



All'udienza del 08/04/2014, lo scrivente accettava l'incarico ed il Sig.

Giudice affidava il quesito allegato al verbale della medesima udienza.

In seguito alla nomina a C.T.U., e successivo giuramento, lo scrivente

provvedeva ad avviare la propria attività, in ottemperanza alle

disposizioni di attuazione del C.P.C.

Successivamente, avendo raccolto preventivamente la disponibilità

dell'Istituto Vendite Giudiziarie, lo scrivente si è recato presso gli

immobili oggetto della presente situati al civico n° 6 di via Calle, in

Comune di San Zenone degli Ezzelini.

Ciò premesso, in data 29/05/2014 ad ore 15.00 circa alla presenza

continuata dell'esecutato, presso gli immobili oggetto di stima, lo

scrivente ha potuto eseguire l'accesso alla consistenza immobiliare

oggetto della procedura esecutiva, effettuando pure il rilievo

fotografico, che si allega alla presente.

Nel corso del sopralluogo è stato attentamente esaminato il fabbricato

oggetto di valutazione con le pertinenze, rilevandone le caratteristiche

tipologiche e costruttive, lo stato di manutenzione, la consistenza,

l'attuale utilizzo, la rispondenza sotto il profilo urbanistico – catastale

e lo stato dei luoghi.

Inoltre è stata verificata la libertà dell'immobile, e si sono assunte

informazioni in ordine ai prezzi di mercato di immobili simili per

caratteristiche ed ubicazione.

In data 03/06/2014, lo scrivente, ha provveduto ad effettuare un

accesso per visione e rilascio copia degli atti e nella stessa data

l'Ufficio Tecnico del Comune di San Zenone degli Ezzelini ha



3)	<i>PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI</i>	Pag. 11
4)	<i>DESCRIZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE</i>	Pag. 12
5)	<i>DESCRIZIONE DEI CONFINI</i>	Pag. 13
6)	<i>TITOLO DI PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE</i>	Pag. 13
7)	<i>NOTE PREGIUDIZIEVOLI</i>	Pag. 14
7.1)	<i>Le trascrizioni a carico di ██████████</i>	Pag. 15
7.2)	<i>Le iscrizioni a carico di ██████████</i>	Pag. 17
7.3)	<i>Le trascrizioni a carico di ██████████</i>	Pag. 19
7.4)	<i>Le iscrizioni a carico di ██████████</i>	Pag. 21
7.5)	<i>Vincoli Accessori</i>	Pag. 22
8)	<i>AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARGRAFI 4) E 7)</i>	Pag. 18
9)	<i>UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</i>	Pag. 18
9.1)	<i>L'ubicazione</i>	Pag. 18
9.2)	<i>La descrizione dell'edificio e delle parti comuni</i>	Pag. 19
9.3)	<i>La descrizione della consistenza immobiliare oggetto di pignoramento</i>	Pag. 20
10)	<i>LIBERTA' DELL'IMMOBILE</i>	Pag. 22
11)	<i>ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA'</i>	Pag. 23
12)	<i>ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA</i>	Pag. 24
13)	<i>ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA'</i>	

	<i>URBANISTICA</i>	Pag. 26
	14) <i>METODO DI STIMA</i>	Pag. 27
	15) <i>VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</i>	Pag. 28
	16) <i>VERIFICA DI EVENTUALI INTERVENUTI</i>	Pag. 30
	17) <i>OSSERVAZIONE DELLE PARTI</i>	Pag. 30
	Ad ultimazione della propria attività, lo scrivente precisa che copia dell'elaborato peritale è stato anticipato in data 24/07/2014 alle parti ed all'I.V.G., per la formulazione delle eventuali osservazioni.	
	<b>2) QUESITO:</b>	
	All'udienza del 08/04/2014, il Sig. G.E. assegnava al C.T.U. <i>"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;"</i>	
	Allegato che qui di seguito si riporta:	
	<b>““QUESITO PER PERIZIA”</b>	
	<i>l'esperto nominato ex art.569 c.pc. provvederà a:</i>	
	<b>1) ritirare</b> la documentazione in Cancelleria;	
	<b>2) verificare</b> , prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., <b>segnalando immediatamente</b> al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; <b>predisporre</b> , <u>sulla base dei documenti in atti</u> , l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); <b>acquisire</b> , ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga <u>indispensabili per la corretta</u>	
	Ing. Rossetto Roberto - Via Basilicata n° 11 - 31033 Castelfranco V.to - Tel e fax 0423 - 496171	
	5	

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. allegherà 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 dell'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 risparmio 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, al 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 visura 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.”*

### **3) PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI**

L'oggetto della procedura esecutiva è da identificare in una consistenza immobiliare costituita da un fabbricato residenziale monofamiliare costruito su due livelli fuori terra ed uno seminterrato con vani accessori e con area scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, in cui si trovano le unità immobiliari oggetto della presente, insiste in posizione periferica di San Zenone degli Ezzelini (TV), ai margini di una zona a vocazione agricola.

