



TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESEC. IMMOB. N° 659/2012 R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

con l'intervento di

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Alessandra Burra

**RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI NEL COMUNE DI
ISTRANA (TV) DI PROPRIETÀ DELLA DITTA ESECUTATA**

A seguito dell'incarico dell'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott.ssa
Alessandra Burra con nomina del 07.12.2015 per la stima di beni immobili in
Comune di Istrana (TV) di proprietà delle ditte [REDACTED]

[REDACTED] il sottoscritto Dott. ing. Daniele Calabretto, con studio a
Montebelluna (TV) in Via San Gaetano n°51, ha provveduto ad esperire tutte le
operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- A. l'identificazione catastale degli immobili;
- B. l'identificazione dei confini;
- C. la descrizione delle servitù e di altri oneri;
- D. la ditta intestataria;
- E. l'esistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- F. la descrizione dei beni;
- G. l'accertamento di conformità tra bene rilevato e bene descritto in



- pignoramento;
- H. la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- I. la verifica della conformità dei beni ai fini delle implicazioni applicative della L. 47/85 e s.m.i. e la corrispondenza con le descrizioni catastali;
- J. eventuali variazioni per aggiornamento catastale e/o amministrativo;
- K. eventuale possibilità di suddivisione in lotti;
- L. pignoramento pro quota e divisibilità;
- M. se l'immobile risulta libero o occupato;
- N. i vincoli storici, artistici, demaniali ecc.;
- O. i vincoli ed oneri di natura condominiale;
- P. la provenienza in capo alla ditta esecutata;
- Q. il valore di mercato attuale dei beni;
- R. la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, successivamente all'aggiudicazione del bene.

A. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La presente esecuzione immobiliare mira alla stima di un'unità urbana composta da n. 2 unità, come meglio esposto di seguito:

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI ISTRANA

Sez. C - Foglio 1

- m.n. 82, sub. 35, Piazzale Roma, piano p1, cat. A/3, cl. 2, cons. 6, R. €418,33.
- m.n. 82, sub. 13, Piazzale Roma, piano T, cat. C/2, cl. 4, cons. 21 mq, R. €49,89.

Si precisa che l'area coperta e scoperta, sulla quale insistono i fabbricati di cui sono parte le U.I. sopra riportate, è descritta nel C.T. in comune di Istrana Fg.



14, m.n. 82, cons. 354 mq e m.n. 87, cons. 479mq .

B. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI

Con riferimento agli immobili oggetto di stima i confini, a nord ed in senso orario, risultano essere:

Comune di Istrana, C.T.: Fg. 14, m.n.268 (contornato per intero blocco "B" di cui al m.n. 82 sub 13), m.n. 271,273,276,274,272 e 270.

C. SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni in oggetto ha avuto luogo con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si possiedono dalla parte esecutata con le relative accessioni e pertinenze nonché con gli oneri e le servitù sia attive che passive esistenti.

Da un esame della documentazione, non sono emerse servitù attive e/o passive attribuibili ad enti terzi non appartenenti al condominio. Tuttavia dal sopralluogo è emerso un passaggio pedonale proveniente da nord-ovest che di fatto assoggetta a servitù di passaggio pubblico pedonale gli scoperti individuato ai m.n. 268, 272 e 274 (219). Da informazioni assunte dall'amministratore di condominio si è appreso che sono in corso trattative con il Comune di Istrana atte a limitare tale servitù di fatto costituita da un tempo non precisato.

D. DITTA INTESTATARIA

Le ditte intestataria di tutti i beni oggetto di stima risultano:

[REDACTED]

[REDACTED] per la proprietà di 1/2, in forza dell'atto di compravendita in data 18.09.2003, rep. n. 4693 a firma del notaio dott. Favaloro Antonio di Paese (TV), registrato a Treviso il 01.10.2003 al n. 6484 serie 1T e trascritto a Treviso (TV) il 02.10.2003 ai nn. 41654/28018;



[REDACTED]

[REDACTED] per la proprietà di 1/2, in forza dell'atto di compravendita in data 18.09.2003, rep. n. 4693 a firma del notaio dott. Favalaro Antonio di Paese (TV), registrato a Treviso il 01.10.2003 al n. 6484 serie 1T e trascritto a Treviso (TV) il 02.10.2003 ai nn. 41654/28018;

E. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Dalla certificazione rilasciata dal Conservatore dei RR.II. di Treviso per mezzo del portale telematico in data 12.03.2016, si evince che presso la Conservatoria dei RR.II di Treviso esistono le seguenti formalità contro e/o a carico di [REDACTED]

- Trascrizione

Trascrizione a favore -Registro Particolare 28018 del 02.10.2003 - Registro Generale 41654, Atto tra vivi - compravendita con atto notarile pubblico in data 18.09.2003 al n. di rep. n. 4693 ai rogiti del notaio Favalaro Antonio di Paese (TV), dei beni così censiti:

- C.F. Comune di Istrana, sez. C, Fg. 1, m.n. 82, sub. 35 di 6 vani;
- C.F. Comune di Istrana, sez. C, Fg. 1, m.n. 82, sub. 13 di 21 mq.

- Iscrizione

Iscrizione contro del 09/10/2003 - Registro Particolare 9589 Registro Generale 42655. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto notarile pubblico in data 18.09.2003 al n. di rep. 4694/2290 ai rogiti del notaio Favalaro Antonio di Paese (TV), per l'importo capitale di €. 170.000,00 e per la somma totale di €. 340.000,00 a favore di già [REDACTED]

[REDACTED] gravante sui beni così censiti:



- C.F. Comune di Istrana, sez. C, Fg. 1, m.n. 82, sub. 35 di 6 vani;
- C.F. Comune di Istrana, sez. C, Fg. 1, m.n. 82, sub. 13 di 21 mq.

- Trascrizione

Trascrizione contro del 02.08.2012 - Registro Particolare 17808 Registro Generale 24275, Pignoramento immobiliare derivante da atto esecutivo o cautelare dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso, in data 29.06.2012 al n. di rep. 3316, a favore della [REDACTED] sui beni così censiti:

- C.F. Comune di Istrana, sez. C, Fg. 1, m.n. 82, sub. 35 di 6 vani;
- C.F. Comune di Istrana, sez. C, Fg. 1, m.n. 82, sub. 13 di 21 mq.

F. DESCRIZIONE DEI BENI

Si effettua la descrizione dei beni oggetto di pignoramento.

Comune di Istrana, C.F., Sez. C, Foglio 1, m.n. 82, sub. 13-35.

Trattasi di un fabbricato condominiale plurifamiliare composto da due blocchi denominati rispettivamente "A" e "B" inserito in un contesto cittadino centrale, costituito da fabbricati a destinazione commerciale, direzionale e residenziale, in adiacenza a nord-ovest del crocevia tra la strada regionale n.53, denominata "nuova Postumia" che collega Treviso a Vicenza e la strada provinciale n.68 che collega Montebelluna a Badoere. Il fabbricato condominiale denominato "blocco A" facente parte dei due blocchi principali "A" e "B" presenta uno scoperto individuato ai mm.nn. 89, (219, 220 di fatto su sedime stradale), 268, 270, 271, 272, 273, 274, 275 e 276, prevalentemente pavimentato in conglomerato bituminoso con qualche area e aiuola a verde, destinato ad accesso pedonale e carraio a servizio delle residenze e delle autorimesse. L'accesso pedonale al condominio avviene dalla strada provinciale attraverso lo scoperto adibito anche a parcheggio del condominio



denominato blocco "A" e "B", attraverso i fondi individuato ai mm.nn. 219, 274 e 272 per il blocco A e con parte del fondo individuato al blocco "B" su m.n. 268; altresì l'accesso carraio a servizio delle autorimesse avviene attraverso un percorso ad anello che interessa lo scoperto individuato dai mm.nn. 220,89,275,271,268, 272 e 274 (219) che sono di fatto fondi serventi gravati da una servitù attiva transito ultraventennale.

