

firmato digitalmente da

ITALO FILIPPIN

I = FILIPPIN ITALO
= ORDINE ARCHITETTI
C PROV.
TREVISO/80014180261
= IT

TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. 336/2011 R.G. Esec. Imm.re

Udienza 28/10/2015 ore 10.00

Promossa da :

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

N. 488/2011 R.G. Esec. Imm.ri

Promossa da :

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Esecuzioni immobiliari riunite

Firmato digitalmente da

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA

ITALO FILIPPIN

CN = FILIPPIN ITALO
O = ORDINE ARCHITETTI
PPC PROV.
TREVISO/80014180261
C = IT

BENI:

Catasto Fabbricati

Comune di Borso del Grappa, Sezione Urbana A, Foglio XI

mapp. n. 1257 sub. 12 - sub 13 aggraffato, corte esclusiva mq 30 -, Cat. A/2, Cl. 2, Consistenza 7,5 vani, Rendita € 639,12, piano: S1-T-1

mapp. n. 1257 sub. 38, Cat. C/6, Cl. 3, Consistenza 17 mq, Rendita € 39,51, piano T

mapp. n. 1257 sub. 61, Cat. C/6, Cl. 3, Consistenza 31 mq, Rendita € 72,05, piano S1

mapp. n. 1257 sub. 2, Cat. area urbana, Consistenza 475 mq, piano T

C.T.U.: arch. Italo Filippin - 31010 Fonte (TV), p.zza Onè, 26/6

Tel/fax n. 0423 948734 - pec: italo.filippin@archiworldpec.it

Il sottoscritto arch. Italo Filippin con studio in Fonte (TV), in piazza Onè, 26/6,

VISTI

- la disposizione di comparizione e l'atto di nomina a C.T.U. per la relazione di stima del G.E. dott. Antonello Fabbro, emesso in data 16/04/2015 (all.ti 1a e b);
- gli atti di pignoramento immobiliare in data 01/04/2011 e 24/05/2011 (all.to 2a e b);
- la relazione notarile ex art. 567, 2° comma CPC (all.to 3).
- la mappa catastale on-line e la mappa catastale di visura (all.ti 4a e b)
- l'atto di intervento della [REDACTED] e la relazione notarile ex art. 567, 2° comma CPC (all.to 5)
- il primo accesso sugli immobili effettuato in data 12/05/2015;
- il primo accesso presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Borso del Grappa e il secondo accesso sugli immobili effettuati in data 21/05/2015 (all.ti 6a, b, c, d, e, f, g, h, i, l e m);
- il terzo accesso sugli immobili - ispezione giudiziaria - e il secondo accesso presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Borso del Grappa effettuati in data 03/06/2015;
- l'accesso presso l'Ufficio di Montebelluna dell'Agenzia delle Entrate in data 09/06/2015;
- il quarto accesso sugli immobili effettuato in data 08/07/2015;
- la verifica dell'art. 7.12 della Norme Tecniche di Attuazione - NTA - del PRG (all.to 7a), nonché della disciplina urbanistica vigente del Comune di Borso del Grappa (all.ti 7b e c);
- le planimetrie catastali (all.ti 8a, b, c, d, e, l1 e l2), la visura catastale (all.to 8f), le ispezioni ipotecarie effettuate in data 13/07/2015 e 06/08/2015 (all.ti 8g, h, i e m);
- l'accesso in data 15/07/2015 presso l'ufficio dell'amministratore condominiale a S. Zenone degli Ezzelini per reperire documentazione (all.ti 14a e b);
- la corrispondenza inviata e ricevuta allegata (all.ti 9a, b, c, d);
- l'atto di copravendita rep. n. 1628 del 22/12/2004 (all.to 11)
- la documentazione fotografica;

QUESITO PER PERIZIA

Il sottoscritto CTU provvede a rispondere al quesito peritale secondo i punti sottoriportati.

- 1) **Ritirare la documentazione in Cancelleria.**

In data 16/04/2015 il sottoscritto CTU ha provveduto a ritirare la documentazione presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso.

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 ultra ventennale (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 C.T.U. allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.**

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire un estratto della mappa catastale di visura (all.to 4b) necessario per la corretta identificazione dei beni e soprattutto per collegare i beni medesimi con la mappa catastale on-line (all.to 4a), con l'art. 1 della Compravendita n. 1628 di rep., n. 266 della racc. eseguita in data 22 dicembre 2004 presso lo studio del dott. Carlo Santamaria, notaio in Bassano del Grappa (all.to 11), con il sopralluogo effettuato sul posto in data 03/06/2015.

L'art. 2 della compravendita stabilisce di comprendere, in ragione delle quote millesimali - complessivi 78,300 millesimi (67,700+3,800+6,800) -, tutti gli spazi ed enti in comune del complesso immobiliare di cui fanno parte le porzioni immobiliari compravendute che per legge o per regolamento di condominio spettano pro-quota alle singole unità immobiliari, ivi compresa pro-quota l'area su cui sorge detto complesso immobiliare, nonché il sub 3 costituente corte di mq. 1009,00 - millenove/00 -, bene comune non censibile ai sub dal sette al sessantacinque - 7/65 -, il sub 6 costituente corsia di accesso, garage, scale antincendio, griglie di aerazione, bene comune non censibile ai sub dall'otto al sessantatre - 8/63 - e in ragione della quota complessiva di un quattordicesimo - 1/14 - il sub 2 costituente area urbana di mq 475,00 - quattrocentosettantacinque/00 - di stretta pertinenza.