La consistenza immobiliare risulta essere in capo all'esecutato, per la

	<p>piena proprietà dell'intero. Il possesso, come rilevato dallo scrivente all'evidenza del sopralluogo effettuato presso la consistenza immobiliare avvenuto il 29/05/2014, è quindi risultato in capo allo stesso esecutato.</p> <p>La consistenza dell'abitazione risulta già identificata al Catasto Fabbricati. In particolare i sub 1, 2 e 3 del M.N. 553 del Catasto Fabbricati identificano un'abitazione con area scoperta pertinenziale comune alle due unità principali: l'abitazione e l'autorimessa, che nel loro insieme, costituiscono quindi un aggregato immobiliare autonomo.</p> <p>Per le ragioni sopra esposte lo scrivente ritiene che la vendita della consistenza immobiliare debba essere attuata in unico blocco e di conseguenza lo scrivente andrà ad individuare un unico lotto così formato:</p> <p>Lotto unico: abitazione con autorimessa ed area scoperta pertinenziale insistente al civico n° 6 di via Calle in Comune di San Zenone degli Ezzelini.</p>	
	<p><b>4) DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI</b></p> <p>La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte dell'esecutante, è così censita all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizi Catastali</p> <p><b>Lotto unico</b></p> <p>Per la quota di 1/1 della piena proprietà:</p> <p>Catasto Fabbricati (allegati n° 1)</p> <p>Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV)</p>	
	<p><i>Ing. Rossetto Roberto - Via Basilicata n° 11 - 31033 Castelfranco V.to - Tel e fax 0423 - 496171</i></p>	



ditta eseguita, per la piena proprietà dell'intero, in forza del seguente titolo:

- Atto di Compravendita del 07/09/2007 n. 119.765 di repertorio del Notaio Francesco Imparato di Asolo, trascritto all'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare ( ex Conservatoria dei Registri Immobiliari ) Ufficio Provinciale di Treviso in data 13/09/2007 al n. 44.240 di Registro Generale e n. 24.299 di Registro Particolare ( allegato n° 4).

Per quanto sopra esposto, l'attuale intestazione della consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è la seguente:

- [REDACTED]  
[REDACTED] – piena proprietà per 1/1.

Da esame del titolo di provenienza emerge che il M.N. 553 sub 3 viene indicato come B.C.N.C. ai sub 2 e 3, tuttavia l'indicazione è configurabile in un mero errore di trascrizione, poiché in realtà il M.N. 553 sub 3 è un B.C.N.C. ai sub 1 e 2, come peraltro emerge dall'elaborato planimetrico n° 207326 del 06/03/2003 già citato nello stesso atto di provenienza.

Nell'atto di provenienza vengono inoltre riportate una serie di iscrizioni pregiudizievoli ed una servitù "non aedificandi" che non vengono qui riportate, poiché già evidenziate nei successivi paragrafi relativi alle note pregiudizievoli ( paragrafo 7) ed ai vincoli accessori ( paragrafo 7.3).

#### **7) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Dall'esame del certificato notarile datato 16/11/2010 ed aggiornata al

09/11/2010 a firma del Notaio Maurizio Viani depositata in  
Cancelleria in data 21/12/2010 e dalle successive visure esperite dallo  
scrivente, in data 22/04/2014 ed in data 02/07/2014, presso l'Agenzia  
delle Entrate – Territorio - Ufficio provinciale di Treviso - Servizio di  
Pubblicità Immobiliare [REDACTED]

**7.1) Le trascrizioni sugli immobili a carico di [REDACTED]**

I) Titolo: atto giudiziario - verbale pignoramento immobili - del  
09/03/2010 n. 1368 di repertorio dell'Ufficiale Giudiziario del  
Tribunale di Treviso(TV).

Trascritto a Treviso in data 01/04/2010 ai numeri:

Reg Gen. n. 11.172                      Reg. Part. n. 6.850

a carico delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune:            I417 – San Zenone degli Ezzelini (TV)

