le verifiche e controlli degli impianti e le opere di adeguamento, si arrotonda in euro 52'000,00 (cinquantaduemila/00), quale importo cautelativo.

8

Gli oneri necessari per regolarizzare il fabbricato dal punto di vista edilizio e catastale, stimati in euro 4'800,00 (quattromilaottocento/00), sono da considerarsi esclusi dalla valutazione.

OSSERVAZIONI DELLE PARTI E RELATIVE NOTE:

Non è pervenuta alcuna osservazione dalle parti anzi il creditore ha fatto presente che non vi sono osservazioni o rilievi all'elaborato peritale da parte loro.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo tecnico 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. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti dell'incarico rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo come sostituzione all'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, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi, previsionali e, per quanto riguarda gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò 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 in conseguenza ad indicazioni da parte degli Enti preposti e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Questo è quanto il CTU è venuto a determinare e auspica con la presente relazione di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del sig. G.I. per qualsiasi chiarimento.

Il Consulente Tecnico
Geom. Giovanni Fraccaro

San Zenone degli Ezzelini, lì 11.04.2016

9



Allegati:

Allegato A: Elenco iscrizioni e trascrizioni;

Allegato B formato A3: Elaborato planimetrico

Allegato B: Mappa ed elaborati catastali con visura del 22.01.2016;

Allegato C: Atto di compravendita;

Allegato D: Regolamento Condominiale e tabella millesimi;

Allegato E: Certificato di Stato di famiglia;

Allegato F: Certificato di residenza;

Allegato G: Concessione edilizia n. 166/78;

Allegato H: Concessione in variante n. 166/78/B;

Allegato I: Permesso di Agibilità n. 166/78;

Allegato L: Concessione in variante n. 109/84;

Allegato M: Permesso di Agibilità n. 166/78-109/84;

Allegato N: D.I.A. del 22.06.2000;

Allegato O: D.I.A. del 18.12.2000;

Allegato P: Mappa N.C.T;

Allegato Q: Mail custode IGV;

Documentazione fotografica;

Scheda sintetica.

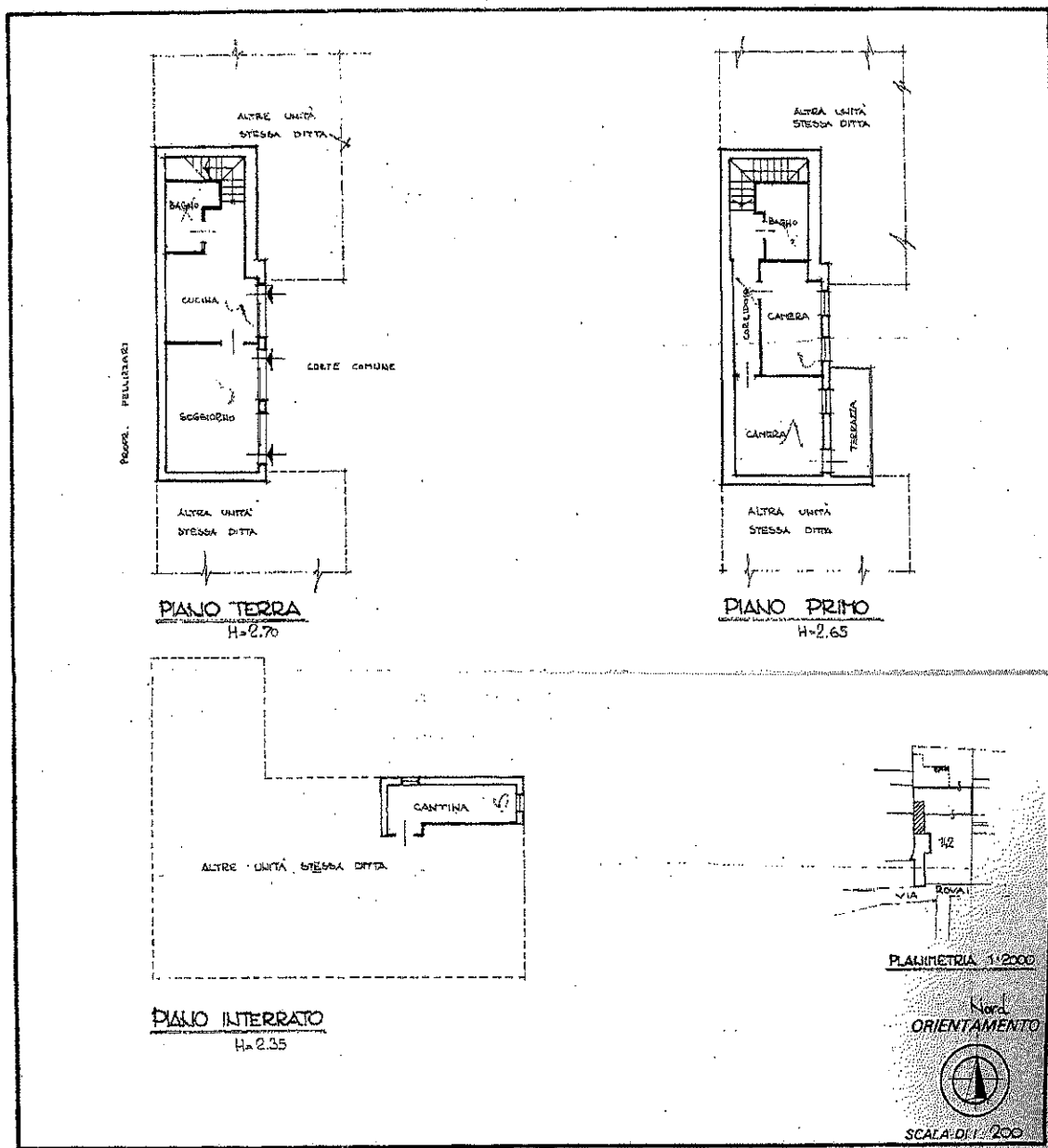
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. D. 11/03/1974, LEGGE 13 APRILE 1974, N. 462)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. ZENONE D'EZZELINO Via ROVAI civ. 8

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Ipercat. Edilizio di S. ZENONE D'EZZELINO Scheda N. 4 14215



Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio	DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE		Compilata dal <u>GEOM. GIORGIO COSTA</u> <small>(Titolo, nome e cognome del redattore)</small>
	DATA	Numero della partita	Iscritto all'Albo dei <u>GEOMETRI</u>
PROT. N°	Sezione o Comune censuario	Foglio	della Provincia di <u>VICENZA</u>
	Numero di mappa	Subalterno	DATA
			Firma <u>Giorgio Costa</u>

Data presentata in data 24/09/1985 - Data: 08/03/2016 - n. TV0032929 - Richiedente TRIBUNALE TREVISO
Topografia P. Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1
Ultima planimetria in situ