Si precisa che i mm.nn.268,89,270,271,275 e 276 sono ancora catastalmente intestati alla ditta costruttrice [REDACTED] mentre, i mm.nn. 272,273 e 274 sono catastalmente trasferiti ad ente urbano -promiscuo mentre il m.n. 220 è intestato alla Provincia di Treviso.

Il blocco "A" di pianta pressoché rettangolare a destinazione commerciale, direzionale per parte del piano terra e residenziale per la restante parte del piano è composta da n.3 piani fuori terra ed un piano seminterrato posto a nord-ovest e presenta n.11 abitazioni, una unità commerciale ed una direzionale (Bancoposta). Il blocco "B" di pianta pressoché rettangolare, adiacente e fronteggiante per una porzione ubicata a sud-est con il fabbricato "A", presenta altresì n.3 piani fuori terra di cui il piano terra destinato ad autorimesse e magazzini ed i piani superiori a residenza con n.8 abitazioni.

I fabbricati sono stati eretti negli anni 1973-1976, presentano finiture medie e conformi all'epoca di costruzione, con pavimentazioni esterne in conglomerato bituminoso, in calcestruzzo e ghiaio lavato per una fascia a ridosso delle murature, murature con intonaco liscio grezzo fino con rivestimento plastico (graffiato), parapetti delle terrazze in calcestruzzo armato a "faccia a vista", oscuri in tapparelle di PVC, soglie in marmo, pluviali e grondaie in acciaio zincato e verniciato e manto di copertura in tegole.



Le strutture portanti del complesso condominiale sono costituite da fondazioni in c.a. a graticcio, murature interrato e pilastri in c.a., murature perimetrali di tamponamento e di spina, in elevazione, impalcati e strutture in elevazione centrali costituite da pilastri, setti in c.a., travi perimetrali e di spina in c.a., orizzontamenti in solai latero-cementizi e copertura presumibilmente a muretti e tavelloni. I tamponamenti perimetrali, come da rilievi dello spessore di muratura eseguito e dalla descrizione del collaudo statico, sono stati presumibilmente ricavati da murature in laterizio semipieno dello spessore di 13cm, uno strato coibente di 6cm e una rifodera interna ricavata con tramezze in laterizio forato da 8cm, il tutto intonacato su entrambe le facce. Dal collaudo statico si desume che la struttura è stata progettata in conformità alle norme vigenti all'epoca di costruzione che non prevedevano le azioni sismiche oggi richieste.

L'unità immobiliare residenziale individuata al m.n. 82 sub.35 è ubicata a sud-est del piano secondo del blocco "A", raggiungibile per mezzo di un vano scale condominiale.

L'unità immobiliare a magazzino individuata al m.n. 82 sub.13 è ubicata al piano terra del blocco "B", raggiungibile attraverso lo scoperto sopra individuato e attraverso un corridoio interno del vano ingresso - scala condominiale del medesimo blocco.

F.1.1 - Mappale n. 82, sub. 35

L'unità immobiliare residenziale, situato in Piazzale Roma n.41/G, oggetto della presente è ubicata in corrispondenza della zona sud-est del piano primo del blocco "A", accessibile attraverso il vano scala condominiale comune, presenta una pianta iscrivibile per buona parte in un rettangolo di dimensioni



pari a pari a 10,82 x 13.25m ca.. L'abitazione, posta al secondo piano, avente un'altezza interna pari a 267/268cm, accede direttamente al vano soggiorno-pranzo e ad un corridoio che serve un ripostiglio cieco ed una cucina. Per mezzo di un corridoio di forma articolata si accede alla zona notte costituita da tre camere da letto di cui due matrimoniali, e n.2 bagni di cui uno cieco. L'immobile è inoltre servito da un ampio terrazzo per buona parte coperto, affacciato a sud-est ed a sud-ovest a servizio del pranzo-soggiorno, della cucina e della camera matrimoniale ubicata a sud. Il bagno principale posto a sud-ovest, è servito da una loggia. Le tramezzature sono costituite da murature forate in laterizio intonacate dello spessore di 10 cm ca. e tinteggiate a tempera e spatolato alla veneziana. I serramenti interni sono in legno tamburato con finiture a mogano, i serramenti esterni sono in legno e dotati di vetrocamera e presentano soglie in pietra naturale e oscuri a tapparelle in PVC di color marrone chiaro.

Il vano pranzo-soggiorno, accessibile dal vano scale per mezzo di una porta di ingresso in legno massello con anima in metallo di dimensioni pari a 85x205cm, di pianta rettangolare con superficie pari a 36,18 mq ca., presenta una pavimentazione in ceramica a rombi, murature e soffitto intonacati e tinteggiati in parte con spatolato alla veneziana e a tempera con un'ampia porta finestra ricavata sulla parete sud-est di dimensioni pari a 140cm x 230cm ca. in legno e vetrocamera, che conduce al terrazzo coperto e porta scorrevole in legno con inserti in vetro di dimensioni pari a 164cm x 210cm, che collega il soggiorno e la cucina.

Il corridoio adiacente, a servizio di tutti i vani dell'unità immobiliare, presenta una superficie pari a 7,55 mq e presenta una pavimentazione in ceramica a



rombi, murature e soffitto intonacati e tinteggiati a tempera.

La cucina, ubicata in adiacenza del vano pranzo-soggiorno, accessibile anche dal corridoio per mezzo della porta di dimensioni pari a 80 cm x 210cm ca., di pianta rettangolare con superficie pari a 12,79 mq ca, presenta una pavimentazione in ceramica a rombi, rivestimenti della parte attrezzata in ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati a tempera con una porta finestra ricavata sulla parete sud-est di dimensioni pari a 80cm x 230cm ca. in legno e vetrocamera, che conduce al terrazzo coperto.

La camera dal letto matrimoniale, di pianta rettangolare con superficie pari a 14,06 mq ca, ubicata in adiacenza della cucina, accessibile per mezzo della porta di dimensioni pari a 80 cm x 210cm ca., presenta una pavimentazione con parquet in legno scuro, murature e soffitto intonacati e tinteggiati a tempera con una porta finestra ricavata sulla parete sud-est di dimensioni pari a 120cm x 230cm ca. in legno e vetrocamera, che conduce al terrazzo coperto.

La camera da letto, ubicata in adiacenza del bagno, di pianta rettangolare con superficie pari a 9 mq ca, accessibile per mezzo della porta di dimensioni pari a 80 cm x 210cm ca., presenta una pavimentazione con parquet in legno scuro, murature e soffitto intonacati e tinteggiati a tempera con una finestra ricavata sulla parete sud-ovest di dimensioni pari a 120cm x 140cm ca. in legno e vetrocamera.