Il suddetto sub 2 è gravato da vincolo d'uso (all.to 6b)

In data 13/07/2015 ha eseguito un'ispezione ipotecaria telematica (all.ti 8g, h e i); ha confrontato poi l'elenco sintetico delle formalità con la documentazione ex art. 567, 2° comma CPC comprensiva della relazione notarile (all.to 3), nonché della relazione notarile depositata per l'atto di intervento della [REDACTED] (all.to 5).

Tra le relazioni notarili e ispezioni ipotecarie non sono state rilevate discrepanze fatta eccezione per quanto sottoriportato.

Nel pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, rep. n. 2598/2011, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Treviso in data 30 giugno 2011 ai nn. 22886/14682 (all.to 2b) la data di nascita di [REDACTED] è errata: 06/06/1966 anziché 03/06/1966. Ciò spiega i due elenchi sintetici delle formalità allegati alla presente Relazione di perizia di stima (all.ti 8g e h).

La relazione del notaio dott. Cornelio Loretto riporta il pignoramento di immobili trascritto in data 07/01/1991 ai nn. 788/614 a favore della ██████████ in forza di verbale di pignoramento di immobili notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso in data 21/12/1990, cron. n. 36536, nonché il pignoramento di immobili trascritto in data 11/11/1992 ai nn. 28897/21724 a favore della ██████████ in forza di verbale di pignoramento di immobili notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso in data 21/10/1992, che gravano, tra gli altri, sull'originale mapp. 706. Il Decreto di Trasferimento (all.to 6c, 81.1 e 81.2) emesso dal Tribunale di Treviso in data 09/10/1995 n. 5/91, trascritto in data 16/11/1995 ai nn. 30162/22536, ordinava al Conservatore dei registri immobiliari la cancellazione, limitatamente ai beni venduti, delle trascrizioni dei pignoramenti immobiliari ai nn. 788/614 e nn. 28897/21724 di cui sopra.

Il pignoramento immobiliare, il cui verbale è stato emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, rep. n. 686/2011, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso in data 12 maggio 2011 ai nn. 16741/10687, a favore del Condominio "Quartiere degli Olivi", contro i signori ██████████ che grava per l'intero sui mapp. 1257 sub 12 e 13 - graffiati -, 38 e 61 e per i diritti pari alla quota di 2/28 (due ventottesimi) di proprietà sul map. 1257 sub 2, risulterebbe al sottoscritto CTU non coltivato.

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.).**

Gli immobili sono siti in Comune di Borso del Grappa (TV), in via Molinetto. Trattasi di una casa a schiera - n.c. 186g - con area scoperta - sub 12 e 13 - e con due autorimesse - sub 38 e 61 - rispettivamente al piano interrato e al piano terra in un edificio, orientato secondo l'asse nord-sud, parte di un complesso composto di quattordici unità residenziali; trattasi di un'area - sub 2 - destinata a parcheggio posta a nord del complesso residenziale in cui è situata la casa a schiera. La casa a schiera oggetto di perizia è la terza abitazione partendo da sud; si sviluppa su tre livelli: uno interrato e due fuori terra.

L'accesso all'immobile avviene da sud tramite una penetrazione laterale della strada principale; la suddetta penetrazione laterale si biforca, separandosi in due percorsi distinti. Il primo verso ovest, porta alle autorimesse interrate, a quelle fuori terra, il secondo verso est, distribuisce gli accessi alle unità residenziali del complesso e conduce al parcheggio comune limitrofo alle scuole elementari che si trovano a nord. Il sistema degli accessi descritto sopra è riscontrabile nella documentazione fotografica.

Scale comuni dislocate in punti strategici consentono anche ai pedoni di accedere alle autorimesse interrate. In ogni caso l'autorimessa interrata oggetto dell'esecuzione immobiliare - sub 61 - è collegata internamente con una scala privata alla parte fuori terra dell'unità residenziale, sempre oggetto di esecuzione immobiliare - sub 12 -.

Si è proceduto a effettuare il rilievo dettagliato degli immobili (all.ti 10a, b, c, d, e, f, g e h).
Le superfici utili degli ambienti sono sottoriportate:

- piano interrato:	
• taverna	26.29 mq
• bagno	03.00 mq
• autorimessa	30.24 mq
• disimpegno	02.14 mq

Totale (A)	61.67 mq
- piano terra:	
• soggiorno	36.05 mq
• bagno/lavanderia	04.84 mq
• disimpegno	03.50 mq
• autorimessa	17.28 mq
Totale (B)	61.67 mq
- piano primo	
• camera	13.78 mq
• camera	14.07 mq
• camera	13.12 mq
• bagno	06.54 mq
• corridoio	09.87 mq
• terrazza	02.57 mq
• terrazza	02.35 mq
Totale (C)	62.03 mq
Totale (A+B+C)	185.64 mq
Totale (B+C)	123.97 mq

L'interrato è composto di una taverna all'interno della quale è posta la caldaia dell'impianto termico, di un piccolo bagno e di una autorimessa con due posti auto.