Catasto:            Fabbricati

Sezione B -    Foglio 7                      Particella: 553    Sub. 1

Natura:            A/7 – Abitazione in villini

Consistenza:    - – Indirizzo: Via Calle – Piano T.1°

1.2. Immobile n. 2





	Capitale €. 150.000,00	Somma €. 300.000,00
	Iscritta a Treviso in data 13/09/2007 ai numeri:	
	Reg Gen. n. 44.242	Reg. Part. n. 12.063
	a carico delle seguenti unità negoziali:	
	<u>Unità Negoziale n. 1:</u>	
	1.1. Immobile n. 1	
	Comune:	I417 – San Zenone degli Ezzelini (TV)
	Catasto:	Fabbricati
	Sezione B - Foglio 7	Particella: 553 Sub. 1
	Natura:	A/7 – Abitazione in villini
	Consistenza:	vani 7 – Indirizzo: Via Calle
	1.2. Immobile n. 2	
	Comune:	I417 – San Zenone degli Ezzelini (TV)
	Catasto:	Fabbricati
	Sezione B - Foglio 7	Particella: 553 Sub. 2
	Natura:	C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
	Consistenza:	- mq. 45 – Indirizzo: Via Calle
	1.3. Immobile n. 3	
	Comune:	I417 – San Zenone degli Ezzelini (TV)
	Catasto:	Fabbricati
	Sezione B - Foglio 7	Particella: 553 Sub. 3
	Natura:	E - Ente comune
	Indirizzo: Via Calle	
	<u>Soggetti a favore:</u>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soggetto n. 1</li> </ul>	
	<p><i>Ing. Rossetto Roberto - Via Basilicata n° 11 - 31033 Castelfranco V.to - Tel e fax 0423 - 496171</i></p>	

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Relativamente all'unita negoziale n. 1, quota di 1/1 della  
proprietà

Soggetti contro:

- Soggetto n. 1

[REDACTED]

[REDACTED] – relativamente  
all'unita negoziale n. 1, per la quota di 1/1 della proprietà.

**7.3) Le trascrizioni sugli immobili a carico di [REDACTED]**

[REDACTED]





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Soggetti a favore:

- Soggetto n. 1

[REDACTED]

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, quota di 1/1 della  
proprietà

Soggetti contro:

- Soggetto n. 1

[REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n° 1 per la  
quota di 1/1 della proprietà.

**7.5) Vincoli accessori**

Da esame delle visure esperite e degli atti prodotti sono emersi i  
seguenti vincoli:

- Costituzione di servitù di acquedotto del 15/02/1988 n° 7915 di  
repertorio del Notaio Francesco Imparato, trascritto a Treviso il  
14/03/1988 nn° 7195/5620, a favore del [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Demanio Regione Veneto ed a carico di

[REDACTED]

[REDACTED] sul mappale n° 92 del foglio B/7;

	- Scrittura privata del 23/07/2003 n° 176376 di repertorio Notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto, trascritta a Treviso il 25/07/2003 ai nn° 30736/20457, per costituzione di servitù non aedificandi;	
	- Scrittura privata del 23/07/2003 n° 176376 di repertorio Notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto, trascritta a Treviso il 25/07/2003 ai nn° 30737/20458, per costituzione di servitù di passaggio;	
	<b>8) AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARAGRAFI 4) E 7)</b>	
	Quanto indicato al paragrafo 4) della relazione, risulta aggiornato alla data del 15/04/2014.	
	Quanto indicato al paragrafo 7) della relazione, risulta aggiornato alla data del 09/11/2010 come da relazione notarile depositata dal creditore procedente in Cancelleria in data 21/12/2010 ed aggiornato alle date del 22/04/2014 ed aggiornato alla successiva ispezione, eseguita in data 02/07/2014.	
	<b>9) UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</b>	
	Esaminata la posizione, la consistenza e la destinazione d'uso delle unità immobiliari pignorate, lo scrivente riferisce quanto segue.	
	<b>9.1) L'ubicazione della consistenza immobiliare</b>	
	La consistenza immobiliare oggetto della procedura esecutiva trova collocazione in ambito di una zona periferica di San Zenone degli Ezzelini, posta in un'area scarsamente dotata di servizi di supporto alla residenza, ai margini di una zona agricola.	
	<i>Ing. Rossetto Roberto - Via Basilicata n° 11 - 31033 Castelfranco V.to - Tel e fax 0423 - 496171</i>	

Il sito si trova a circa 1 km a Sud Est della sede municipale di San Zenone degli Ezzelini.

I maggiori centri di riferimento del comprensorio sono da individuare nella città di Bassano del Grappa, che dista circa 8,5 km. in direzione Ovest e la città di Montebelluna, che dista circa 16 km in direzione Est. La città di Treviso, capoluogo di provincia, dista circa 34 Km. in direzione Sud – Est.

L'abitazione ha attualmente accesso dalla via pubblica attraverso un accesso pedonale al civico n° 6 ed un accesso carrabile posti in fregio al lato Sud della via Calle; entrambi gli accessi sono provvisti di cancello in ferro.

La consistenza immobiliare beneficia quindi di comodo accesso e recesso sia pedonale che carrabile dalla viabilità comunale.

(Vedasi l'estratto della Carta Tecnica Regionale, allegato n° 6, e la ripresa satellitare, allegato n° 7).

### **9.2) La descrizione dell'edificio**

Sotto un mero aspetto strutturale il fabbricato consta di strutture in elevazione formate da travi, pilastri e setti in c.a. con murature perimetrali formate da laterizio intonacate a civile e tinteggiate.

I solai interni sono in latero cemento.

