

in data 22-06-2016 del G.E. Dott. [REDACTED] il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi ed a eseguire tutti i rilievi di rito e del caso, al fine di stabilire l'esatta consistenza del bene, individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre che l'esatta corrispondenza con i titoli abilitativi rilasciati e le rispettive planimetrie catastali. L'esatta identificazione toponomastica e catastale del bene, è la seguente:

Comune di Treviso – Via Augurello, 9 – int. 5

Abitazione (Piano Secondo)

Sez. I - Fg. I - Particella 616 – Sub.8

Cat. A/2 - CL.4 – Consistenza vani 3 – Rendita €. 333,11

Garage (Piano Interrato)

Sez. I - Fg. I - Particella 616 – Sub.9

Cat. C/6 – CL.5 – Consistenza mq. 21 – Rendita €. 86,76

Posto auto esterno (Piano Terra)

Sez. I - Fg. I - Particella 616 – Sub.22

Cat. C/6 – CL.2 – Consistenza mq. 12 – Rendita €. 30,37

Intestazione catastale:

**ESECUTATO**

Trattasi di appartamento ubicato al piano secondo, con garage al piano interrato e posto auto in proprietà ubicato al piano terra sull'area di pertinenza dell'immobile, all'interno di un fabbricato residenziale di complessivi 5 alloggi denominato [REDACTED], sito a [REDACTED]

Tale complesso dall'aspetto alquanto signorile ed in buono stato di conservazione e manutenzione, ha una geometria regolare con copertura a padiglione, si sviluppa su tre piani fuori terra più uno sottostrada ed è dotato di ascensore.

Al Piano Interrato, con ingresso delle auto attraverso una rampa esterna posta lungo il confine nord-ovest, sono stati collocati i garage ed annessi magazzini di pertinenza agli alloggi oltre ai locali tecnici.

Strutturalmente, è stato concepito con strutture verticali miste in muratura portante in laterizio e pilastri in c.a; per quelle orizzontali sono stati impiegati solai Predalles al piano interrato e solai in laterocemento tralicciato di tipo "Bausta" ai piani superiori.

La posizione dell'immobile è alquanto strategica e decisamente appetibile, trovandosi a ridosso del centro storico di Treviso, a breve distanza da tutti i servizi oltre che dai principali mezzi di comunicazione (stazione dei treni, aeroporto, stazione delle corriere, fermate degli autobus....).



In particolare, l'unità oggetto di perizia allo stato attuale, è composta ed ha una consistenza data dai seguenti locali:

- piano interrato (superficie calpestabile): garage di mq. 14,03 dotato di basculante con apertura motorizzata telecomandata ma non funzionante, e con annesso locale magazzino di mq. 7,29, comunicante attraverso una porta interna. La struttura è composta da muratura perimetrale in cemento armato gettato in opera, solaio in lastre Predalles e pavimento in piastrelle; i locali sono entrambi dotati di foro finestra su bocca di lupo per l'illuminazione/aerazione e di impianto elettrico costituito da punti luce e prese di corrente a parete;
- piano terra: posto auto esterno di mq.12 ubicato all'interno di una zona antistante l'edificio adibita a parcheggio; tale area è opportunamente protetta con barriera metallica comandata a distanza, e pavimentata in betonelle colorate;
- piano secondo (superfici calpestabili): zona giorno costituita da soggiorno e cottura in un unico locale di mq. 23,30 dotata di piccolo poggiolo esterno di mq. 2,53 ove è collocata la caldaia esterna, disimpegno di mq. 3,59, ripostiglio di mq. 8,20, bagno di mq. 6,32, camera di mq. 14,81 con poggiolo esterno di mq. 3,21.

Le finiture delle parti comuni sono le seguenti:

- scale e androni condominiali dei piani fuori terra, rivestiti in marmo;
- al piano interrato, vano scale e area di manovra zona garage, con pavimentazione in piastrelle in monocottura;
- ascensore idraulico - ditta ██████████

Le finiture dell'appartamento sono le seguenti:

#### Pavimenti e rivestimenti:

- pavimentazione in parquet di legno prefinito – essenza doussiè (presunta) su camera e ripostiglio;
- pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato su zona giorno e corridoio, con rivestimento delle pareti in corrispondenza alla cucina;
- locale bagno con pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato/ceramica;
- rivestimento di tutte le pareti rimanenti e dei soffitti di tutti i locali, con applicazione di pittura lavabile.

#### Serramenti:

- serramenti esterni con sistema "monoblocco" costituito da porte e finestre in legno tinta noce, vetri con vetrocamera, sistema oscurante con scuri in legno a libro laccati verde chiaro, completi di ferramenta;
- serramenti interni costituiti da porte a battente in legno tamburato tinta legno e dotati di ferramenta cromata;
- portoncino d'ingresso del tipo blindato con finitura tipo legno, dotato di serratura di sicurezza a triplice mandata e spioncino interno.



### Strutture:

Non potendo accertare direttamente in loco, la stratigrafia delle strutture costituenti l'involucro edilizio se non attraverso un'indagine invasiva/distruttiva non richiesta, si riporta comunque quanto previsto in fase progettuale contenuto all'interno della documentazione tecnica (Relazione tecnica L.10/1991), depositata presso il Comune di Treviso.

- 1) Muratura perimetrale verso l'esterno (cm.40) – costituita da intonaco esterno, blocco semipieno cm.25x25x25, pannello di coibentazione termica in polistirene espanso da cm. 4, blocco semipieno cm.8x25x25, intonaco interno;
- 2) Muratura a confine tra alloggi (cm.30) – costituita da intonaco, mattone forato cm.12, feltro res. rocce feldspatiche cm.4, mattone forato cm.12, intonaco.
- 3) Parti divisorie interne in laterizio, intonacato su entrambi i lati e pittura finale;
- 4) Solaio interpiano (cm.40) – costituito da piastrella in ceramica, sottofondo in cls. magro, isocal, calcestruzzo ordinario, blocco da solaio, malta di calce.