La zona giorno nel piano terra è composta di un ambiente aperto. Nel piano terra ci sono pure un bagno e un'autorimessa con un posto auto. Nel suddetto ambiente risultano gli attacchi di una cucina - vedasi a tal proposito i punti **6)** e **7)** -.

La zona notte nel piano primo si compone di tre camere, un bagno ed un corridoio di distribuzione. Le camere a ovest e a est hanno un terrazzino.

Per quanto riguarda i materiali e i componenti della casa si è fatto riferimento alla documentazione reperita, in particolare al collaudo statico. In alcuni casi si è ricorso alla verifica diretta.

- Le fondazioni sono di cemento armato, del tipo continuo, poggianti su terreno ghiaioso.
- La struttura dell'edificio entroterra è di muri di cemento armato dello spessore di 30 cm, circa.
- La struttura portante fuori terra è mista, prevalentemente in muratura di laterizio, con l'inserimento di alcuni travi e pilastri in calcestruzzo armato. Le pareti perimetrali esterne fuori terra sono realizzate verosimilmente con blocchi poroton dello spessore di 38+1+1 cm intonacati su entrambe le facce.
- Le pareti fuori terra di separazione tra le unità residenziali sono verosimilmente di laterizio poroton dello spessore complessivo di 38 cm, circa.
- Il primo solaio è, in parte a lastra di c.a. con polistirolo interposto sp. 4+16+4/120 cm, in parte di c.a. su lastra sp. 28+4 cm. Il secondo e terzo solaio sono prevalentemente di laterocemento sp. 20+4/60 cm. L'intradosso dei solai medesimi è intonacato, fatta eccezione per quello dell'autorimessa nel primo solaio.
- Le rampe delle scale sono di c.a..
- Le cornici di gronda sono di legno.

- La struttura del tetto è a nido d'ape; il manto di copertura è di coppi.

L'impianto elettrico secondo la dichiarazione di conformità risulta essere stato eseguito secondo le disposizioni della legge 46/90 per la sicurezza degli impianti elettrici (all.to 6h.4).

Il quadro elettrico con i cosiddetti salvavita è posto nel disimpegno nel piano terra.

I contatori dell'energia elettrica delle case a schiera sono posti in nicchia con porte in un'area a essi dedicata nei pressi della via che conduce alle autorimesse. In tale area, sempre in nicchia con porte sono posti pure i contatori delle utenze del gas metano.

Il complesso è dotato di illuminazione comune.

L'impianto termico è suddiviso in tre zone - zona giorno, notte e taverna -; è realizzato con radiatori di acciaio. La caldaia è a gas metano. Sussiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico (all.to 6h.2). La caldaia risulta priva dei controlli regolamentari. Dovrà essere ripristinata funzionalmente dovranno essere eseguiti i controlli regolamentari.

Nel soggiorno è presente una canna fumaria, si suppone per una eventuale stufa.

Non risulta alcuna certificazione relativa al condotto di scarico dei fumi.

Altri impianti presenti nella casa sono: citofonico, telefonico - nella cucina/soggiorno -, televisivo - nella cucina/soggiorno, nell'autorimessa, nella camera principale -, di scarico dei servizi, di smaltimento dei fumi - della caldaia, della cappa -.

I liquami sono smaltiti nella fognatura (all.to 6h.5).

Le acque meteoriche sono convogliate in una rete di scarico.

Altri materiali di finitura sono sotto riportati.

- Gli intonaci sono verosimilmente del tipo tradizionale con malta bastarda di calce e cemento. Internamente tutte le superfici sono intonacate fatta eccezione per l'autorimessa interrata.
- Le superfici esterne sono finite con un rivestimento del quale non si è potuto accertare il tipo; quelle interne dei piani interrato, terra e primo sono finite con pittura murale. Due pareti del soggiorno e alcune parti del vano scala che collega il piano terra con il piano primo sono finite con una velatura.
- Le pavimentazioni del piano terra, del piano interrato, dei terrazzini di gres.
- Le pavimentazioni del piano primo sono di legno - lamparquet -.
- La pavimentazione dell'autorimessa è di cemento con finitura superficiale al quarzo.
- La scala dal piano interrato al piano primo è rivestita verosimilmente di Pietra di Trani.
- I pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono realizzati con piastrelle di ceramica.
- I sanitari dei bagni sono della ditta Axa. Il bagno nel piano terra è arredato con una vasca, un vaso, un bidet e un lavandino; quello nel piano primo con una doccia, un vaso, un bidet e un lavandino. Nel bagno del piano terra c'è l'attacco e lo scarico della lavatrice. La lavanderia nel piano interrato è arredata con un lavatoio della ditta Dolomite e un vaso; lo scarico e l'interruttore di sicurezza della lavatrice mancano.
- I battiscopa esterni e quelli interni del piano interrato sono di gres; i battiscopa interni dei piani terra e primo sono di legno.
- Le soglie e i davanzali sono di Pietra di Trani.
- I serramenti del piano interrato sono di legno con vetrocamera.
- I serramenti esterni del piano terra e primo sono di legno con vetrocamera del tipo monoblocco. Gli scuri sono di legno, laccati.
- Le porte interne sono tamburate di legno.