Il bagno, ubicato in adiacenza delle due camere, di pianta rettangolare con superficie pari a 6,07 mq ca, accessibile per mezzo della porta di dimensioni pari a 70 cm x 210cm ca., presenta una pavimentazione in ceramica, murature con rivestimento in ceramica per una altezza pari a 245cm, murature e soffitto intonacati e tinteggiati a tempera, una porta - finestra ricavata sulla parete sud-



ovest di dimensioni pari a 55cm x 230cm ca. in legno e vetrocamera che conduce ad una loggia di dimensioni pari a 152x85cm ca., dotata di parapetto in calcestruzzo armato a “faccia a vista” e pavimentazione in gres. Il servizio è dotato di angolo doccia, lavabo con ripiano in marmo con mobile sottostante, bidet e vaso wc in ceramica a smalto bianco.

La camera dal letto matrimoniale, di pianta rettangolare con superficie pari a 15,31 mq ca, ubicata in adiacenza dei bagni, accessibile per mezzo della porta di dimensioni pari a 80 cm x 210cm ca., presenta una pavimentazione con parquet in legno scuro, murature e soffitto intonacati e tinteggiati a tempera con una finestra ricavata sulla parete sud-ovest di dimensioni pari a 120cm x 140cm ca. in legno e vetrocamera.

La camera suddetta presenta un bagno cieco dedicato, posto a ridosso del vano scala condominiale, della superficie pari a 4,75 mq, accessibile per mezzo di una porta delle dimensioni pari a 70cm x 200cm con una pavimentazione in ceramica, murature con rivestimento in ceramica per una altezza pari a 245cm, murature e soffitto intonacati e tinteggiati a tempera. Il servizio è dotato di angolo doccia con piatto, bidet e vaso wc in ceramica a smalto bianco e lavabo con ripiano in marmo e mobile sottostante.

In adiacenza del suddetto bagno e del corridoio è ubicato un ripostiglio cieco, di pianta pressoché rettangolare di superficie pari a 4,38 mq ca, accessibile per mezzo della porta di dimensioni pari a 70 cm x 210m ca., con una pavimentazione in ceramica a rombi, murature e soffitto intonacati e tinteggiati a tempera. Il ripostiglio è inoltre fornito da scarichi ed allacciamenti elettrici ed idrici a servizio della lavatrice, oltre ad un angolo dotato di lavello per lavanderia ed un rivestimento su parete di fondo e pareti in nicchia in



ceramica fino all'altezza di 160cm ca...

In corrispondenza del prospetto sud-est e sud-ovest si sviluppa un ampio terrazzo in parte coperto dalla terrazza sovrastante, a forma di "L" della superficie pari a 39,50mq, con pavimentazione in gres, parapetti in calcestruzzo armato a "faccia a vista".

Si segnala che l'immobile risulta arredato e fornito di biancheria e suppellettili di vario genere.

F 1.2 Impianti:

Il fabbricato residenziale, con relativi accessori, è dotato di:

- impianto elettrico e di ricezione televisiva;
- impianto videocitofonico;
- impianto idro-sanitario;
- impianto di riscaldamento condominiale;
- impianto di raffrescamento;
- impianto fognario condominiale .

Tutti gli impianti appaiono in parte vetusti, e richiedono quanto meno una manutenzione e verifiche ai sensi delle vigenti normative.

L'impianto elettrico, attestato su un contatore ENEL posto in corrispondenza del corridoio del piano terra del blocco "A" è dotato di interruttore differenziale ed è posto sotto traccia in corrispondenza di tutta l'unità immobiliare. Da un esame visivo appare che l'impianto sia dotato di messa a terra. Gli interruttori e le prese sono di tipologia conforme all'epoca di costruzione. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico.

L'impianto di ricezione televisiva è attestato ad una antenna condominiale.

L'impianto citofonico dell'unità residenziale appare vetusto e non funzionante.



L'impianto idro-sanitario è costituito da una rete di distribuzione interna in condotte di acciaio poste sotto traccia che distribuisce l'acqua fredda sanitaria ai bagni ed alla cucina. Esso è attestato ad un contatore volumetrico individuale posto in corrispondenza del vano comune della centrale termica condominiale. La distribuzione dell'acqua calda sanitaria avviene per mezzo di un allacciamento condominiale comune e risulta attestata al bollitore condominiale posto in corrispondenza della centrale termica condominiale. Detta rete è poi attestata nel pianerottolo del vano scale ad un contatore volumetrico che permette di attribuire i consumi ai singoli utenti per mezzo delle spese condominiali. Detto impianto di distribuzione è posto fuori traccia in corrispondenza dell'unità immobiliare. L'impianto di distribuzione in bagno presenta accessori in parte vetusti anche se funzionanti.

L'impianto di riscaldamento condominiale è costituito da n.4 caldaie a metano a condensazione della potenzialità pari a 2x45 KW e 2x60KW, installati nel 2008. L'impianto che distribuisce il fluido-vettore nei vari vani abitabili per mezzo di colonne e collettori condominiali di piano attestati sul pianerottolo del vano, con un contatore energetico ed un controllo termico a zona unica con termostato posto in corridoio in adiacenza alla zona giorno e con corpi scaldanti in acciaio verniciato lamellari posti in tutti i locali abitabili.

L'impianto di produzione di acqua calda sanitaria condominiale è stato realizzato per mezzo di bollitore della capacità pari a 485 lt. della potenzialità di 80 kW che fa capo ad una rete di distribuzione dell'acqua calda alle varie unità immobiliari. Dalle indagini documentali si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto termico e della relativa canna fumaria datati 20.03.2008 a firma della ditta [REDACTED] Detto impianto termico presenta inoltre un certificato di



conformità dell'impianto elettrico relativo datato 09.11.2007 a firma della ditta [REDACTED]. Dalle informazioni assunte dall'amministratore è in corso la pratica di ottenimento del certificato di prevenzione incendi della centrale termica.

Dal sopralluogo è emersa la presenza di n.2 macchine frigorifere poste sulle pareti ubicate a sud-est, a servizio di relativi ventil-convettori a parete (split) posti rispettivamente nel locale pranzo-soggiorno e nel corridoio della zona notte.

Da quanto è stato possibile si è accertato che l'unità immobiliare in oggetto è allacciata ad un impianto di trattamento e di smaltimento delle acque reflue a carattere condominiale.

F 1.3 Stato conservativo e manutentivo

Da un esame del fabbricato condominiale delle parti comuni emerge un normale stato generale di manutenzione e di conservazione. Anche se si ritiene che sia inquadrabile nella normale vetustà dell'immobile, si segnala che le facciate interessate dall'unità immobiliare, risultano superficialmente lievemente cavillate in alcuni punti anche prossimi ai cordoli.

Come si può anche accertare dalla documentazione fotografica, tutti i locali abitabili dell'immobile sono interessati da un'importante e diffuso attecchimento di muffe e sulle pareti prevalentemente perimetrali e soffitti che hanno determinato annerimenti ed emissioni maleodoranti. Detto interessamento di muffe risulta particolarmente concentrato nelle zone d'angolo ed in corrispondenza dei ponti termici e delle strutture aventi una minore proprietà isolante. Detto stato, originato probabilmente da alti tassi di umidità accompagnati da scarsa ventilazione e riscaldamento dei locali, ha determinato



anche un degrado parziale delle strutture igroscopicamente sensibili quali serramenti, pavimenti in legno con relativi battiscopa, porte, contorni e corpi scaldanti che appaiono quantomeno bisognosi di trattamenti manutentivi e rigeneranti. Le pavimentazioni in legno appaiono inoltre incise ed abrase in alcuni punti e bisognose di una manutenzione generale di lucidatura e manutenzione. Le piastrelle della pavimentazione in ceramica risultano distaccate dal massetto inferiore in alcuni punti. I serramenti esterni e le porte interne risultano usurate, scalfite ed oggetto di degrado meccanico derivato dagli agenti atmosferici.

