

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa BURRA ALESSANDRA**  
**C.T.U. : Arch. ZAPPALORTO SERGIO**  
**ESECUZIONE N. 1069/2011**

**PREMESSA**

Al sottoscritto, C.T.U. estimatore, a seguito della nomina del G.E. Dott.ssa BURRA ALESSANDRA avvenuta in data 28/10/2015, veniva assegnato l'incarico di redigere perizia dei beni pignorati, sulla base dei quesiti di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c..

Preso atto dei contenuti dell'incarico affidato e della documentazione allegata alla procedura, lo scrivente provvedeva a contattare il custode del procedimento al fine di fissare il sopralluogo.

Assunta ogni opportuna informazione ed eseguito il sopralluogo, espone quanto segue.

## 1. VERIFICA

### 1.1 CRONOLOGIA TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE:

- ISCRIZIONE CONTRO del 16/11/2004 - Registro Particolare 11440 - Registro Generale 48156 - Pubblico ufficiale: Fumo Enrico - Repertorio: 91879/32886 del 15/11/2004 - Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Immobili siti in Casale sul Sile (TV) - Soggetto debitore;

- ISCRIZIONE CONTRO del 13/02/2007 - Registro Particolare 1758 - Registro Generale 7187 - Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì - Repertorio: 107/2007 del 02/02/2007 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Immobili siti in Casale sul Sile (TV) - Soggetto debitore;

1.1.5 TRASCRIZIONE CONTRO del 19/11/2009 - Registro Particolare 26142 - Registro Generale 43095 - Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso - Repertorio: 2410/2009 del 10/11/2009 - Atto per causa di morte - accettazione di eredità con beneficio di inventari.

### 1.2 MAPPE CENSUARIE

Catasto terreni, comune di Casale sul Sile (Codice B879) Foglio: 21,  
Particella: 1585, Classe Ente Urbano, m<sup>2</sup>: 26 59

### 1.3 ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

*Indirizzo: via Fior di Loto, piano S1*

- Unità immobiliare dal 09/11/2015: Sez C, Fg. 9, Part. 1585, Sub. 32,  
Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 33mq, Sup. 38mq, Rendita 86.92€,  
Variazione del 09/11/2015 inserimento in misura dei dati di superficie.

- Unità immobiliare dal 02/07/2004: Sez C, Fg. 9, Part. 1585, Sub. 32, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 33mq, Rendita 86.92€, Variazione nel Classamento del 02/07/2004 n.15388.1/2004 in atti dal 02/07/2004 (protocollo n.TV0233356) Variazione di classamento.

- Unità immobiliare dal 21/05/2003: Sez C, Fg. 9, Part. 1585, Sub. 32, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 33mq, Rendita 86.92€, Costituzione del 21/05/2003 n.1803.1/2003 in atti dal 21/05/2003 (protocollo n.304600) Costituzione.

*Indirizzo: via Fior di Loto, piano 1-2, interno 7*

- Unità immobiliare dal 09/11/2015: Sez C, Fg. 9, Part. 1585, Sub. 52, Cat. A/2, Classe 3, Consistenza 7.5vani, Sup. 133mq tot escluse aree scoperte 124mq, Rendita 774.69€, Variazione del 09/11/2015 inserimento in misura dei dati di superficie.

- Unità immobiliare dal 01/04/2004: Sez C, Fg. 9, Part. 1585, Sub. 52, Cat. A/2, Classe 3, Consistenza 7.5vani, Rendita 774.69€, Variazione nel classamento del 21/05/2003 n.304600.1/2003 in atti dal 01/04/2004 (protocollo n.TV0096102) Variazione di classamento.

- Unità immobiliare dal 21/05/2003: Sez C, Fg. 9, Part. 1585, Sub. 52, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 6vani, Rendita 526.79€, Costituzione del 21/05/2003 in atti dal 21/05/2003 (protocollo n.304600) Costituzione.

