

Studio Tecnico  
ZUSSA GEOM. DIEGO  
Via Indipendenza, n. 89  
31030 ARCADE (TV)

TRIBUNALE DI TREVISO

**Esecuzione Immobiliare N. 91/2009**  
**G.E. Dott. A. V. CAMBI**

Esecuzione immobiliare a carico:

*[omissis]*

0=0=0=0=0=0=0=0=0=0=0

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Treviso, li'

## TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare a carico:

[omissis]=\$=\$=\$=\$=\$=\$=\$=\$=

### ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 91/2009

#### RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA

##### DITTA ESECUTATA

=\$=\$=\$=\$=\$=\$=\$=\$=

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso dott. Andrea Valerio CAMBI, di valutare i beni immobili della esecutata, il sottoscritto Geom. Diego Zussa, con sede in Arcade (TV) in Via Indipendenza, 89, ha eseguito le necessarie verifiche ed accertamenti riferiti agli immobili pignorati ed ubicati nel Comune di Ponzano Veneto (TV), Via Ruga, 52.

Successivamente ha effettuato visure presso l'Ufficio del Territorio di Treviso - Catasto Fabbricati, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, ora Agenzia del Territorio, nonché accertamenti dei progetti e delle concessioni edilizie presso il Municipio di Ponzano Veneto.

Ha inoltre effettuato ricerche degli atti di provenienza dei beni, accertandone l'intestazione in capo alla ditta esecutata, reperendo quindi copia dell'atto di provenienza e dei certificati di residenza.

Ha quindi programmato ed eseguito sopralluoghi in data 13.12.2012 e 09.01.2013, con l'assistenza dell'IVG di Silea, (sopralluoghi andati a vuoto per assenza dell'esecutato) ed in data 01.02.2013 presso l'immobile al fine di visionarlo e di accertarne la sua regolarità dal punto di vista urbanistico.

Sulla base degli accertamenti e sopralluoghi svolti lo scrivente espone la seguente relazione.

All'udienza del 20.11.2012 l'Ill. G.E. assegnava al CTU "i quesiti di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. e dispone che lo stesso si attenga alle istruzioni per la redazione della perizia di stima allegate al presente verbale" di seguito riportato :

### **“QUESITO DI PERIZIA”**

*l'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provvederà a:*

- 1) ritirare** la documentazione in Cancelleria;
- 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 ultraventennale (ove non contenuta nella documentazione in atti). Le verifiche in questione non devono essere effettuate, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art 567, comma 2, ultima parte, c.p.c.. In ogni caso il CTU. allegnerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.
- 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.);
- 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;
- 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 urbanistico — 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 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;

**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 DL. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva 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 decurtazioni sul prezzo di stima in base allo stato di conservazione dell'immobile e considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i Provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

**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 riscontrabili ad un esame sommario delle caratteristiche del fabbricato, inserendo nella perizia una sintetica descrizione (ad esempio: "In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato o radicalmente ristrutturato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore al 08.10.2005 e che successivamente a tale data non risulta

siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ..... non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica. Considerati, quindi, la consistenza dall'immobile (di superficie utile inferiore a 1000 mq), il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica molto alti, indice di scadente qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del rispetto energetico");

**riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta risposta ai singoli quesiti;

**14) inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, ai debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

**15) depositare**, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, in doppio originale cartaceo e in forma elettronica (n. 2 CD-ROM redatti con programmi compatibili con Microsoft Word) il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati,

**16) allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;

**17) allegare** scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita, relativi a: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), con tutti gli elementi risultanti dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. (compresi i confini dell'immobile, superficie, servitù attive e passive, diritti reali o personali gravanti e trascritti sull'immobile. estensione del diritto in capo all'esecutato); valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale. il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario.

**18) segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

Il CTU è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti."

=§=§=§=§=§=§=§=§=

## RELAZIONE DI PERIZIA

=§=§=§=§=§=§=§=§=

### 2) Verificare la completezza della documentazione

Si è esaminata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. prodotta con documentazione storico ventennale rilasciata dall'Agenzia Del Territorio di Treviso, accertandone la completezza.

**Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

Si è provveduto in data 27/03/2013 ad effettuare visure di aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate, già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso – Ispezione ipotecaria posta in **Allegato 10**). Si sono accertate sui beni e nominativo in oggetto le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (rif. numerazione della ispezione telematica ipotecaria del 27/03/2013) :

**ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

7) Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D. Lgs 46/99 e dal D Lgs 193/01, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Treviso – Servizio di pubblicità immobiliare – in data 21.09.2006 ai **NN. 47030/11996**, per l'importo complessivo di € 5.067,48 a favore della "[omissis]" ed a carico del sig. [omissis], sulla quota indivisa di piena proprietà di 127/285 dei Mappali NN. 611 subb 9-10, in Comune di Ponzano Veneto – Sez. B – Foglio 8.

8) Ipoteca giudiziale derivante dal decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso – Sezione distaccata di Montebelluna – c.f. 83007610260, in data 03.05.2006 rep. n. 1149/2006, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Treviso – Servizio di pubblicità immobiliare – in data 03.10.2007 ai **NN. 47139/13194**, per l'importo complessivo di € 20.000,00 a favore della [omissis] ed a carico dei sigg. [omissis] gravante – fra maggior consistenza – i Mappali NN. 611 subb 9-10, 11 e 12, in Comune di Ponzano Veneto – Sez. B – Foglio 8.

9) Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs 46/99 e dal D.Lgs 193/01, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Treviso – Servizio di pubblicità immobiliare – in data 26.02.2008 ai **NN. 7350/1610**, per l'importo complessivo di € 19.918,96, a favore di [omissis] ed a carico del sig. [omissis], gravante – fra maggior

consistenza – la quota indivisa di 127/285 di piena proprietà e la quota indivisa di 158/285 di nuda proprietà dei Mappali NN. 611 subb 9-10, 11 e 12 in Comune di Ponzano Veneto – Sez. B – Foglio 8.

#### **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

4) Costituzione di Vincolo di non edificazione giusta scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Francesco Giopato di Treviso in data 02.02.1999 al N. 54.826 dei Rep., registrata a Treviso il 08.02.1999 al n. 546 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 22.02.1999 ai NN. 5893/3950, gravante il MN 611 di mq 810 in Comune di Ponzano Veneto – Foglio 20 (B/8).

10) Verbale di pignoramento di immobili in data 17.02.2009 N. rep. 647/2009 dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso, c.f. 80005620267, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Treviso – Servizio di pubblicità immobiliare – in data 27.02.2009 ai NN. 6989/4463, a favore di *[omissis]* gravante tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

**N.B.** Il presente verbale di pignoramento è relativo alla iscrizione pregiudizievole (n. 6 della visura ipotecaria a favore di BNL) cancellata totalmente in data 14.10.2010 (Decreto Bersani).

#### **Acquisire le mappe censuarie.**

Constatato in non inserimento in mappa catasto terreni del fabbricato esecutato, con specifica istanza in data 03.01.2013 prot. 633 è stata richiesta l'introduzione in mappa del 3SPC 04.12.2002 prot. 456192 ottenendo l'aggiornamento della mappa catastale allegata alla presente relazione e posta in **Allegato 01**).

#### **Acquisire la certificazione relativa all'atto di provenienza.**

In atti vi è la relazione notarile, con il quadro sinottico della provenienza del ventennio, redatta dal Notaio Giacomo Innocenti di Oderzo (TV) in data 28.04.2009 e depositata in Cancelleria in data 30.04.2009 e posta in **Allegato 02**) alla presente.

Con istanza mail in data 08.01.2013 si è provveduto a richiedere copia dell'atto di provenienza al Notaio Francesco Giopato di Treviso.

Il suddetto atto di divisione al rep. 54.912 del 15.02.1999 stesso Notaio Giopato è posto in copia alla presente relazione in **Allegato 03**).

### **3) Descrizione degli immobili pignorati**

I beni oggetto di pignoramento così come dettagliatamente identificati nell'atto di pignoramento immobiliare del 06.02.2009 (precedente *[omissis]*), notificato alla ditta esecutata in data 17.02.2009 e come appartenenti alla ditta esecutata, sono così individuati catastalmente:

#### **Ditta intestata**

*[omissis]* (nuda proprietà per 158/285 e piena proprietà per 127/285)

*[omissis]*– Usufrutto per 158/285

Quindi immobile in esecuzione per l'intero

#### **Catasto Fabbricati**

Sez	Fg.	Mapp.	Sub	Ubicazione	Categ.	Cl.	Cons.	Rendita
B	8	611	9 10	Via Ruga	A/2	2	7	795,34
B	8	611	11	Via Ruga	C/6	u	27	69,72
B	8	611	12	Via Ruga	area scoperta di mq 33			

N.B. il Sub 10 corrisponde alla corte esclusiva del sub 9 di mq 168

#### **Beni Comuni: per la quota di 1/2**

B	8	611	8	Via Ruga	b.c.n.c. area scoperta			
---	---	-----	---	----------	------------------------	--	--	--

Le suddette unità immobiliari derivano dalla variazione catastale Docfa del 13.01.2003 prot. 11429 allegata in copia alla presente relazione e posta in **Allegato 04**.