- Il portone dell'autorimessa interrata è di lamiera di acciaio zincata; la chiusura dell'autorimessa fuori terra è costituita da una vetrata di legno con anta apribile e due persiane esterne motorizzate.
- Le grondaie e i pluviali sono di rame.
- Le griglie delle bocche di lupo sono di acciaio zincato a caldo.
- Le ringhiere dei terrazzini e il cancello d'ingresso pedonale sono di acciaio zincati a caldo; quelle dei terrazzini sono verniciate.
- La strada di accesso carrabile è asfaltata con una rete di smaltimento delle acque meteoriche.
- I muretti di recinzione sono di c.a. sormontati da ringhiere di separazione in metallo. Nell'ingresso pedonale manca la cassetta postale.
- La pavimentazione delle strade e del parcheggio è costituita di un manto d'asfalto.
- La pavimentazione della corsia comune dell'autorimessa è di cemento con finitura superficiale al quarzo.

L'immobile è provvisto di certificato di collaudo statico e di certificato di abitabilità (all.ti 6h.7 e I).

L'area a parcheggio è asfaltata.

Il Comune di Borso del Grappa è classificato Zona Sismica 2:

Zona con pericolosità sismica media, dove possono verificarsi terremoti abbastanza forti.

All'atto dell'edificazione del condominio il Comune di Borso del Grappa non era classificato sismico. La struttura non risulta verificata ad azioni sismiche; tantomeno secondo la recente normativa tecnica vigente - DM 14 gennaio 2008 -.

Il rivestimento esterno presenta delle fessurazioni in alcuni punti, ma non sono evidenti infiltrazioni di acqua meteorica. Internamente la casa necessita di interventi di manutenzione ordinaria - tinteggiature, piccoli interventi ad esempio in una persiana motorizzata -.

Per l'impianto termico vale quanto suddetto.

I beni pignorati sono nel Comune di Borso del Grappa; sono individuati nelle mappe catastali (all.ti 4a e b) e censiti come sottoriportato alle ditte [redacted] per ½ ciascuno della piena proprietà:

Catasto Fabbricati

Comune di Borso del Grappa, Sezione Urbana A, Foglio XI

mapp. n. 1257 sub. 12 - sub 13 aggraffato, corte esclusiva mq 30 -, Cat. A/2, Cl. 2, Consistenza 7,5 vani, Rendita € 639,12, piano: S1-T-1

mapp. n. 1257 sub. 38, Cat. C/6, Cl. 3, Consistenza 17 mq, Rendita € 39,51, piano T

mapp. n. 1257 sub. 61, Cat. C/6, Cl. 3, Consistenza 31 mq, Rendita € 72,05, piano S1

I beni pignorati sono nel Comune di Borso del Grappa; sono individuati nelle mappe catastali (all.ti 4a e b) e censiti come sottoriportato alle ditte [redacted] per 1/28 ciascuno della piena proprietà:

Catasto Fabbricati

Comune di Borso del Grappa, Sezione Urbana A, Foglio XI

mapp. n. 1257 sub. 2, Cat. area urbana, Consistenza 475 mq, piano T

Gli immobili oggetto dell'esecuzione sono parte di un complesso residenziale così censito catastalmente:

Catasto Terreni

Comune di Borso del Grappa, Foglio 11, mapp. 1257, ENTE URBANO, ha. 0.35.72

I beni pignorati sono coerenzati, nel piano terra, con i sub 6, 11, 10, 37, 15, 14, 39 e 3 quanto ai sub 12, 13 e 38, nel piano primo, con i sub 10 e 14 quanto al sub 12, nel piano primo sottostrada, con i sub 62, 10, 60, 14 e 6 quanto ai sub 61 e 12.

Il mapp. 1257 sub 2 è coerenziato con i sub 1, 33, 35 e 3; confina con i mapp. nn. 1249, 18 e 36.

Il mapp. 1257 confina con i mapp. nn. 609, 1249, 17, 18, 36, 783, 625, 784, 424, 1192.

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.

La descrizione indicate nei pignoramenti con riferimento ai dati catastali sono risultate conformi a quella attuale. Con riferimento all'indirizzo, al n. civico la descrizione è risultata conforme. La via e il n. civico sono i seguenti:

via Molinetto, 186g

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.

Le planimetrie catastali sono risultare conformi allo stato di fatto riscontrato durante i sopralluoghi con l'avvertenza di cui al punto 6. Tale situazione è verificabile confrontando le planimetrie catastali (all.ti 8c, d ed e) con i rilievi (all.ti 10a, b, c, d, e e f) e la documentazione fotografica (foto 16).

6) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

A seguito di consultazione della cartografia, della normativa urbanistica on-line e dell'accesso presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Borso del Grappa nel Piano degli Interventi - PI - l'area è risultata Zona Territoriale Omogenea B - ZTO B/6 - Zone residenziali di Completamento. Valgono le norme di cui all'art. 42 delle Norme Tecniche Operative - NTO - del PI (all.to 7c). L'art. 42 fissa i parametri edilizi - If = indice di edificabilità fondiaria = 1,5 mc/mq -. L'art.42 stabilisce come modo di intervento l'Intervento Edilizio Diretto - IED -. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle stabilite dall'art. 40 delle NTO. Con riferimento alla disciplina della legge regionale n. 14/2009 e smi - III Piano Casa -, in deroga alle norme urbanistiche vigenti, il sottoscritto CTU ritiene dubbia la sua applicabilità: "In ipotesi di case a schiera l'ampliamento è ammesso qualora venga realizzato in maniera uniforme con le stesse modalità su tutte le case appartenenti alla schiera, a eccezione delle unità di testa che possono avere

forma diversa.”. Quanto sopraddetto senza tener conto dei requisiti di sicurezza sismica. La chiusura delle terrazze con vetrate è un intervento ipotizzabile; tale intervento è ritenuto ininfluenza ai fini della presente Relazione di perizia di stima.