#### 1.4 ATTO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETA'

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Enrico Fumo di Treviso in data 15 novembre 2004 repertorio n. 91878/32885 registrato a Treviso in

data 16 novembre 2004 al n.13947/T, trascritto a Treviso in data 16 novembre 2004 ai n.ri 48155/31198, la società costruttrice [REDACTED] ha venduto al Signor [REDACTED] i m. n. 1585 sub 52 e 1585 sub 32 oltre la proprietà pro-quota e l'uso in comune delle cose indivise a norma di legge.

#### 1.5 CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Piano degli Interventi del Comune di Casale sul Sile individua l'area su cui è collocato il bene oggetto di stima, zona residenziale di completamento "B" regolata dalle N.T.O. come segue:

Art. 19 – ZTO B Residenziali di completamento:

1. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, per le quali il P.I. prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.

Modalità di intervento:

2. In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I..

3. E' sempre consentito il ricorso al P.U.A. (che assume i contenuti e l'efficacia del P.R. di iniziativa pubblica o privata), comprendente per quelle parti interessate dalla presenza di edifici di particolare valore storico-ambientale, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici, previa dichiarazione di "Zona di degrado" richiesta e deliberata dal Consiglio Comunale. In tal caso è consentito il recupero della volumetria

legittimamente esistente nonché l'incremento del 20% del volume esistente.

4. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall' Art. 15 nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.

5. E' consentito l'ampliamento degli edifici esistenti nella misura di 150 mc per ogni singolo edificio, anche se composto da più unità immobiliari, per documentate esigenze igieniche e/o necessità abitative, nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati, tale disposizione può essere applicata anche in caso di demolizione e ricostruzione di fabbricato esistente in aggiunta al volume esistente od assentito. Tale ampliamento potrà essere realizzato per una sola volta, solo in aderenza al fabbricato di proprietà e a distanza non inferiore a m. 5,00 dai confini e m. 10,00 tra fabbricati.

Caratteri tipologici degli elementi:

6. Sono consentite solo le tipologie edilizie esistenti nella ZTO di appartenenza.

Parametri urbanistici ed edilizi:

7. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano i seguenti parametri: - If Z.T.O. B1: mc/mq 1,0; - Rcf non superiore al 40%; - H m. 9,00; - N n. 3; - Dc H/2 con un minimo di m. 5,00; - Df tra pareti, pari a m. 10,00; - Ds H/2 con un minimo di m. 7,50; - Dz si applicano le distanze minime previste dalla tabella indicata al precedente articolo 6;

9. La dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta anche nei

casi di ristrutturazione edilizia con ricavo di nuove unità immobiliari.

Disposizioni particolari:

12. Nelle zone residenziali non sono ammesse le serre.

### 1.7 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Casale sul Sile, sono stati reperiti i seguenti documenti:

Permesso di costruire: Presentato in data 30/05/2001, prot. gen. 8.730, dalla Ditta [REDACTED]

Permesso di abitabilità: presentato in data 23/05/2003, prot. n. 8.926 dalla [REDACTED]

Certificato di Agibilità: n.91, pratica edilizia n. 12.337, per due fabbricati ad uso residenziale agibili con decorrenza dal 23 settembre 2003.

## 2. DESCRIZIONE



Il compendio immobiliare è composto da, un appartamento al piano primo con sottotetto e garage al piano interrato, l'alloggio si trova al civico n.11 interno n.7, di via Fior di Loto a Casale sul Sile (TV), in un'area perimetrata da zona agricola a circa 500 m dal centro abitato.

L'edificio si eleva su due piani fuori terra oltre al sottotetto e un piano interrato, all'interno sono stati ricavati 8 alloggi oltre ai garage nell'interrato.

A fianco è stato realizzato un fabbricato speculare a quello di stima, e per motivi funzionali e di superficie, i due edifici hanno la rampa di accesso ai garage in comune. Agli alloggi al piano terra è stata riservata un'area verde esclusiva.

La realizzazione dell'immobile risale all'anno 2003, ha un aspetto gradevole e finiture normali. L'accesso all'appartamento avviene da un vano scala centrale, la quale porta alle 4 unità immobiliari al piano primo e ai garage del piano interrato, il rivestimento della scala interna e lo zoccolino sono in granito così come il pavimento. Arrivati nel pianerottolo del primo piano, a sinistra, interno 7, si trova l'appartamento oggetto di stima. Non c'è ascensore.