#### **Confini:**

Da Nord con mn 309, 1909, 1754, Via Ruga.

Prospetto Est in comunione con altra abitazione binata subb 5 e 7.

#### **Provenienza**

Gli immobili sono pervenuti alla ditta esecutata giusto Atto di Divisione al rep. 54.912 del 15.02.1999 del Notaio Francesco Giopato di Treviso, registrato a Treviso in data 26.02.1999 n. 1386 (vedi All. 03).

In Allegato 04) viene allegata la variazione catastale Docfa del 13.01.2003 prot. 11429

In **Allegato 05**) viene allegata la visura catastale.

#### **Descrizione degli immobili:**



Trattasi di unità abitativa costituita da porzione ovest di casa binata sita nel Comune di Ponzano Veneto, Foglio 20 (B/8), mappale 611, in Via Ruga, civico n. 52.

L'immobile si sviluppa a piani sfalsati su seminterrato, terra, primo e secondo.

L'interrato è costituita da magazzino-taverna, cantina e c.t.; il seminterrato da garage (modificato in abitazione); il piano terra è adibito a ingresso-soggiorno-cottura, anti e bagno; il piano rialzato è adibito a camera e bagno; il piano primo è adibito a n. 2 camere ed un terrazzino; nel sottotetto piano secondo è stato ricavato un w.c. non regolare.

Il tutto è meglio evidenziato nelle allegate piante, prospetti e sezioni del fabbricato poste in **Allegato 06**) alla presente relazione.

La rampa di accesso ai garages interrati del fabbricato è parte comune.

#### **Superfici lorde.**

La superficie lorda al piano interrato-seminterrato è di circa mq 103,30.

La superficie lorda al piano terra-rialzato è di circa mq 103,30.

La superficie lorda del piano primo è di circa mq 35,70.

La superficie lorda del wc nel sottotetto (non regolare) è di circa mq 11,02.

#### **Superfici calpestabili.**

La superficie calpestabile al piano interrato-seminterrato è di circa mq 80,98.

La superficie calpestabile al piano terra-rialzato è di circa mq 77,79.

La superficie calpestabile del piano primo è di circa mq 20,47.

La superficie calpestabile del wc nel sottotetto (non regolare) è di circa mq 9,39.

#### **Caratteristiche e finiture del fabbricato:**

- muratura interrata in cemento armato
- muratura portante in laterizio del fuori terra con interposto isolante termico e controparete in laterizio interna
- solai e copertura in laterocemento
- manto di copertura in coppi e lattonerie in lamiera di rame
- scale in cotto tra interrato e terra ed in legno tra terra e primo

- pavimenti in ceramica 10x10 su interrato, pavimenti in legno al piano terra e rialzato.
- pareti piano interrato e terra in calce rasata, piano primo in intonaco al civile
- finestre in legno con vetrocamera isolante, scuri in legno
- porte interne in legno laccato
- bagni con rivestimento in ceramica (vasca Jacuzzi su bagno al piano primo)
- impianto elettrico a norma
- impianto idrico - sanitario
- impianto di riscaldamento autonomo, caldaia a gas metano con bollitore, piastre radianti in acciaio
- condizionamento con split interno
- no tinteggiatura su prospetti esterni
- area scoperta di pertinenza piantumata a giardino verde

Trattasi di nuovo fabbricato praticamente ultimato (esclusa tinteggiatura esterna a ringhiera su recinzione, pavimentazione marciapiede esterno).

Le finiture e gli impianti dell'alloggio sono buoni.

#### **4) Accertare la conformità della descrizione del bene**

La descrizione dei dati catastali ed identificativi del bene citati nell'atto di pignoramento immobiliare del 06.02.2009 sono esatti e conformi e consento l'esatta identificazione del bene.

#### **5) Procedere ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento catastale**

Le riscontrate difformità interne non sono sanabili.

Sono quindi corrette le planimetrie catastali di cui alla descrizione al punto 3) e poste in Allegato 04) alla presente relazione.