### **9.3) La descrizione della consistenza immobiliare pignorata**

Come già accennato, la proprietà immobiliare oggetto della presente relazione è costituita da una villetta su semi piani sfalsati fra loro con un'ampia autorimessa al piano terra ed un'area scoperta esclusiva tenuta a giardino.

L'abitazione, di cui il mappale n° 553 sub 1, si sviluppa al piano seminterrato con un ampio magazzino ed un ripostiglio ed ha accesso attraverso una scala ad un'unica rampa, che mette in comunicazione con un vano di disimpegno al piano terra.

Il piano terra individua un'ampia autorimessa, il locale C.T. ed un disimpegno, dal quale si può accedere al piano rialzato con una rampa di scale, che permette di accedere al locale cucina. Altra rampa permette di accedere al piano interrato come sopra già evidenziato.

Al piano rialzato dell'abitazione si trova la zona giorno con ingresso, ampio soggiorno con caminetto, disimpegno e cucina. Una rampa di scale nel disimpegno permette di accedere al piano primo.

Al piano primo si trova la zona notte con disimpegno, camera matrimoniale, camera piccola, cameretta ed un bagno.

All'esterno si trovano due terrazze al piano primo nella zona notte e due terrazze al piano rialzato, nella zona giorno.

La consistenza immobiliare è completata da un'area scoperta a giardino con piantumazioni arbustive anche di alto fusto.

Per quanto riguarda le finiture l'unità immobiliare residenziale ha pavimenti al piano seminterrato in cemento liscio, in piastrelle di ceramica nella zona giorno al piano rialzato, nella zona notte al piano primo i pavimenti sono in moquette ed in ceramica ed il bagno è dotato di rivestimento a parete in ceramica.

L'autorimessa al piano terra ha un pavimento in parte in cemento liscio ed in parte risulta rivestito con linoleum.

Le pareti degli altri locali sono in laterizio leggero, intonacate a civile e tinteggiate.

Le porte interne sono in legno impiallacciate; gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice e persiane in PVC all'esterno.

La dotazione impiantistica dell'immobile è formata da impianto di riscaldamento autonomo con corpi radianti in acciaio con caldaia a gasolio in apposito vano al piano terra, impianto idrico sanitario, impianto elettrico e di illuminazione, impianto di climatizzazione.

L'impianto di riscaldamento non è più funzionante e la caldaia appare in pessimo stato manutentivo.

Al sopralluogo l'esecutato ha riferito che il riscaldamento avviene per mezzo di un caminetto a legna presente nel soggiorno, con il quale, per mezzo di una canalizzazione nel sottotetto del fabbricato, viene convogliata aria calda anche nel disimpegno della zona notte.

L'abitazione al piano rialzato e primo sviluppa una superficie lorda di complessivi mq. 220,34= circa. L'altezza interna è pari a ml. 2,75= circa nella zona giorno e ml. 2,90 nella zona notte, ml. 2,40 al piano terra e ml. 2,45 al piano interrato, oltre a quattro terrazzini di complessivi mq. 29,90= circa.

Nel complesso è da riferire che lo stato manutentivo del fabbricato è appena sufficiente per le condizioni generali del fabbricato, ma insufficiente per lo stato manutentivo interno della consistenza immobiliare visionata ed in particolare per la parte propriamente abitativa sia sotto l'aspetto delle finiture che la parte impiantistica:

L'impianto di riscaldamento fisso è stato dismesso da parecchi anni e

la caldaia appare inservibile.

Il rilievo eseguito ha permesso di ricavare la seguente superficie commerciale:

- superficie lorda commerciale principale ed accessoria dell'abitazione su quattro livelli ai piani interrato, terra, rialzato e

primo: mq. 220,34 circa x 100 % = mq. 220,34 circa

- superficie lorda commerciale dei

terrazzi: mq. 29,90 circa x 30% = mq. 8,97 circa

- superficie catastale dell'area scoperta:

mq. 932 circa x 5% = mq. 46,60 circa

Totale superficie commerciale mq. 275,91 circa

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 San Zenone degli Ezzelini non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica. Considerati, quindi, la consistenza dell'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 medio alti in relazione alla tipologia edilizia ed indice di media

qualità sotto il profilo energetico. Si presuppone, quindi che il bene appartenga ad una classe energetica bassa sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

#### **10) LIBERTA' DEGLI IMMOBILI**

Nel corso del sopralluogo del 29/05/2014 lo scrivente ha potuto accertare, che la consistenza immobiliare oggetto di pignoramento è occupata dall'esecutato e dai genitori dello stesso: i sig.ri [REDACTED] [REDACTED] come emerge anche dal certificato di stato di famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di San Zenone degli Ezzelini ( allegato n° 8).

Al fine di accertare l'esistenza di possibili contratti di locazione o di comodato, inerenti le unità immobiliari oggetto di esecuzione lo scrivente, con propria domanda del 06/06/2014 ha proposto apposita istanza all'Agenzia delle Entrate, al fine di conoscere l'esistenza di contratti di locazione e/o comodati d'uso.