La facciata esterna è intonacata e tinteggiata, lo stato di manutenzione normale, la recinzione è in ferro, l'area in prossimità dell'ingresso è piastrellata. Il portone principale è in PVC e vetro.

L'appartamento è composto da un ingresso/soggiorno a doppia altezza con soppalco che sporge sul soggiorno, i soffitti sono di legno. Entrando, a sinistra si trova la cucina, a destra è stato ricavato un bagno di servizio, oltre

il quale c'è la zona notte, sempre nella zona soggiorno è stata collocata una scala che porta al sottotetto. La zona notte è composta da un disimpegno dal quale si accede al bagno, alla camera singola e alla camera matrimoniale. Entrambe le camere hanno una terrazza. L'appartamento è ben conservato.

Il sottotetto è composto da un soppalco con affaccio sul soggiorno e da un vano magazzino, considerata l'altezza ridotta, non è abitabile. Le finiture interne dei locali sono normali, correlati all'epoca.

All'ingresso è stata installata una porta blindata, i pavimenti della zona giorno, del disimpegno della zona notte e il bagno sono in piastrelle di ceramica, i pavimenti delle due camere e del sottotetto sono in listoni di legno, così pure lo zoccolino. L'intonaco di parete è stato rivestito con una rasatura a calce. I serramenti interni ed esterni sono di legno, le parti vetrate delle finestre sono isolate con vetrocamera. L'impianto termico è autonomo, collegato a caldaia a gas, gli elementi radianti sono di lamiera del tipo a lamelle. Nel disimpegno della zona notte e nel sottotetto sono stati installati dei condizionatori elettrici.

L'impianto elettrico è quello originario. L'appartamento è dotato d'impianto televisivo, rete telefonica e citofono.

Il garage al piano interrato ha il pavimento di cemento, pareti di mattoni tinteggiati, l'impianto elettrico è composto da un punto luce e prese elettriche a muro.

SUPERFICI. La superficie calpestabile dei vani è la seguente:

garage nell'interrato 33,32 mq, altezza 2.40 m;



appartamento al piano primo: soggiorno/pranzo 30,23 mq, cucina 11,40 mq, antibagno 1,15 mq, bagno 3,54 mq, disimpegno 3,60 mq, bagno 7,40 mq, camera singola 9,46 mq, camera matrimoniale 17.01 mq, l'altezza dei locali è di 2.70 m;

sottotetto non abitabile ha una superficie complessiva di 48,80 mq, l'altezza media è di 2.41m;

terrazze: della camera matrimoniale 11,16 mq, della camera singola 9,38 mq; della cucina e soggiorno 16.51mq.

- CONFINI. L'immobile confina a Nord con il m.n. 270, a Est con i m.n. 1684 e 1507 e a Sud con il m.n. 1553.

L'alloggio m.n. 1585 sub 52 confina con i sub 51 e 53e il vano scale.

Il garage m.n. sub 32 confina con area di manovra sub 1, vano scale, terrapieno e il sub 33.

- L'immobile è così censito al Catasto di Casale sul Sile (Codice B879):

Foglio 9, Particella 1585, Sub 32, Via Fior di Loto 11/7, piano S1, cat. C/6, Classe 2, Consistenza mq 38, Rendita € 86.92

Foglio 9, Particella: 1585, Sub 52, Via Fior di Loto 11/7, piano 1-2, cat. A/2, Classe 3, Consistenza vani 7.5, Rendita € 774.69.

- Le pertinenze e accessori dell'immobile sono così censite:

Foglio 9, Particella: 1585, Sub 1, Via Fior di Loto 11/7, piano S1-T, rampa di accesso, area di manovra dei garage, al piano terra, area scoperta di mq 141.01,

Foglio 9, Particella 1585, Sub 28, Via Fior di Loto 11/7, piano T, area scoperta di mq 15.75. Foglio 9,

Particella 1585, Sub 29, Via Fior di Loto 11/7, piano S1-T-1, vano scala di mq 15.75. Ed inoltre fondazioni, strutture portanti, tetto dell'edificio e quant'altro comune per legge.