#### **6) Indicare l'utilizzazione urbanistica prevista dallo strumento urbanistico comunale**

La destinazione di zona territoriale omogenea z.t.o. prevista dallo strumento urbanistico vigente nel Comune di Ponzano Veneto è **Bs** a destinazione completamente residenziale con esclusione dell'uso commerciale, come da estratto del PRG posto in **Allegato 07)** alla

presente relazione.

## **7) Indicare la conformità o meno alle autorizzazioni edilizie**

### **Accertamento di irregolarità urbanistiche.**

Premesso che il fabbricato risulta esser stato edificato in forza della originale concessione edilizia n. 2100 del 20.03.1991 prot. 1831 rilasciata dal Comune di Ponzano Veneto per "Ampliamento civile abitazione ricavo 2^ alloggio" a nome dei sigg. [omissis] con inizio lavori in data 22.03.1991.

Successivamente viene rilasciata al sig. [omissis] concessione edilizia n. 4166 del 02.10.1998 prot. 7800 per "Ristrutturazione ed ampliamento di civile abitazione in Via Ruga" posta in copia in **Allegato 08**) alla presente relazione con comunicazione di inizio lavori a far data dal 30.08.1999.

Successivamente in data 05.08.2002 prot. 12587 il sig. [omissis] ha chiesto la concessione edilizia per il completamento dei lavori di cui alla C.E. n. 4166 del 02.10.1998. La presente istanza è stata accolta dal Comune di Ponzano Veneto con comunicazione in data 16.01.2003 prot. 12587-1096 pratica 5691.

La presente concessione edilizia non è mai stata ritirata.

Non è mai stata comunicata la fine lavori né mai richiesto il Permesso di Abitabilità.

Il fabbricato, all'attualità, è perfettamente ultimato in finiture ed impianti ed adatto all'uso abitativo.

### **Abuso edilizio**

A seguito del sopralluogo congiunto con l'IVG Istituto Vendite Giudiziarie di Silea del 01.02.2013 ed ai rilievi metrici effettuati si sono riscontrate internamente le seguenti difformità edilizie:

- a) al piano interrato il garage , pur rimanendo il portone esterno, è stato trasformato in un ingresso ed un ripostiglio-camera mediante la realizzazione di un divisorio interno in cartongesso;
- b) al piano rialzato è stata modificata la posizione della porta del bagno;
- c) al piano secondo, nel sottotetto, è stato realizzato un wc avente altezza media di mt 1,60;
- d) il terrazzino ovest della camera al piano primo è stato coperto con una

struttura fissa in legno, non conforme al progetto presentato.

Le modifiche così come descritte sono evidenziate in colori giallo e rosso nelle piante poste in **Allegato 06)** e costituiscono **abuso edilizio** in quanto eseguite in assenza di variante alla suddetta concessione edilizia. Sentito l'ufficio tecnico del Comune di Ponzano Veneto si conferma che le suddette difformità non sono sanabili in quanto :

- a) non è possibile il cambio d'uso del garage in quanto la norma del Comune di Ponzano Veneto prevede che ogni unità abitativa deve essere dotata di un posto auto coperto, così come previsto nel progetto approvato e così come regolarmente accatastato. Peraltro l'altezza di mt 2,30 non è a norma per la destinazione a camera;
- b) il w.c. al piano secondo sottotetto ha un'altezza media di mt 1,60 mentre il regolamento d'igiene prevede per i locali accessori abitativi una altezza minima di mt 2,40;
- c) la tettoia in legno, che copre il terrazzino ovest della camera al piano primo, costituisce aumento di volume.

#### **Sanabilità dell'abuso:**

Pertanto ai fini della regolarizzazione del fabbricato sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi e presentare una pratica di variante edilizia in sanatoria che preveda quanto segue :

- rimozione della tramezza nel locale garage e ripristino della destinazione d'uso ed accessibilità del garage;
- variazione posizione della porta del bagno al piano rialzato;
- rimozione dei sanitari e della destinazione a w.c. al piano secondo portando tale locale alla destinazione di soffitta non abitabile;
- rimozione della copertura della tettoia in legno del terrazzino ovest al piano primo, lasciandola come pompeiana aperta.

Il costo della eventuale sanatoria ordinaria, tra sanzione amministrativa che corrisponde ad € 517,00 e spese tecniche più oneri di legge, è quantificabile in € 5.000,00.

Il fabbricato è attualmente sprovvisto del certificato di abitabilità in quanto mai richiesto.