Successivamente, con corrispondenze del 25/05/2014 l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Montebelluna, ha comunicato l'assenza di pregiudizi in ordine all'occupazione (allegato n° 9).

E' pertanto verosimile ipotizzare la libertà da pesi e vincoli con riguardo all'occupazione, fatta salva la situazione emergente da quanto rilevato al sopralluogo e da quanto accertato all'Ufficio Anagrafe del Comune di San Zenone degli Ezzelini, come emergente dal certificato di stato famiglia, dal quale emerge che sono residenti all'indirizzo del fabbricato oggetto di procedura esecutiva il sig.ri:

- [REDACTED]

• [REDACTED]

• [REDACTED]

#### 11) ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA'

Posto che gli immobili oggetto della procedura esecutiva risulta essere in proprietà all'executato per la quota dell'intero, si provvede ad esprimere il giudizio sull'eventuale comoda divisibilità.

Esaminata pertanto la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di un fabbricato a destinazione residenziale insistente in zona di completamento di superficie lorda commerciale pari a mq. 275,91=, superficie comprensiva dell'incidenza dell'area scoperta pari a mq. 932,00 catastali;
- l'unità immobiliare è stata progettata e realizzata per uso residenziale;
- l'accesso alla consistenza immobiliare sopra descritta è duplice: l'uno attraverso l'accesso pedonale e l'area scoperta posta a separare il fabbricato dalla via pubblica e l'altro è costituito da un accesso carrabile con un piccolo vialetto pavimentato, che conduce all'accesso carrabile dell'autorimessa al piano terra del fabbricato residenziale;
- il frazionamento della consistenza immobiliare risulterebbe di pregiudizio alle ragioni di economia e comporterebbe inoltre una spesa di gran lunga superiore rispetto all'utilità conseguibile;
- parte dell'area scoperta è di fatto conglobata all'interno del lotto finitimo per semplice accordo verbale concesso dal dante causa dell'executato ;

tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare  
NON comodamente divisibile.

## **12) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente, presso il Comune di San Zenone degli Ezzelini lo scrivente ha potuto accertare che la consistenza immobiliare oggetto di stima ricade in ambito di una "Zone residenziali consolidate di tipo B" disciplinata dall'art. 62 delle N.T.O.

## **13) ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE**

In data 03/06/2014, lo scrivente effettuava un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Zenone degli Ezzelini ottenendo copia della documentazione tecnica conservata presso gli archivi del Comune relativamente all'immobile, di cui la consistenza immobiliare pignorata fa parte.

Nella stessa data l'Ufficio Edilizia Privata ha messo a disposizione la documentazione tecnica riguardante l'immobile oggetto della presente perizia.

Dall'esame della documentazione reperita, è emerso che la consistenza immobiliare oggetto della presente, è stata costruita in forza dei seguenti provvedimenti:

- Licenza di esecuzione di lavori edili n° 22 di pratica del 28/04/1970 rilasciata alla ditta ██████████ per costruzione di un laboratorio con annessa casa di abitazione (Allegato n° 10 ), con relativo progetto ( allegato n° 12);

- Infine l'edificio ha ottenuto il rilascio di dichiarazione di abitabilità /agibilità datato 09/12/1972 (Allegato n° 11).

Successivamente non sono emersi altri progetti, condoni edilizia e/o Concessioni e permessi di costruire.

Il confronto tra lo stato attuale dell'abitazione, come rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 29/05/2014 e gli elaborati grafici allegati alla Licenza edilizia sopra esposta Concessioni edilizie sopra indicate, oltre che le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Treviso - Catasto Fabbricati, ha permesso di accertare che le unità immobiliari oggetto della presente NON sono urbanisticamente conformi e NON sono catastalmente conformi, in quanto numerose sono le difformità prospettive forometriche rispetto alla rappresentazione grafica sia in progetto che nelle planimetrie catastali.

Inoltre è da segnalare che in prossimità dell'angolo Nord Ovest del lotto, in prossimità dell'accesso pedonale lo stato di fatto e difforme dallo stato rappresentato nelle planimetrie e nell'estratto di mappa, poiché parte dell'area di pertinenza del M.N. 92 del C.T. è di fatto all'interno del lotto limitrofo e separata da una recinzione. Il confine di diritto non corrisponde quindi al confine di fatto.

Lo scrivente ha assunto informazioni riguardo alla situazione riscontrata in loco anche presso il Geom. [REDACTED]

[REDACTED] che, nella veste di progettista, ha curato l'edificazione del limitrofo lotto, ricavandone la conferma che la difformità è stata attuata con il consenso del dante causa dell'esecutato.

La difformità è pertanto confermata anche dagli elaborati grafici prodotti del tecnico sopra indicato ( vedi estratto di progetto allegato al n° 14).