Le quote millesimali sono: 123.37 ‰ generali; 12.50 ‰ garage generali; 137.04 ‰ di scale; 94.43 ‰ di carraio.

### **3) CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE**

Sulla base della documentazione rilasciata dal Comune di Casale sul Sile e dal Catasto si è potuto accertare che l'immobile è conforme alla descrizione attuale del bene per indirizzo, numero civico, dichiarazione al catasto, piano e confini. Inoltre, in occasione del sopralluogo sono state eseguite le misurazioni e le verifiche della conformità dei beni rispetto al progetto, che risultano corrispondenti agli elaborati grafici.

Considerata la posizione, la documentazione tecnica rilasciata dal Comune e l'inquadramento urbanistico, l'immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri o di inalienabilità o di indivisibilità e non è interessato da diritti demaniali o usi civici.

Sentito l'Amministratore di Condominio, è stato accertato che ad oggi le spese condominiali non corrisposte ammontano a € 914,28.

### **4) DIVISIBILITA'**

Il compendio immobiliare è costituito da due unità indipendenti ma tra loro funzionali, appartamento e garage, che a giudizio del sottoscritto devono essere proposte indivise.

L'immobile è pignorato per l'intero.

## **5) DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

Alla data del sopralluogo il bene era occupato dalla moglie dall'esecutato.

Alla data odierna non sono stati registrati contratti di locazione.

## **6) STIMA**

Superficie commerciale: Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento, sia alle indicazioni e ai coefficienti indicati nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la raccolta dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio", sia alle consuetudini locali. La superficie dei vani principali e accessori, misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne fino alla mezzera delle murature di divisione nella misura massima del 50% fino a uno spessore massimo di cm12,5.

I rapporti mercantili adottati per il calcolo della superficie commerciale sono i seguenti:

- locali principali 1,00,
- pertinenze accessorie (cantine, magazzini, altro) 0,40
- la superficie dei garage 0,50,
- la superficie delle pertinenze esclusive di ornamento (terrazzi, balconi e tettoie aperte) 0,25.

Lo scrivente ritiene che i valori proposti debbano essere prudenziali, perché devono tenere conto, dell'attuale situazione del mercato immobiliare e delle particolari condizioni di vendita della Procedura. I valori utilizzati nella stima derivano quindi dall'analisi comparata di prezzi attuati per beni simili, reperiti

da Agenzie locali e valori desunti da pubblicazioni del settore, opportunamente valutati e ponderati, in base all'esperienza personale e con il confronto di altri Tecnici del settore.

- Valutazione dell'immobile

Tenuto conto del valore medio di mercato per fabbricati residenziali, recentemente compravenduti a Casale sul Sile nella stessa zona o in zone simili, valutate le qualità intrinseche ed estrinseche (normali), lo stato di manutenzione (normali), il deprezzamento per vetustà (quindici anni) si ritiene che il giusto valore al mq da attribuire all'edificio sia di 1.250,00 €/mq. Pertanto:

Destinazione	Sup.est. lorda mq	Rapporto mercantile	Sup. Commerciale mq
Appartamento	97,53	1,00	97,53
Sottotetto	54,44	0,40	21,78
Terrazze	40,16	0,25	10,04
Autorimessa	37,80	0,50	18,90
<b>TOTALE</b>			<b>Mq 148,25</b>

Valore del bene: 148,25 mq x 1.250,00 €/mq = **185.312,50 €** (euro centottantacinquemilatrecentododici/50).

Quindi proceduto agli opportuni arrotondamenti il valore a base d'asta del bene risulta essere pari a **186.000,00 € (euro centottantaseimila/00)**.