### **8) Vendita dei beni pignorati in uno o più lotti**

L'immobile di cui trattasi, abitazione con garage, costituisce di fatto un unico lotto.

### **9) Se immobile pignorato solo pro quota**

L'immobile non è divisibile in natura ed è pignorato per l'intero in quanto sono eseguiti sia l'usufruttuario [omissis] che il proprietario/nudo proprietario [omissis].

### **10) Accertare se l'immobile è libero o occupato.**

L'immobile è occupato dall'esecutato sig. [omissis] e dalla madre [omissis].

L'immobile è pervenuto in proprietà a seguito atto di divisione del 15.02.1999 e quindi in data anteriore al pignoramento.

### **Contratti di locazione.**

A seguito accesso all'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 13.02.2013 si è accertato che Non vi sono contratti di locazione registrati sul bene in questione a carico degli esecutati.

### **Spese condominiali**

L'immobile non è soggetto a spese condominiali.

### **11) Vincoli e servitù**

Non si sono accertati vincoli sul bene.

Non vi sono vincoli di natura condominiale.

L'atto di provenienza dei beni del 15.02.1999 richiama all'art. 7 le seguenti servitù:

*"Le parti danno atto che l'area al mappale 611 sub 8 per l'intero, mappale 611 sub 3 per la porzione colorata in rosso nella planimetria dell'allegato elaborato planimetrico e mappale 308 sub 11 per la porzione avente una lunghezza di ml 4,05 da ovest verso est, è destinata a rampa di uso comune alle due abitazioni oggetto della presente divisione nonché viene gravata da servitù per la installazione di impianti tecnologici in genere al servizio delle due abitazioni. Si costituiscono le relative servitù."*

### **12) Stima degli immobili**

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in

funzione dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive, consistenza, vetustà e stato manutentivo, considerata la zona in cui è inserito, la tipologia di edifici ed il contesto residenziale della zona.

Il fabbricato ricade infatti in zona di centro residenziale edificato del Comune di Ponzano Veneto di cui Via Ruga è una strada del centro, in zona servita da mezzi e servizi pubblici.

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili simili nella zona, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore. Ai fini della determinazione del valore di stima, si è tenuta particolarmente in considerazione l'attuale difficoltà di vendita di beni immobili in generale e della numerosa offerta di immobili nel mercato immobiliare.

Si è quindi considerato ed ipotizzato un possibile scenario futuro del mercato immobiliare.

Si è altresì ed infine considerata la necessità di regolarizzazione dell'abuso edilizio accertato.

Considerato che l'OMI Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che per tale zona centrale, destinazione residenziale, stato di conservazione ottimo, prevede valori tra i 1.500,00-2.400,00 €/mq.

Il sotto indicato Valore tiene conto inoltre di una ulteriore detrazione, valutata nel 20% sul valore base di mercato, per di vendita forzosa, tenendo conto dei seguenti elementi :

- difficoltà di visionare l'immobile prima dell'acquisto;
- l'impossibilità di assumere a base imponibile il valore catastale del bene e quindi il pagamento dell'imposta sul valore di assegnazione;
- il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel pieno possesso degli immobili;
- mancanza di garanzie per eventuali vizi sul bene.

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue.

**Superficie commerciale.**

Abitazione							
					Coeffic.	Superf. Commerc.	
Int + garage	n.	1	mq	103,30	0,60	mq	61,98
T	n.	1	mq	103,30	1,00	mq	103,30
1°	n.	1	mq	35,70	1,00	mq	35,70
Terrazzino	n.	1	mq	3,92	0,33	mq	1,29
2° sottotetto	n.	1	mq	11,02	0,50	mq	5,53
Area scoperta	n.	1	mq	168	0,10	mq	16,80
					<b>totale</b>	mq	<b>224,60</b>

### Valutazione

	Mq	€/mq	€	Importo
Abitazione	224,60	1.500,00	€	336.900,00
Detrazione per vendita forzosa		- 20 %	€	- 67.380,00
Detrazione per Sanatoria edilizia			€	- 5.000,00
<b>TOTALE</b>			€	<b>264.520,00</b>

(diconsi Euro duecentosessantaquattromilacinquecentoventi/00)

### 13) – Certificazione energetica

L'edificio risulta edificato ed ultimato in data antecedente al 08.10.2005.

Successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ponzano Veneto non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

Considerata quindi la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di struttura e di finiture realizzate, nonché la qualità dei materiali impiegati e di finitura, l'epoca abbastanza recente di sua edificazione ed ultimazione, il tipo di isolamento impiegato nelle murature perimetrali si presuppone che il bene possa appartenere ad una classe tra la C e la classe D, quindi discreta sotto il profilo del risparmio energetico.

### 14) - Trasmissione della perizia ai sensi art. 569 c.p.c.

L'elaborato peritale è stato inviato in data antecedente ai 45 giorni prima dell'udienza fissata al creditore procedente – intervenuto, al debitore

anche se non costituito, al custode nominato.

**15) – Deposito dell’elaborato almeno 45 prima dell’udienza**

Copia del presente elaborato peritale è stato inviato alle parti procedenti ed intervenute in data antecedente a 45 giorni prima dell’udienza.

**16) – Documentazione fotografica**

Durante il sopralluogo peritale del 01.02.2013 è stata eseguita la documentazione fotografica sia degli esterni che degli interni che costituita da n. 6 foto si pone in **Allegato 09)** alla presente relazione.

Treviso, li

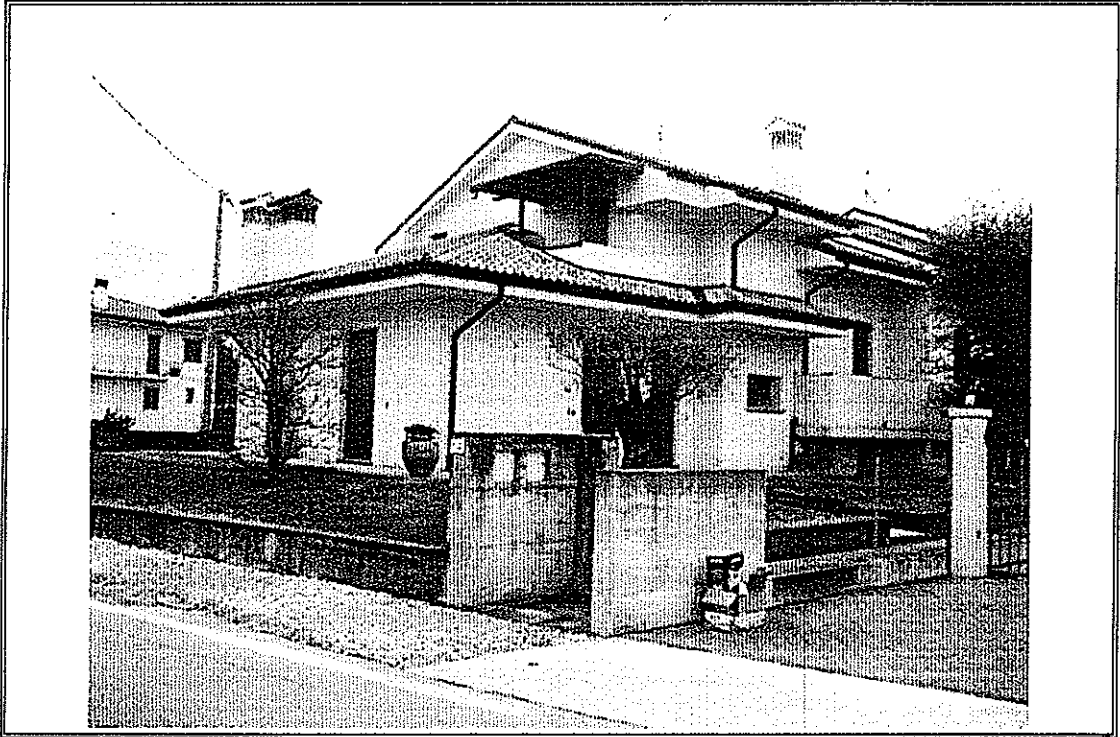
IL CTU  
(geom. Diego Zussa)

***ALLEGATI:***

- **AII. 01)** - Estratto di mappa catastale aggiornato
- **AII. 02)** – Relazione notarile del 28.04.2009
- **AII. 03)** – Atto notarile di divisione rep. 54.912 del 15.02.1999
- **AII. 04)** - Variazione catastale Docfa del 13.01.2003 prot. 11429
- **AII. 05)** – Visura catastale
- **AII. 06)** - Piante, prospetti e sezioni del fabbricato
- **AII. 07)** – Estratto PRG
- **AII. 08)** - Concessione edilizia n. 4166 del 02.10.1998
- **AII. 09)** - Documentazione fotografica (n. 6 foto)
- **AII. 10)** - Aggiornamento ispezione ipotecaria
- **AII. 11)** - SCHEDA SINTETICA necessaria per l’ordinanza di vendita