F.2.1 - Mappale n. 82, sub. 13

Al piano terra del blocco "B" è ubicato un locale catastalmente ad uso magazzino, ma di fatto e per destinazione edilizia, ad uso autorimessa, di pianta rettangolare con superficie pari a 15,75mq, di altezza pari a 230 cm ca., accessibile per mezzo dello scoperto pertinenziale in corrispondenza della facciata sud-ovest per mezzo di un portone metallico con apertura a basculante di dimensioni pari a 250cm x230cm ca., con murature e soffitto intonacati e tinteggiati a tempera. Il vano originale è stato suddiviso per mezzo di tramezza con il ricavo di un secondo vano di larghezza ridotta pari a 120cm ca. di pianta rettangolare con superficie pari a 3,54mq, di altezza pari a 230 cm ca., accessibile per mezzo di porta metallica zincata di dimensioni pari a 70cm x 220cm ca.. Entrambi i locali sono pavimentati con piastrelle in gres di formato corrente 10cmx20cm.

F.2.2 Impianti:

L'unità a magazzino è dotato di:

- impianto elettrico;



L'impianto elettrico appare in parte vetusto, e richiede quanto meno una manutenzione e verifiche ai sensi delle vigenti normative.

L'impianto elettrico, attestato su un contatore ENEL posto in corrispondenza del corridoio del piano terra del blocco "A" è dotato di interruttore differenziale, posto sotto traccia. Da un esame visivo appare che l'impianto sia dotato di messa a terra. Gli interruttori e le prese sono di tipologia conforme all'epoca di costruzione. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico.

F 2.3 Stato conservativo e manutentivo

Da un esame del fabbricato condominiale delle parti comuni emerge un normale stato generale di manutenzione e di conservazione. Il serramento metallico a basculante risulta usurato, sbiadito e bisognoso di manutenzione.

I beni sono rappresentati nella documentazione fotografica allegata da foto n. 1 a n. 22.

F.3 - PARTI COMUNI

Dalle schede catastali si desume che l'unità immobiliare è dotata di parti comuni consistenti in un androne d'ingresso con vano scale ove è ricavato anche un vano per l'alloggiamento dei contatori dell'energia elettrica, di pianta rettangolare e di superficie complessiva pari a 45,1 mq c.a. Il vano scale, che si sviluppa per tre piani fuori terra, presenta un tipico andamento a rampe contrapposte di larghezza pari a 120cm. L'androne e le scale sono costituite da un rivestimento in marmo bianco con corrimano in acciaio verniciato di fattura tipica dell'epoca di costruzione.

Nella scheda catastale è inoltre evidenziato quale bene comune un vano a centrale termica condominiale ubicata in aderenza della zona di congiunzione



sfalsata dei corpi di fabbrica denominati "A" e "B", di superficie interna pari a 13,3 mq ca., con pavimentazione in calcestruzzo liscio e murature di tamponamento in laterizio e soffitto in laterocemento intonacato e tinteggiato a tempera.

Da una verifica dello stato dei luoghi emerge che lo scoperto risulta aperto e fruibile da parte dei condomini e necessario per accedere, recedere e transitare per le normali vie di comunicazione interne dalla via pubblica alle parti di proprietà esclusiva. Pertanto si ritiene che, nonostante una verifica catastale abbia messo in evidenza che i m.n. 89, 268, 270, 271, 275 e 276 siano ancora intestati alla ditta costruttrice Grespan Graziano s.p.a. di Istrana, insista su detti fondi quantomeno una consolidata ultraventennale servitù attiva a favore delle ditte che costituiscono il condominio.

F.4 - SUPERIFICI COMMERCIALI

Per i dati metrici si fa riferimento alla sintesi tabellare riportata a tergo.

Superficie commerciale convenzionale

Per i dati metrici si fa riferimento alla sintesi tabellare riportata a tergo.

Superficie commerciale convenzionale

La superficie commerciale convenzionale risulta:

LOTTO 1					
Sez. C - Foglio 1 m.n. 82, sub. 13			(blocco "B")		
Piano terra.	Garage (magazzino)	mq	20,60 x 0,50 (50%)	mq	10,30
Sez. C - Foglio 1 m.n. 82, sub. 35			(blocco "A")		
Piano primo	pranzo- soggiorno	mq	37,96 x 100 (100%)	mq	37,96
Piano primo	corridoio z. giorno	mq	2,38 x 100 (100%)	mq	2,38
Piano primo	corridoio z. notte	mq	8,36 x 100 (100%)	mq	8,36



Piano primo	cucina	mq	14,58 x 100 (100%)	mq	14,58
Piano primo	camera	mq	17,32 x 100 (100%)	mq	17,32
Piano primo	camera	mq	10,44 x 100 (100%)	mq	10,44
Piano primo	bagno	mq	7,33 x 100 (100%)	mq	7,33
Piano primo	camera	mq	17,59 x 100 (100%)	mq	17,59
Piano primo	bagno	mq	5,84 x 100 (100%)	mq	5,84
Piano primo	ripostiglio	mq	5,24 x 50 (50%)	mq	2,62
Piano primo	terrazzo	mq	1,65 x 0,25 (25%)	mq	0,41
Piano primo	terrazzo	mq	39,50 x 0,25 (25%)	mq	9,88
N.B.: si attribuisce un coefficiente di ragguaglio della terrazza pari al 25%.					

TOTALE sup. commerciale sub. 13 e 35				mq	145,01
---	--	--	--	----	---------------

In base a quanto già riportato al punto F.4 e alle schede catastali, si considera ai fine della valutazione delle superfici commerciali dei b.c.n.c. afferenti ai subalterni in quota millesimale tenendo in debita considerazione quanto riportato nel regolamento condominiale allegato:

B.C.N.C.	Atrio d'ingresso e rampa scale	mq	72,20 x 1 (100%) x 57,11‰ (q. cond.)	mq	4,12
	Vano contatore	mq	7,2 x 0,50 (50%) x 57,11‰ (q. cond.)	mq	0,21
	Vano centrale termica	mq	16,32 x 0,50 (50%) x 57,11‰ (q. cond.)	mq	0,47
TOTALE quota parte dei b.c.n.c. afferenti ai sub. 13 e 35				mq	4,80



LOTTO 1		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE sub. 13 e 35 e relativi b.c.n.c.	mq	149,81

G. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ TRA BENE RILEVATO E BENE DESCRITTO IN PIGNORAMENTO

Il sottoscritto tecnico ha accertato la conformità dei beni rispetto a quanto descritto nell'atto di pignoramento e vi ha riscontrato una completa corrispondenza.

H. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

Il sottoscritto ha effettuato la verifica della destinazione urbanistica della zona territoriale omogenea in cui si trovano i beni accertando quanto segue:

Comune di Istrana, Fg. 14, m.n. 82 e 87.