=====  
Alla presente relazione di CTU si allega nota delle competenze e spese nonché fascicolo degli allegati contenente la seguente documentazione:

- 1) Copia elenco iscrizioni e trascrizioni a favore e contro,
- 2) Visure catastali storiche per immobile,
- 3) Copia nota Notaio Ucci Roberto del 28/09/2000 di Rep. n. 45648/13950,

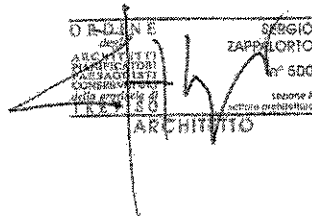
- 4) Estratto del P.R.G. del Comune di Treviso e N.T.A.,
- 5) Estratto del fascicolo del fabbricato,
- 6) Planimetrie catastali, estratto di mappa e planimetria di rilievo,
- 7) Documentazione fotografica,
- 8) Copia Comunicazione alle Parti,
- 9) Copia avviso d'asta.
- 10) Mail da Amministratore del condominio

---

Quanto sopra lo scrivente espone a compimento dell'incarico ricevuto e rimane a disposizione per gli approfondimenti che si rendessero necessari.

Treviso, il 22 marzo 2016

Il C.T.U. arch. Sergio Zappalorto



Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Treviso

Dichiarazione protocollo n. 304600 del 21/05/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Casale Sul Sile

Via Fior Di Loto

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 9

Particella: 1585

Subalterno: 32

Compilata da:  
Burraschi Luca

Iscritto all'albo:  
Architetti

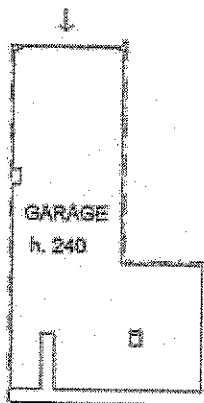
Prov. Venezia

N. 2015

Scheda n. 1

Scala 1:200

### PIANTA PIANO INTERRATO



Catasto dei fabbricati - Situazione al 22/01/2016 - Comune di CASALE SUL SILE (36079) - Sezione Urbana C Foglio: 9 Particella: 1585 - Subalterno 32  
VIA FIOR DI LOTO piano: S1

Ultima Planimetria in atti

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Treviso

Dichiarazione protocollo n. 304600 del 21/05/2003

Planimetria di u.i.v. in Comune di Casale Sul Sile

Via Fior Di Loto

div. II

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 9

Particella: 1565

Subalterno: 52

Compilata da:  
Burraschi Luca

Iscritto all'albo:  
Architetti

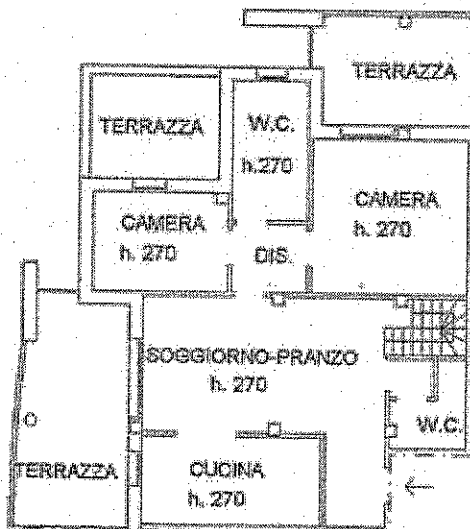
Prov. Venezia

N. 2015

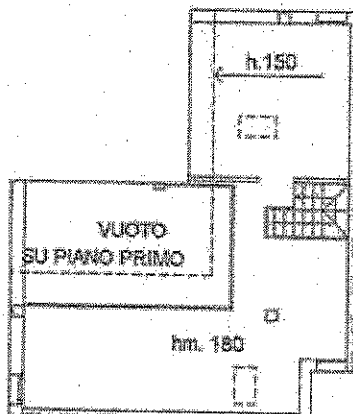
Scheda n. 1

Scala 1:200

### PIANTA PIANO PRIMO



### PIANTA PIANO SECONDO NON ABITABILE



Catasto dei fabbricati - situazione al 22/01/2016 - Comune di CASALE SUL SILE (6579) - Sezione Urbanistica - Foglio 9 Particella 1565 - Subalterno 52 - VIA FIOR DI LOTO n. 11 piano: 1-2 interno: 7;

Ultima Planimetria in atti