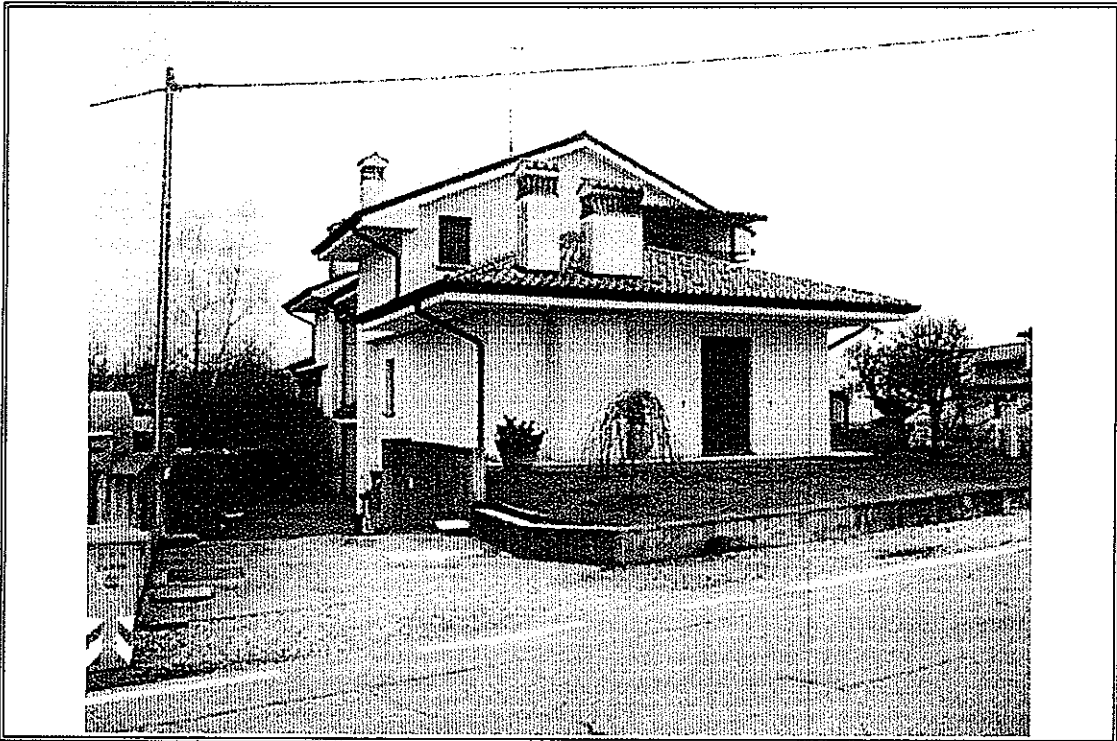


**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
**Ponzano Veneto (TV) – Via Ruga, 52 – Fg. B/8 - MN 611 – Sub 9**



1

Prospetto Sud-Ovest



2

Prospetto Nord-Ovest

ELABORATO PLANIMETRICO

Completato da: [redacted]

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Treviso

N. 2379

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

Comune di Ponzano Veneto

Sezione: B

Foglio: 8

Particella: 611

Protocollo n.

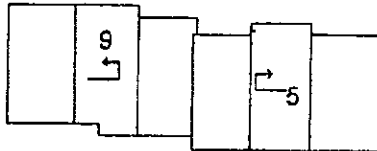
del

Tipo Mappale n. 456192

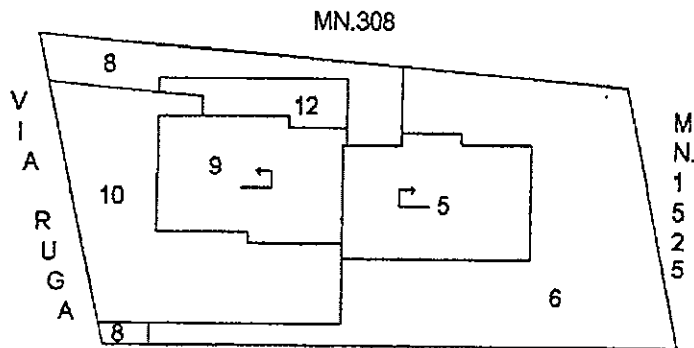
del 04/12/2002

Dimostrazione grafica dei subalterni.