#### **14) METODO DI STIMA**

In considerazione delle argomentazioni sopra esposte, per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo, avendo riguardo a compravendite di immobili simili, avvenute nel periodo di riferimento.

I dati emersi dalla verifica di cui sopra, sono stati confrontati con l'immobile oggetto della presente relazione, per poi apportare le variazioni necessarie, in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Per quanto sopra, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di perizia, dell'attuale congiuntura economica, è parere dello scrivente che, ai fini della valutazione da espletarsi nell'ambito della presente procedura esecutiva, debba essere assunto il prezzo unitario di € 800,00= al metro quadrato per quanto riguarda l'intera consistenza immobiliare con riferimento alla superficie convenzionale opportunamente omogeneizzata.

#### **15) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile è da tenere in considerazione che:

- trattasi di un fabbricato residenziale del tipo monofamiliare con area scoperta pertinenziale;

	- il fabbricato si presentata in condizioni manutentive appena	
	sufficienti e con finiture obsolete;	
	- l'edificio in questione si pone a circa 1 Km. dal centro di San	
	Zenone degli Ezzelini ed a Km 8,5 circa dalla città di Bassano del	
	Grappa;	
	- lo scrivente ha accertato la mancata conformità Urbanistico	
	edilizia e catastale del fabbricato;	
	- che la consistenza residenziale oggetto di valutazione comprende	
	un'area scoperta per una superficie complessiva di mq. 932=	
	catastali di fatto ridotti a minor superficie a causa di una difforme	
	posa della recinzione Ovest;	
	- che la regolarizzazione urbanistico edilizia comporta una spesa di	
	circa €. 3.000,00;	
	- la difficoltà da parte di un ipotetico acquirente nel visionare la	
	consistenza immobiliare oggetto della presente valutazione;	
	- l'impossibilità da parte dell'acquirente di assumere a base	
	imponibile per il trasferimento il valore catastale del bene e quindi	
	il pagamento delle imposte viene calcolato sul valore di	
	assegnazione;	
	- il tempo necessario per ottenere il Decreto di Trasferimento ed	
	entrare conseguente in possesso dell'immobile;	
	- la mancanza di garanzia da parte della procedura esecutiva per	
	eventuali vizi sul bene;	
	- il trasferimento, a differenza di un acquisto sul libero mercato tra	
	soggetti privati, avverrà in assenza di spese notarili e di spese per	

	intermediazione;	
	- la difformità della recinzione Ovest rende di fatto indisponibile	
	una parte di area scoperta;	
	tutto ciò considerato e quant'altro possa concorrere alla formulazione	
	del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti	
	valutazioni:	
	<u>Abitazione con terreno di pertinenza</u>	
	Villa al piano interrato, terra rialzato e primo con	
	superficie commerciale di mq. 220,34 circa x €.	
	800,00=	€. 176.272,00
	Terrazzi al piano primo della villa con superficie	
	commerciale complessiva di mq. 29,90 circa x	
	0,3 x €. 800,00=	€. 7.176,00
	Area scoperta esclusiva al piano terra della villa	
	con superficie catastale complessiva di mq. 932	
	circa x 0,025 x €. 800,00=	€. 18.640,00
	Totale	€. 202.088,00
	Per quanto sopra esposto è emerso che la	
	consistenza immobiliare oggetto della presente	
	valutazione non è esente da "tare", pertanto il	
	valore di mercato deve essere modificato come	
	segue:	
	A detrarre importo spese di completamento della	
	sanatoria edilizia da eseguire a cura e spese	
	dell'acquirente	€. 3.000,00



Treviso, 24 luglio 2014

il C.T.U.

- Ing. Rossetto Roberto -

Stampato complementare alla perizia:

- Scheda di perizia;

Documentazione allegata alla presente:

1. Documentazione catasto fabbricati;
2. Documentazione catasto Terreni;
3. Estratto di mappa;
4. Titolo di provenienza;
5. Visura ipotecaria ed aggiornamento per [REDACTED]  
[REDACTED]
6. Estratto di C.T.R.;
7. Ripresa satellitare;
8. Certificato di stato famiglia;
9. Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate;
10. Licenza Edilizia n° 22 del 28/04/1970;
11. Abitabilità del 09/12/1972;
12. Estratto di progetto;
13. Atto n° 176376 Rep. Notaio Gagliardi
14. Estratto di progetto
15. Documentazione fotografica;

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

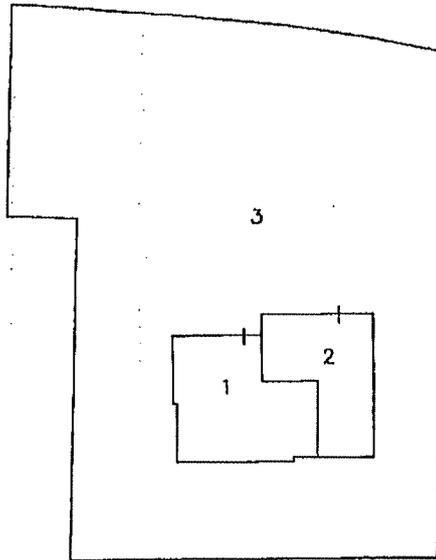
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Bresolin Ennio
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Vicenza	N. 2448