Sussistono i vincoli sotto riportati:

sismico – Zona Sismica 2: Zona con pericolosità sismica media, dove possono verificarsi terremoti abbastanza forti.

paesaggistico D. Lgs. 42/2004 - Aree di notevole interesse pubblico

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.

La casa è provvista di Certificato di Abitabilità (all.to 6h.10).

A seguito dei sopralluoghi effettuati si è riscontrato la variazione prospettica, rispetto ai progetti depositati nel Comune di Borso del Grappa, evidenziata negli allegati grafici (all.to 10c). La variazione è stata verosimilmente generata dalla necessità di realizzare un pilastro di c.a..

Il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata con il quale il sottoscritto CTU si è confrontato in data 03/06/2015, sulla scorta degli artt. 167 e 181 del D. Lgs. n. 42/2004 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - e smi, ritiene che per tale difformità non debba essere accertata la compatibilità paesaggistica da parte dell'organo competente - non sia necessario il parere paesaggistico - e che sia da applicare la sanzione di cui all'art. 97 della legge regionale n. 61/1985 pari a € 516,00 – euro cinquecentosedici/00 -.

Si stimano le spese tecniche per redigere la documentazione della sanatoria pari a € 800,00 compresi accessori.

A seguito dei sopralluoghi effettuati sono stati riscontrati nell'autorimessa posta piano terra una porzione di parete piastrellata e attacchi vari per la cucina - l'allacciamento alla linea del gas, le prese di corrente per gli elettrodomestici, lo scarico (foto 16) -; al contrario tali attacchi non sono stati riscontrati dove avrebbero dovuto essere, in quell'ambiente che nei progetti depositati era stata indicata cucina-soggiorno. L'autorimessa è risultata avere una vetrata suddivisa in due parti da un montante centrale al posto di un portone basculante metallico. Tale vetrata preclude inevitabilmente l'accesso delle auto.

L'art. 7.12 delle Norme Tecniche di Attuazione - NTA - del Piano Regolatore Comunale - PRC - (all.to 7a) stabiliva di escludere dal computo dei volumi quelli, vincolati ad autorimessa, per conseguire i rapporti minimi previsti dalla legge n. 122/1989 - cosiddetta legge Tognoli -. Ciò aveva consentito di escludere, all'epoca di realizzazione dell'intervento, le suddette autorimesse dal computo dei volumi che erano stati comunque già del tutto saturati. Era stato istituito un vincolo d'uso (all.to 6b).

A un confronto con il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata è emersa la necessità di utilizzare gli ambienti secondo i progetti depositati; l'autorimessa deve essere pertanto adibita a ricovero moto e/o biciclette, la cucina deve essere adibita a cucina. Diversamente per quanto suddetto l'abuso sarebbe insanabile.

Resta ferma la possibilità in questa situazione di poter eventualmente valutare di operare un cambio di destinazione d'uso dell'autorimessa con le norme del III Piano Casa in deroga alla disciplina

urbanistica vigente - art. 9, comma 2 legge regionale n. 14/2009 e smi, cosiddetto III Piano Casa -
Tale opportunità appare al sottoscritto CTU verosimile.

Alla data odierna non risultano aperti procedimenti in corso con il Comune di Borso del Grappa.

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.**

I beni pignorati possono essere venduti in un lotto.

Si ritiene non separabile l'immobile corrispondente al map. 1257 sub 2 dagli immobili corrispondenti mapp. 1257 sub 12, 13, 38 e 61, pur essendo divisibile da essi, per quanto detto ai punti 2) e 3).

9) **Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura.**

I beni sono pignorati per l'intero e pro-quota come sottoriportato.

Il verbale di pignoramento immobiliare è stato emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso -, rep. n. 1565/2011, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 9 maggio 2011 ai nn. 16051/10221, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] e contro il signor [REDACTED]
[REDACTED] grava per i diritti pari alla quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) di proprietà sui mapp. 1257 sub 12 e 13 - graffiati -, 38 e 61 e per i diritti pari alla quota di $\frac{1}{28}$ (un ventottesimo) di proprietà sul map. 1257 sub 2.

Il verbale di pignoramento immobiliare è stato emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, rep. n. 2598/2011, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 30 giugno 2011 ai nn. 22886/14682, a favore della [REDACTED]
[REDACTED] contro i signori [REDACTED]; grava per l'intero sui mapp. 1257 sub 12 e 13 - graffiati -, 38 e 61.

Si ritiene non divisibile l'immobile corrispondente al map. 1257 sub 2 per quanto detto ai punti 2) e 3).

Il sottoscritto CTU osserva che i pignoramenti risultati coltivati non colpiscono i diritti di Buonocore Patrizia pari alla quota di $\frac{1}{28}$ (un ventottesimo) di proprietà sul map. 1257 sub 2.