Il P.R.G. vigente del comune di Istrana classifica la zona in esame, su cui insistono gli edifici in: "Zone A: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani e non - che rivestano carattere storico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che, per loro caratteristiche, possono configurarsi come parte integrante degli agglomerati stessi." ai sensi dell'art. 26 delle N.T.A..

Il Piano degli Interventi del comune di Istrana adottato con D.C.C. n.14 del 08/04/2014 e approvato con D.C.C. n. 42 del 29.07.2015, classifica in modo analogo la Z.T.O. A/4 quale centro storico ed è regolata dall'art. 28 delle N.T.O.. Attualmente è stata adottata la Variante n. 2 al piano degli interventi, ai sensi dell'art. 18 della legge regionale n. 11/2004 e art. 7 della legge regionale n. 4/2015 ("varianti verdi") per mezzo della D.C.C. n. 65 del 28.12.2015.



L'area non riporta alcun vincolo idrogeologico e/o paesaggistico-ambientale.

**I. VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE
IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE
MODIFICHE**

Il sottoscritto ha effettuato la verifica di conformità dei beni oggetto di stima fra lo stato accertato e lo stato assentito anche meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati.

La costruzione dell'originario fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente è stata legittimata per mezzo della Autorizzazione edilizia n.145 del 14.12.1973 e successiva variante C.E. n.134 del 15.09.1977, successiva variante A.E. 138 del 11.10.1978, variante C.E. n.121/78 del 16.01.1979. Il fabbricato gode del collaudo statico a firma dell'ing. ██████████ del 13.08.1976. Il fabbricato è stato reso infine agibile come da certificato di abitabilità n.134/77 del 08/03/1979.

Dal sopralluogo sono emerse alcune difformità tra lo stato legittimato per mezzo delle concessioni e/o autorizzazioni sopraccitate e lo stato attuale rilevato, come meglio specificate di seguito e negli elaborati grafici allegati:

- il fabbricato presenta delle lievi difformità prospettiche consistenti in scostamenti di posizione e di dimensione delle nicchie, delle terrazze con relativi parapetti delle luci, finestre e porte-finestre;
- i vani interni presentano lievi scostamenti delle superfici a causa dello spessore maggiore delle tramezze e delle murature dichiarati nel progetto approvato;
- a causa di un presunto e probabile riporto di nuova pavimentazione attuato in epoca non recente, si riscontra un'altezza interna dei locali pari a 267/268cm



anziché 270cm riportato in progetto;

- in corrispondenza della terrazza a “L” posta a sud-est e sud ovest si è rilevata una profondità pari a 205cm anziché 225cm di progetto e la stessa terrazza risulta in continuità rispetto alla stessa di competenza della unità contigua rispetto alla interruzione riportata nel progetto assentito;
- in corrispondenza della terrazza a loggia posta a sud ovest si è rilevata una minore larghezza e profondità rispetto al progetto assentito;
- dal rilievo è emerso uno scostamento della muratura che si proietta verso il vano scale. Detto scostamento risulta comunque conforme alla scheda catastale;
- si rilevano lievi scostamenti delle partizioni interne rispetto al progetto approvato;
- in corrispondenza del vano ad autorimessa si sono rilevati dei lievi scostamenti delle murature interne dovute probabilmente ad un maggiore spessore delle stesse;
- in corrispondenza del vano ad autorimessa si è rilevata una partizione interna che ha determinato il ricavo di un secondo vano non legittimato;
- in corrispondenza del vano ad autorimessa si è rilevata una altezza pari a 230cm anziché 240cm previsti e legittimati dai progetti allegati.

A fronte delle difformità rilevate e citate sopra, come anche evidenziate dalle tavole grafiche allegate, dopo un ampio confronto con il responsabile dell’U.T.C., considerando che le stesse non hanno determinato scostamenti delle linee perimetrali, alla luce delle modalità di dimensionamento adottato dagli strumenti urbanistici del Comune di Istrana, in considerazione:

- delle variazioni rispetto alle prospicenze esterne, prevalentemente in



- arretramento e/o complessivamente in compensazione superficiale ;
- dei lievi scostamenti prospettici;
 - del comma 2-ter dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001;

si ritiene che le difformità relative all'abitazione di cui al subalterno 35 siano sanabili per mezzo di apposita pratica in sanatoria.

In riferimento alla minore altezza rilevata in corrispondenza della autorimessa e magazzino individuata al subalterno 13, a seguito di un ampio confronto con l'U.T.C., si è riscontrata l'impossibilità di procedere ad una semplice sanatoria al fine di legittimare lo stato dei luoghi e si evidenzia dunque, la necessità di procedere come segue:

- eseguire opere atte a ripristinare l'altezza interna legittimata pari a 240cm per mezzo di demolizione della pavimentazione interna con relativo massetto e parte del sottofondo, ripristino del sottofondo a quota -10cm rispetto al pavimento esistente e riporto di nuovo massetto con relativo pavimento con dotazione di caditoia lineare per scarico acque meteoriche sulla soglia del portone;
- pratica edilizia di manutenzione straordinaria e in sanatoria eventualmente anche congiunta alla pratica in sanatoria riferita al subalterno 35;

Il sottoscritto ha formulato un doveroso quesito al G.E. in merito alla autorizzazione nel eseguire la sanatoria edilizia degli immobili succitati, che ha assortito esito negativo. Sarà dunque compito del futuro proprietario effettuare la pratica amministrativa in sanatoria presso l'U.T.C..

I.1 Verifica di conformità della planimetria catastale.

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità della planimetria catastale e del relativo inserimento del fabbricato, accertandone la



sostanziale conformità.

Verifica di conformità delle schede catastali.

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità delle schede catastali, accertandone la sostanziale conformità dei vani e delle terrazze rappresentate in riferimento alla abitazione di cui al subalterno 35, anche considerando le normali tolleranze di rappresentazione grafica in scala 1:200.

In riferimento alla autorimessa individuata al subalterno 13, si rileva una discrepanza tra la scheda catastale che riporta la destinazione d'uso ad "autorimessa", contrariamente alla categoria attribuita in visura a "C/2 a magazzino". Si è inoltre rilevata la difformità determinata da una partizione interna che ha determinato la presenza di due vani anziché un vano unico.

Il sottoscritto ha formulato un doveroso quesito al G.E. in merito alla autorizzazione alla rettifica delle schede catastali degli immobili succitati, che ha sortito esito negativo. Sarà dunque compito del futuro proprietario effettuare le varie pratiche di legittimazione.

J. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO

Come già premesso sopra, al fine di legittimare i beni immobili in oggetto, si rende necessario:

- procedere ad un progetto di manutenzione straordinaria ed in sanatoria anche ai sensi del comma 2-ter dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001 presso il comune di Istrana;
- procedere alle variazioni / correzioni della scheda catastale dei sub. 35 e 13 con relative pratiche catastali DOCFA.

K. SUDDIVISIONE IN LOTTI



Considerato che gli immobili oggetto della presente esecuzione fanno parte della stessa unità condominiale funzionalmente connessa tra unità abitativa e relativo accessorio e che una eventuale suddivisione determinerebbe un deprezzamento del bene principale, per questi motivi, il sottoscritto tecnico ritiene che non vi siano le premesse per una suddivisione in lotti.

L. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ

Dalla documentazione emerge che i sig.ri esegutati [REDACTED] risultano essere gli unici intestatari dei beni di cui alla sez. C, Fg. 1, m.n. 82, sub. 13 e 35 per la quota indivisa di 1 / 2 .

Inoltre l'acquirente diverrà proprietario in quota condominiale di 57,11 millesimi di proprietà e di 103,04 millesimi riferiti alla scala del blocco A costituente i B.C.N.C. come da allegato estratto per le spese condominiali a cura dell'amministratore.

Considerando l'unitarietà anche funzionale dell'abitazione con annessi spazi accessori, si ritiene che l'immobile non sia divisibile.

M. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno 17.03.2016, alla presenza del sig. Stefano Pellizzato dell' I.V.G. di Treviso, il sottoscritto ha proceduto all'accesso degli immobili. Dagli accertamenti eseguiti si è riscontrato che l'immobile risulta abitato dagli esegutati.

N. VINCOLI STORICI, PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.

Il sottoscritto ha esaminato il P.R.G. vigente ed ha riscontrato l'assenza di vincoli paesaggistici, ambientali ed ogni altro in genere facendo salve le prescrizioni del p.r.g. e del .p.i. in zona "centro storico A".



O. VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Si dà atto che ai sensi dell'art. 4 dell'atto notarile di compravendita tutti i beni vengono "venduti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli accessori e pertinenze ed ogni servitù attiva, apparente e non, anche se non risultante dal titolo di acquisto o dai registri immobiliari".

Ai sensi del regolamento condominiale, richiamato anche nell'atto di compravendita, si richiamano gli obblighi e le quote millesimale di proprietà ed uso e i diritti di godimento delle singole parti comuni. In particolare le unità in oggetto, ai sensi dell'art. 2 del R.C., hanno diritto di godimento e di proprietà sulla superficie ad atrio e a vano scale condominiale del blocco A, oltre che alla centrale termica e, come già citato sopra, diritto di passaggio consolidato da un uso ultraventennale sulle superfici scoperte di accesso e recesso ai beni.

Si dà atto, in base al bilancio trasmesso dall'amministratore condominiale, il condominio vanta un credito riconducibile all'ultimo biennio 2014 -2015 e 2015-2016 riferito all'immobili individuati ai sub.13 e 35 pari a €2.312,63 + € 1.494,31 al 15.04.2016, per un totale di €. 3.806,94 consuntivi generale ed individuale dell'esecutato attestanti gli oneri condominiali maturati nell'esercizio ordinario 2014/15 e consuntivo generale ed individuale dell'esecutato attestanti gli oneri condominiali.

P. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA

Tutti i beni acquistati dagli esecutati sono pervenuti in piena proprietà in forza dell'atto di compravendita con atto notarile pubblico in data 18.09.2003 al n. di rep. n. 4693 ai rogiti del notaio Favaloro Antonio di Paese (TV), trascritto Presso l'ufficio del registro di Treviso nel Registro Particolare 28018 del 02.10.2003 - Registro Generale 41654 dai venditori [REDACTED]



rispettivamente per la

quota di 1 / 2 ciascuno.

Q. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI

Il valore di mercato totale attribuibile al LOTTO oggetto di stima sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona (caratterizzata da crisi del mercato immobiliare), delle previsioni di P.R.G., dei vincoli urbanistici e/o ambientali, delle servitù attive e passive, è a giudizio del sottoscritto Tecnico, il seguente:

per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI ISTRANA

Sez. C - Foglio 1

- m.n. 82, sub. 35, Piazzale Roma, piano pl, cat. A/3, cl. 2, cons. 6, R.
€418,33.
- m.n. 82, sub. 13, Piazzale Roma, piano T, cat. C/2, cl. 4, cons. 21 mq, R.
€49,89.

LOTTO 1 (unico)	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI	
IMMOBILI sub. 35 e 13 con relativi b.c.n.c.	mq 149,81

149,81 m² x 820,00 €/m² =

€ 122.844,20



<u>A detrarre per:</u>	
- opere edili di abbassamento della pavimentazione di cui al punto I.	€. - 3.630,00
- spese tecniche per pratica di rilievo, progetto di manutenzione straordinaria ed in sanatoria, direzione dei lavori ed assistenza tecnica in genere.	€. - 3.552,64
- oneri sanzioni, diritti di segreteria, spese bolli	€. - 616,00
- spese tecniche per pratiche catastali	€. - 634,40
- spese catastali	€. - 100,00
- spese condominiali dell'ultimo biennio	€. - 3.806,94
TOTALE A DEDURRE	€. - 12.339,98
Resta il valore	€. 110.504,22
che si arrotonda a	€. 111.000,00
TOTALE VALORE DI MERCATO	€. 111.000,00
RIDUZIONE del 20% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborso forfetario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insoluti nel biennio anteriore alla vendita	€. - 22.200,00
TOTALE VALORE	€. 88.800,00
che si arrotonda a	€. 89.000,00
TOTALE VALORE DI VENDITA' FORZOSA	€ 89.000,00
<u>Diconsi ottantanovemilaeuro/00</u>	

R. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalle indagini svolte non si è rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica o la Certificazione Energetica. Sarà cura del sottoscritto esperto estimatore procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica successivamente

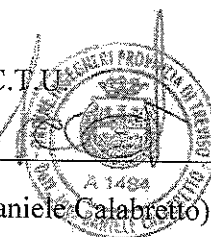


all'aggiudicazione del bene, come esplicitato nelle note di chiarimento allegate al Verbale di Giuramento.

ALLEGATI

1. estratto di mappa;
2. visura catastale;
3. elaborato planimetrico, elenco subalterni e schede catastali;
4. copie delle autorizzazioni edilizie con relativi elaborati progettuali;
5. estratto di P.R.G. / P.I. con relative norme;
6. copia del collaudo statico;
7. copie dei certificati di agibilità;
8. elaborati grafici di rilievo dello stato attuale con relative tavole comparative rispetto allo stato legittimato;
9. copia della documentazione di amministrazione condominiale;
10. copia della dichiarazione di conformità degli impianti relativi alla centrale termica condominiale;
11. documentazione fotografica;
12. copia atto di compravendita;
13. copia ispezioni e trascrizioni ipotecarie;
14. scheda sintetica e riepilogativa.

IL C.T.U.