Comune di San Zenone Degli Ezzelini	Protocollo n. 000207326 del 06/03/2003
Sezione: B Foglio: 7 Particella: 553	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/04/2014 - Comune di S ZENONE DEGLI EZZELINI (417) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 7 - Particella: 553 - Elaborato planimetrico >

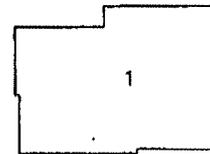


Via Calle



stessa ditto

Piano Terra



Piano Primo

Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
F. - Ed. S. T. - 211



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
15

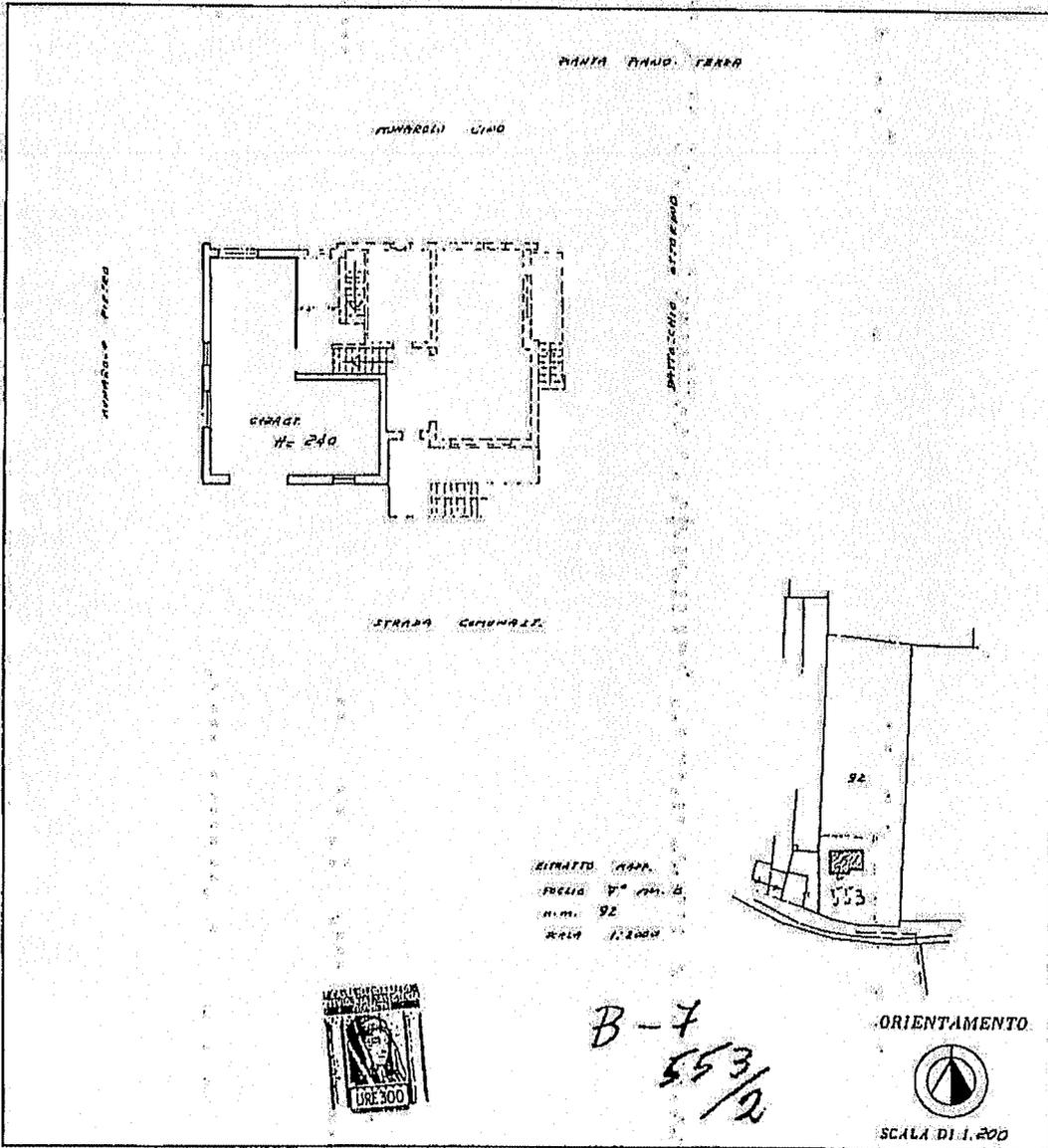
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETI-LEGGI 11 APRILE 1976, N. 414)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S ZENONE ESP Via CALLE