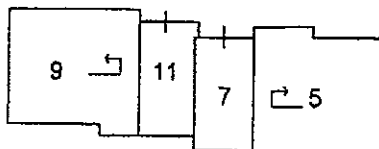
Scala 1 : 500



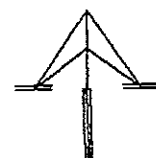
PIANO PRIMO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



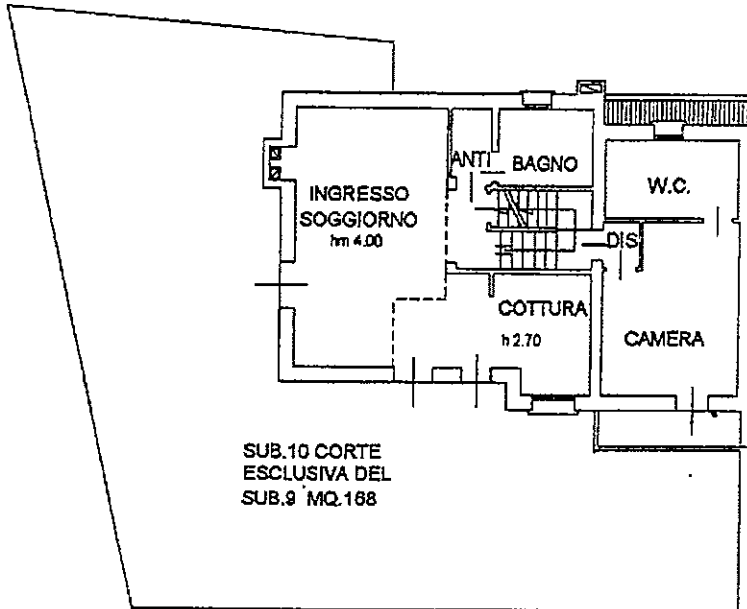
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ponzano Veneto  
Via Ruga \_\_\_\_\_ civ. \_\_\_\_\_

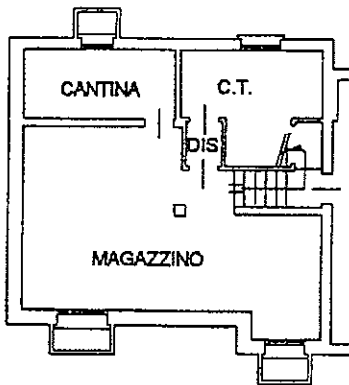
Identificativi Catastali:  
Sezione: B  
Foglio: 8  
Particella: 611  
Subalterno: 9

Compilata da: \_\_\_\_\_  
Iscritto all'albo:  
Geometri \_\_\_\_\_  
Prov. Treviso N. 2379

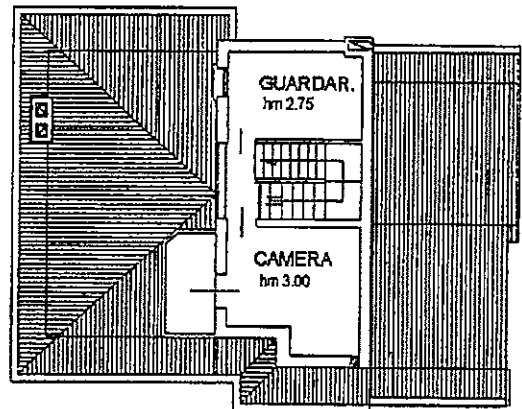
Scheda n. 1 Scala 1:200



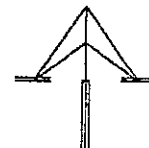
PIANO TERRA H=2.70



PIANO PRIMOSOTTOSTRADA H=2.30



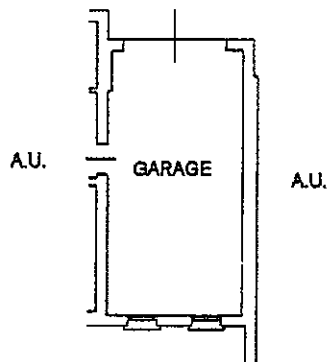
PIANO PRIMO



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

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ponzano Veneto	
Via Ruga _____	civ. _____
Identificativi Catastali: Sezione: B Foglio: 8 Particella: 611 Subalterno: 11	Compilata da: [REDACTED] Iscritto all'albo: Geometri Prov. Treviso _____ N. 2379

Scheda n. 1      Scala 1:200



PIANO PRIMOSOTTOSTRADA H=2.30