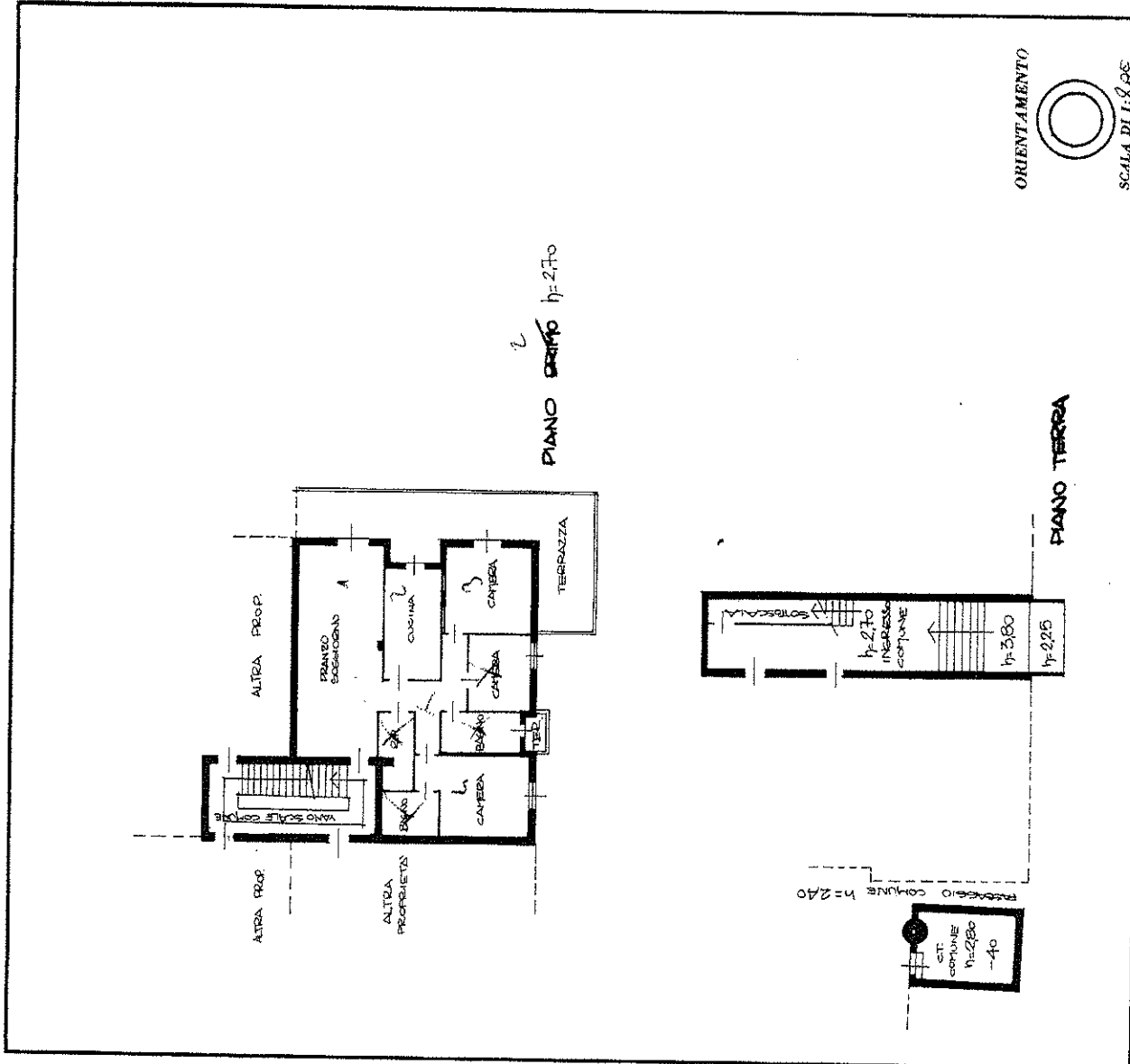
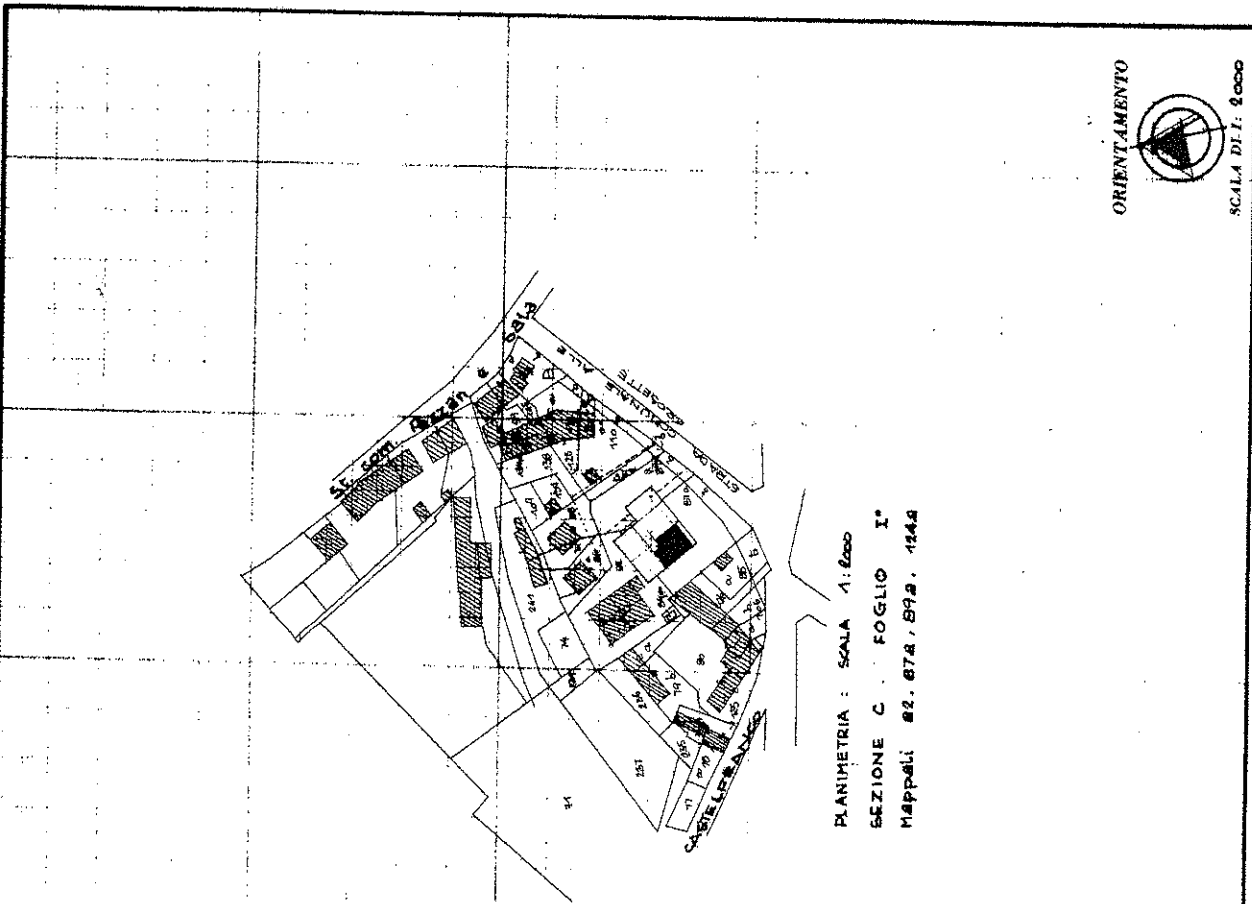


(Dott. Ing. Daniele Calabretto)