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	P. 547

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
ZAMBERIN LUIGIANO  
Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di VICENZA  
DATA 27 MARZO 1973  
Firma: [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/04/2014 - Comune di S.ZENONE DEGLI EZZELINI (417) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 7 - Particella: 553 - Subalterno: 2 >  
VIA CALLE piano: T;

Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
T. - Cat. 3. T. - 253

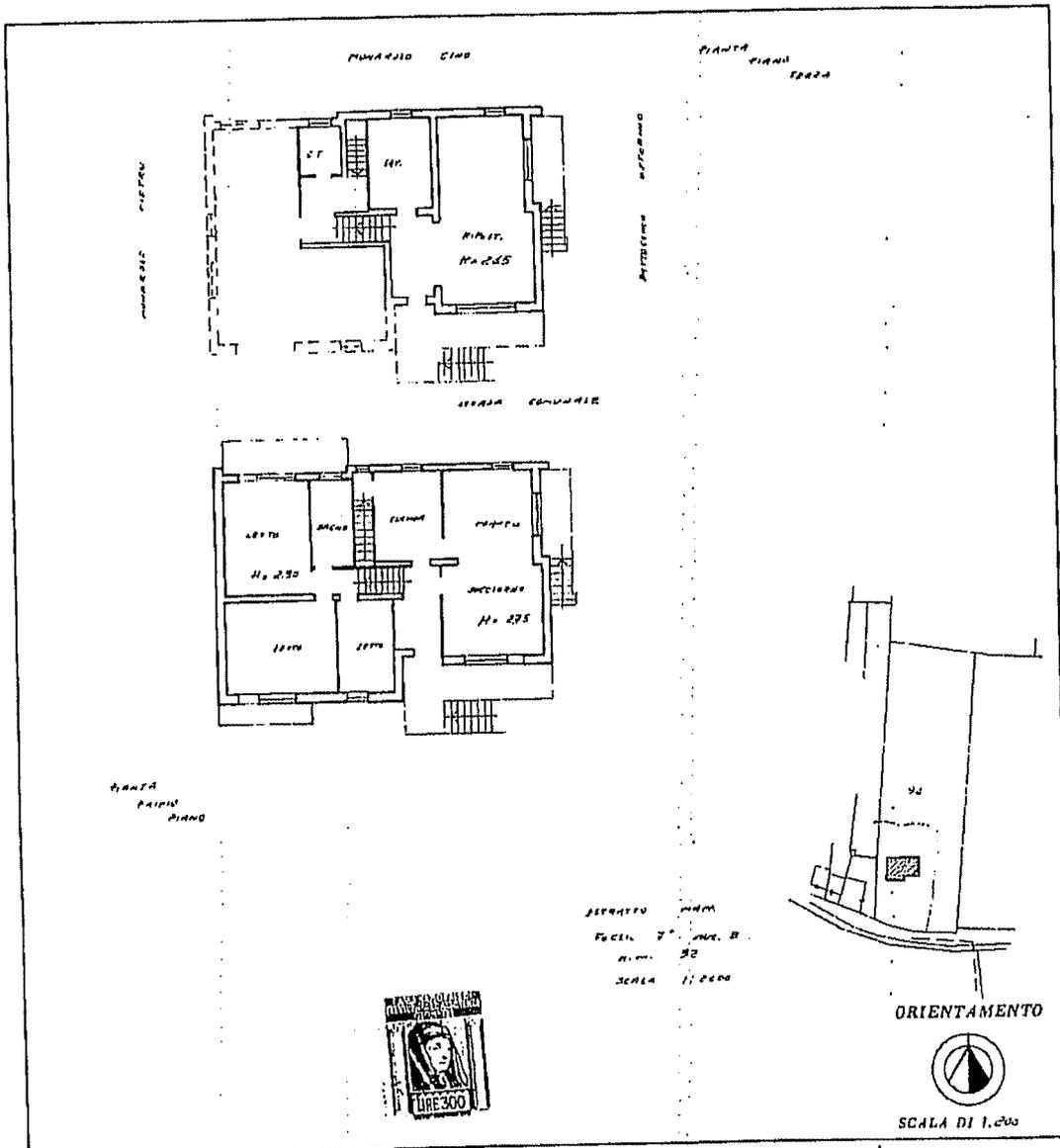


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
15

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. ZENONE F. P. Via CALLE  
Ditta [REDACTED]  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TRE VENE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	<p>B-7 553 / 1</p>
PROT. N°	

Compilato dal Geometra  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
ZAMPARIN JUSIANO  
Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di VICENZA  
DATA 27 MARZO 1973  
Firma: Juan Zamparin

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/04/2014 - Comune di S. ZENONE DEGLI EZZELINI (1417) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 7 - Particella: 553 - Subalterno: 1 >  
VIA CALLE piano: T-1;

Ultima planimetria in atti