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 D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.**

Gli immobili sono risultati disabitati.

A seguito di un accesso presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Montebelluna non sono stati riscontrati contratti d'affitto.

La Polizia Locale del Comune di Borso del Grappa ha trasmesso la Comunicazione di cessione fabbricato conseguente ad un contratto d'affitto che è risultato scaduto (all.to 15).

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.

Non sono risultati vincoli artistici, storici, di inalienabilità o di indivisibilità di sorta né vincoli o oneri di natura condominiale. Non sono risultati diritti demaniali o usi civici.

Gli immobili fanno parte di un condominio – "Quartiere degli Olivi" -. Sussistono parti comuni - vedasi punto 2) - [REDACTED] sono morosi. Sulla base dell'art. 63, comma IV delle disposizioni di attuazione del CC l'acquirente dovrà corrispondere oltre alle spese condominiali dell'anno nel corso del quale avverrà l'acquisto anche quelle nell'esercizio precedente. Quelle preventivate relative all'esercizio 01/05/2014 - 30/04/2015 sono pari a 357,40 €; quelle preventivate relative all'esercizio 01/05/2015 - 30/04/2016 sono pari a 401,03 € (all.to 14a).

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.

Gli immobili sono siti in Comune di Borso del Grappa (TV), in via Molinetto. Trattasi di una casa a schiera - n.c. 186g - orientata secondo l'asse est-ovest con due autorimesse, rispettivamente al piano interrato e al piano terra in un complesso residenziale, composto di quattordici unità residenziali; trattasi, inoltre di un'area destinata a parcheggio posta a nord del complesso residenziale in cui è situata la casa a schiera. La casa a schiera oggetto di perizia è la terza abitazione partendo da sud; si sviluppa su tre livelli: uno interrato e due fuori terra.

L'unità residenziale come del resto tutto il complesso residenziale non è progettato secondo le norme sismiche succedutisi negli anni, tantomeno secondo quelle vigenti. Sussiste inoltre la limitazione espressa nel punto precedente punto 7) a proposito della cucina. Questi elementi sono ritenuti penalizzanti dell'unità.

Il complesso residenziale si trova nel centro di Semonzo, a pochi chilometri da Bassano del Grappa; a ridosso dell'area destinata a parcheggio si trovano le scuole elementari. La vicinanza con Bassano del Grappa, il collegamento stradale diretto con la cittadina fa sì che i prezzi delle abitazioni siano più elevati rispetto a quelli dei paesi limitrofi. A questa circostanza concorre anche l'aspetto paesaggistico. Borso del Grappa si colloca sui primi rilievi del massiccio del Grappa.

Ai fini della stima si è proceduto a utilizzare come riferimento il metodo del più probabile Valore di Mercato. Di seguito si procederà a calcolare la superficie commerciale complessiva (all.ti 16a e b):

A - CASA A SCHIERA, AREA SCOPERTA E AUTORIMESSE - SUB 12, 13, 38 E 61 -

Primo livello - autorimessa, accessori -:	
sup. comm. P. Int. (50% comprensiva del vano scala) = $79,57 \times 0,50 =$	39,79 mq
sup. comm. corsia di manovra scoperta (10%) = $590,00/14 \times 0,10 =$	04,21 mq
Totale PL	44,00 mq
Secondo livello - zona giorno -:	
sup. comm. PT	52,62 mq
sup. comm. autorimessa (50%) = $20,86 \times 0,50 =$	10,43 mq
Totale SL	63,05 mq
Terzo livello - zona notte -:	
sup. comm. PP	69,80 mq
sup. comm. logge (35%) = $(2,57 + 2,35) \times 0,35 =$	01,72 mq
Totale TL	71,52 mq

Superficie commerciale complessiva:

$$44,00 + 63,05 + 71,52 = \mathbf{178.57 \text{ mq}}$$

Da una ricerca di mercato fatta in zona si stima che, per beni simili a quello oggetto della presente relazione di recente costruzione, il valore sia di circa 1.650 ,00 €/mq. Tale valore risulta inalterato da alcuni anni fatte salve lievi oscillazioni verso il basso.

In considerazione della vetustà e dello stato di mantenimento dell'immobile si adotterà un coefficiente di riduzione pari a 0,89.

Si considerano le limitate/condizionate funzionalità espresse nel punto 7) adottando un coefficiente di obsolescenza pari a 0,90.

Il più probabile Valore di Mercato al metro quadro del nostro immobile sarà:

$$V_m = 1.650,00 \times 0,89 \times 0,90 = \mathbf{1.321,65 \text{ €/mq}}$$

VALORE DI MERCATO

$$178.57 \times 1.321,65 = \mathbf{236.007,04 \text{ €}}$$

Il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto pure degli oneri di cui al punto 3) - manutenzioni ordinarie, interventi sulla caldaia, ecc. -, nonché di quelli di cui al punto 7), 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 è ritenuto dal sottoscritto perito pari a quello sottoriportato:

A - VALORE DEGLI IMMOBILI - SUB 12,13, 38 E 61 -

200.000,00 €

B - AREA A PARCHEGGIO - SUB 2 -

sup. comm. area a parcheggio (10%) = $475,00 \times 0,10 =$ 47,50 mq

VALORE DI MERCATO

$47,50 \times 1321,65 = 062.778,38 \text{ €}$

Il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, 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 è ritenuto dal sottoscritto perito pari a quello sottoriportato:

VALORE DELL'IMMOBILE - SUB 2 -

050.000,00 €

B - VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA

$050.000,00 \times 1/28 =$ 001.785,71 €

TOTALE A + B

201.785,71 €

13) **Acquisire, se esistente, l'attestato di prestazione energetica. Nel caso in cui lo stesso manchi, l'esperto provvederà alla sua redazione, tenendo conto dello stato dell'immobile e della documentazione disponibile, nonché alla sua registrazione presso gli uffici competenti e lo depositerà, unitamente alla perizia, in duplice copia. Per tale attività sarà riconosciuto un compenso forfetario omnicomprensivo di € 180,00. Ove impossibilitato, l'esperto è autorizzato a incaricare della redazione dell'attestato un ausiliario, le cui prestazioni saranno rimborsate in misura non superiore all'importo sopra indicato.**

Non esiste per la casa d'abitazione Attestato di Certificazione Energetica - ACE - divenuto con le recenti modifiche normative Attestato di Prestazione Energetica - APE -.

Si è provveduto a redigerlo.

Tenuto conto dello stato dell'immobile e della documentazione disponibile, sulla base dei calcoli fatti la casa d'abitazione è risultata di Classe "E" (all.ti 12, 13a.1 e 13a.2).

Il C.T.U.
Arch. Italo Filippin

Fonte, li 11/08/2015

All.ti:

documenti 1-16;

documentazione fotografica.

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

Dichiarazione protocollo n. TV0369604 del 25/10/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Borso Del Grappa

Via Molinetto

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 11

Particella: 1257

Subalterno: 12

Compilata da:
Bortolazzo Johnny

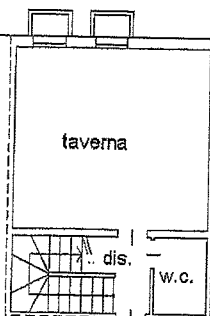
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Treviso

N. 1961

Scheda n. 1

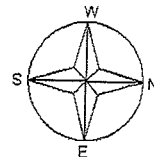
Scala 1:200



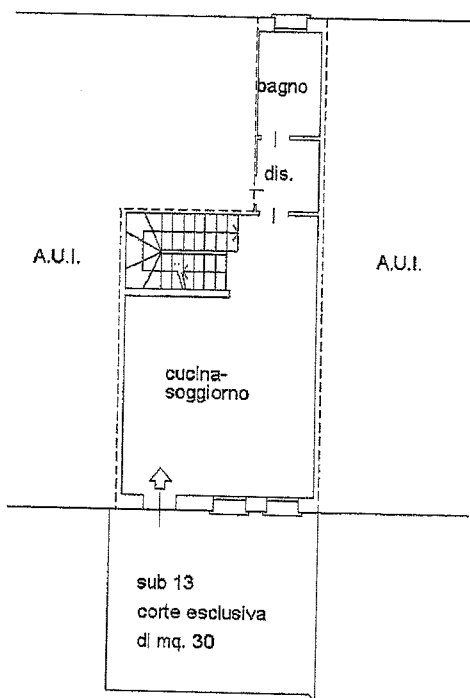
PRIMO PIANO SOTTOSTRADA

H=265

A.U.I.



10 metri



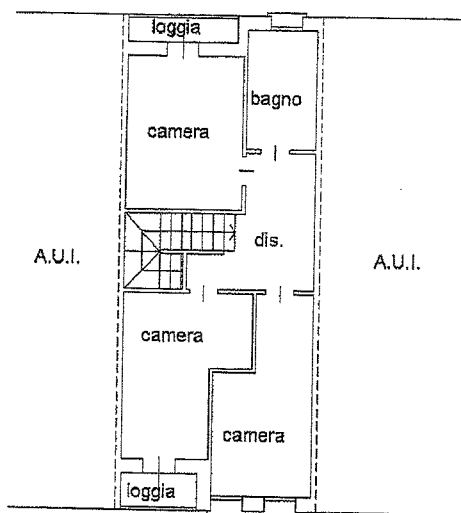
PIANO TERRA

H=270

Ultima planimetria in atti

Data: 13/05/2015 - n. T251959 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



PIANO PRIMO

H=270

A.U.I.

A.U.I.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/05/2015 - Comune di BORSO DEL GRAPPA (B061) - Foglio: 11 - Particella: 1257 - Subalterno: 12 - VIA MOLINETTO piano: S1-T-1;

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

Dichiarazione protocollo n. TV0369604 del 25/10/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Borso Del Grappa

Via Molinetto

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 11

Particella: 1257

Subalterno: 38

Compilata da:

Bortolazzo Johnny

Iscritto all'albo:
Architetti

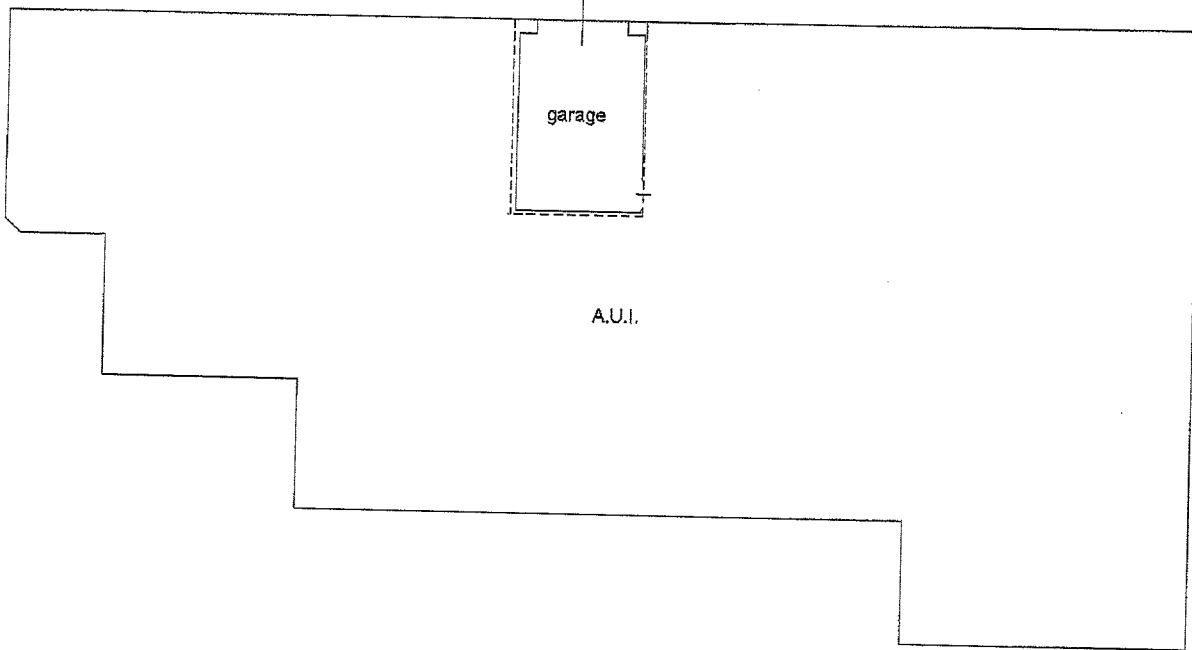
Prov. Treviso

N. 1961

Scheda n. 1

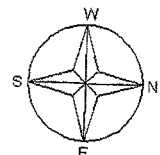
Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/05/2015 - Comune di BORSO DEL GRAPPA (B061) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 11 - Particella: 1257 - Subalterno: 38
VIA MOLINETTO piano: T;



PIANO TERRA

H=270



Ultima planimetria in atti

Data: 13/05/2015 - n. T251961 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Dichiarazione protocollo n. TV0369604 del 25/10/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Borso Del Grappa

Via Molinetto

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 11

Particella: 1257

Subalterno: 61

Compilata da:
Bortolazzo Johnny

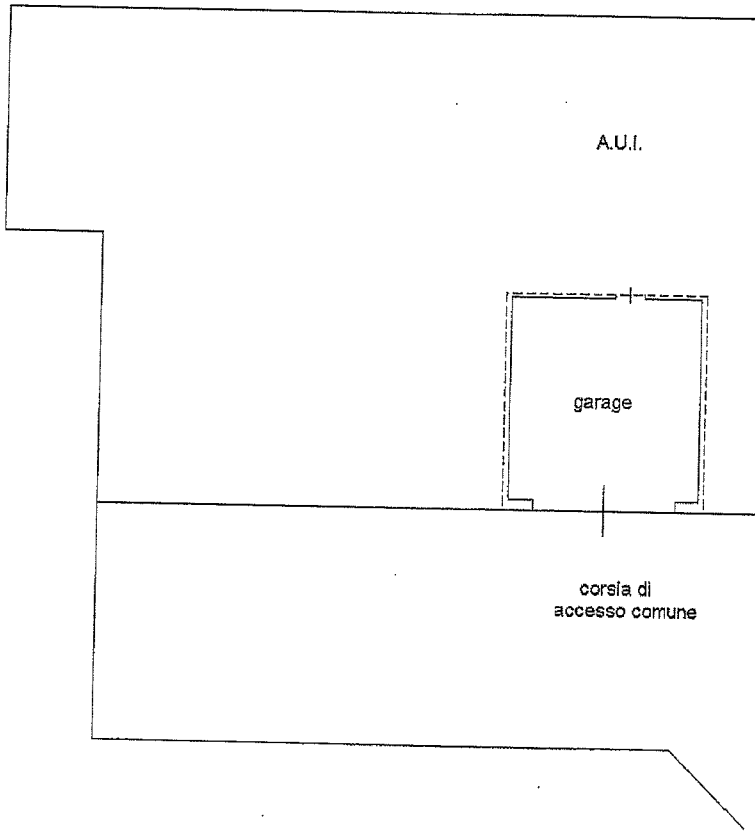
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Treviso

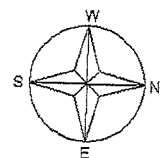
N. 1961

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PRIMO PIANO SOTTOSTRADA
H=265**



Catasto dei fabbricati - Situazione al 13/05/2015 - Comune di BORSO DEL GRAPPA (B061) - Sez. Urb.: A - Foglio: 11 - Particella: 1257 - Subalterno: 61 - VIA MOLINETTO piano: S1;

Ultima planimetria in atti