Montebelluna, 04 aprile 2016

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **TREVISO** Scheda N.°



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N.°

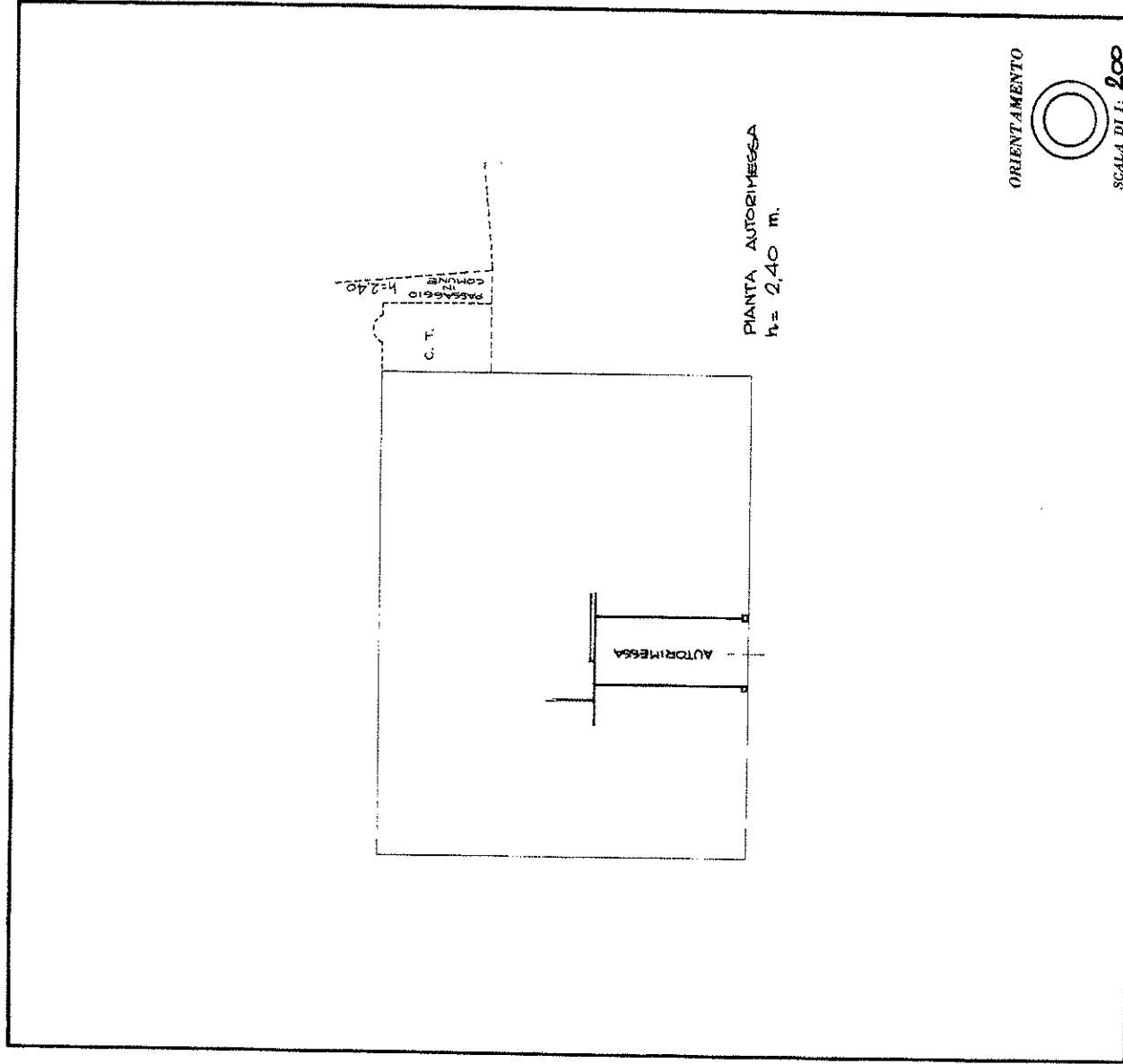
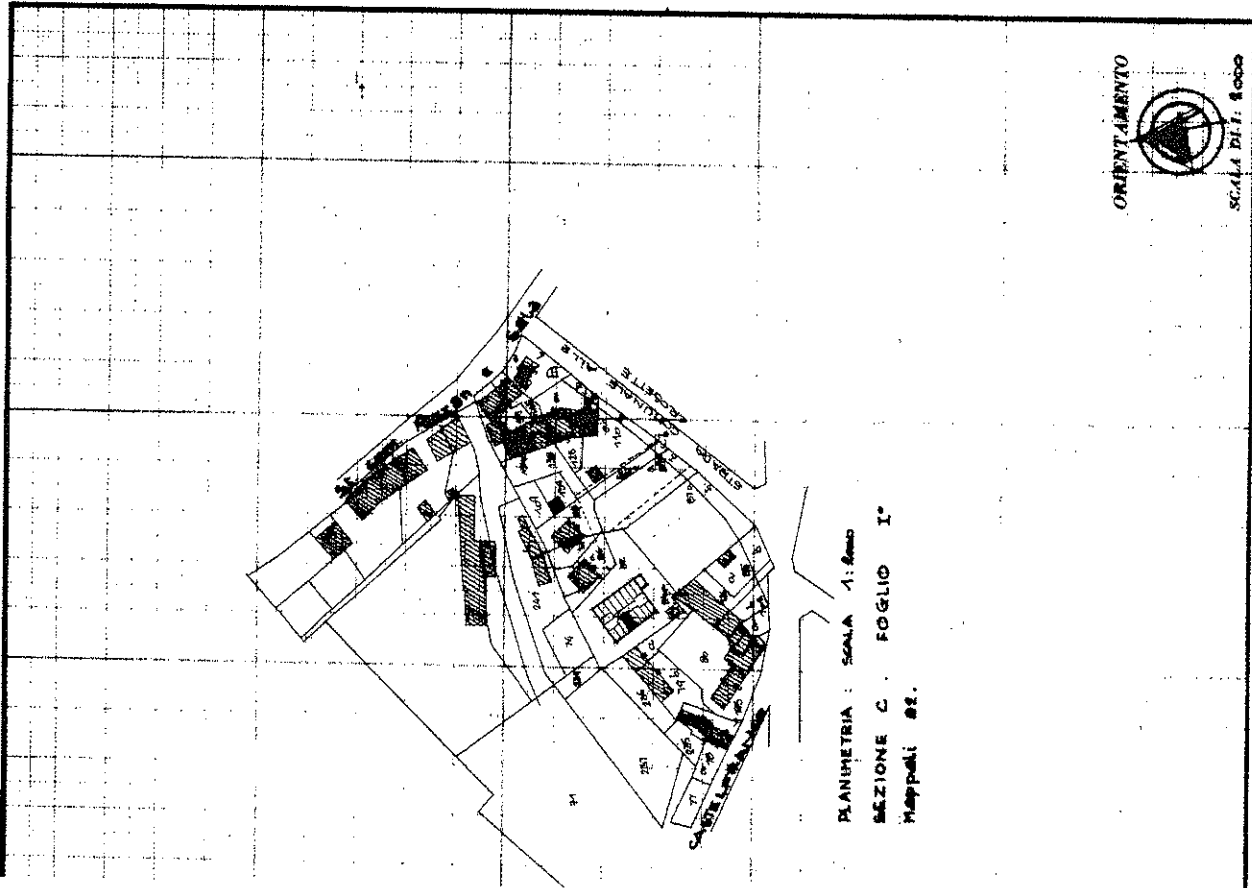
0/18/12

Compilata dal **INGEGNERE**
 (Firma, nome e cognome del redattore)
PIETRO SIGNORLI
 Iscritto all'Albo degli **INGEGNERI**
 della Provincia di **TREVISO**

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **TREVISO**

Scheda N.°



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
 PROT. N.°

9/1/87

Compilata dal **INGEGNERE**

(Firma, nome e cognome del tecnico)

PIETRO SIGNORI

Iscritto all'Albo degli **INGEGNERI**

della Provincia di **TREVISO**