### Impianti:

L'unità in oggetto è dotata dei seguenti allacciamenti ed impianti:

- allacciamento fognario alla pubblica fognatura;
  - videocitofono (non funzionante), presa tv e satellitare;
  - allacciamento alla rete gas metano;
  - impianto elettrico da considerarsi a norma – vedi dichiarazione di conformità – vedi internamente all'allegato 8;
  - impianto termoidraulico da considerarsi a norma – vedi dichiarazione di conformità – vedi internamente all'allegato 8.
- In particolare e come si rileva dalla dichiarazione stessa, l'impianto di riscaldamento è composto da tubazioni in rame elettrolitico isolate con guaina elastomerica, radiatori in acciaio lamellare, caldaia murale marca "Sile – mod. Superapida 26 R" e unico termostato di regolazione per tutto l'appartamento; l'impianto idrosanitario per la distribuzione di acqua calda e fredda è costituito da tubazioni multistrato isolate sottotraccia;
- impianto di aria condizionata costituito da unità esterna ubicata sul poggiatesta della camera e da unico split interno collocato in corridoio;
  - impianto di allarme con unico sensore interno – mod. "ELKRON".

Dagli accertamenti svolti sia in fase di sopralluogo che successivamente, è emerso che l'ultimo intervento di manutenzione alla caldaia risale al 12/10/2015 e che gli impianti sono sprovvisti del "Libretto di impianto per la climatizzazione" come previsto dall'articolo 1, comma 1 del D.M. 10 febbraio 2014, indispensabile tra l'altro per la successiva redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Considerato che l'APE verrà redatta ad avvenuta aggiudicazione del bene, non si è in grado di stabilire a priori una classe energetica indicativa anche a fronte dei nuovi criteri di calcolo di cui al D.M. 26 giugno 2015.



Il fabbricato di cui le porzioni immobiliari in oggetto fanno parte, è disciplinato dal Regolamento di Condominio ed annesse tabelle millesimali allegate all'atto di compravendita rep. n° 81.956 - [REDACTED], stipulato in data 18 giugno 2003 e registrato sempre a Treviso il giorno 26-06-2003 al n. 2.783 - Serie IT.

Le parti condominiali sono costituite da:

- vano scale - mappale 616 sub.14;
- area di manovra - mappale 616 sub.15;
- rampa - mappale 616 sub.16;
- area scoperta - mappale 616 sub.23;
- opere di fondazione, strutture in c.a. e muri maestri, coperture e quanto previsto dall'art.1117 del Codice Civile.

I millesimi sulle proprietà comuni, sono così ripartiti:

Millesimi generali:	175,16
Millesimi scale:	237,55

Confini: l'abitazione per tre lati prospiciente su area scoperta; il garage per un lato con terrapieno, per un secondo e terzo lato con area di manovra; il posto auto per un lato con sub.21, per un secondo e terzo lato con area scoperta; il tutto salvo altri o variati.

Il mappale sul quale insiste l'intero fabbricato (616), confina a Nord con il mappale 2.657, a Nord-Est con il mappale 602, a Sud-Est con il mappale 1833, a Sud con il mappale 1.997, a Ovest con il mappale 2.478, salvo altri o variati.

*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.*

Dalla verifica tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, emerge una situazione di conformità, ovvero:

- i dati indicati nell'atto di pignoramento identificano correttamente l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;
- i dati indicati nel pignoramento non sono erronei;
- i dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali.

*Si precisa solamente, che nell'atto di pignoramento come pure nella visura catastale, è erroneamente indicato il civico 3 al posto dell'attuale civico 9; tale inesattezza però non può considerarsi di rilevata difformità visto che i beni sono comunque identificabili in modo univoco.*



*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 presenti in banca dati e che individuano le unità immobiliari in oggetto, sono correttamente rappresentate e conformi alla situazione urbanistica come da ultimo titolo abilitativo e relativa agibilità.

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

Lo strumento urbanistico vigente, nella fattispecie il Piano Regolatore Comunale ricomprende la zona in oggetto come "Zona totalmente o parzialmente edificata – zona residenziale a media densità B.2", - vedi allegato n° 11, rimandando per le caratteristiche urbanistiche e la normativa di riferimento, all'art. 36 e 39 delle Norme tecniche di Attuazione che qui di seguito si riportano integralmente:

#### **Art.36 – Zona omogenea "B"**

##### **1. Individuazione**

1.1 Comprende gli insediamenti esistenti di formazione moderna.

##### **2. Destinazioni d'uso**

2.1 Salvo specifica prescrizione di sottozona, la destinazione di zona è residenziale. Sono consentite inoltre le destinazioni d'uso ricettiva, commerciale, direzionale, produttiva (limitatamente a laboratori artigiani che non rechino disturbo alla residenza agli effetti di quanto prescritto dal precedente art.16), purché siano rispettati gli standard previsti per la specifica destinazione.

##### **3. Modalità d'intervento**

3.1 In queste zone il P.R.G. si attua per IED, esclusa la sottozona B.R che si attua attraverso piani di recupero.

3.2 Per gli edifici residenziali esistenti e per le aree inedificate, nelle sottozone B.1, B.2, B.3, B.E e B.S, compatibilmente con i "gradi di protezione" di cui all'art.20, sono ammessi, tramite IED, gli interventi di recupero dell'edilizia esistente (MO, MS, RS, RTE), di nuova costruzione, di demolizione, l'ampliamento e/o la sopraelevazione per l'altezza massima consentita, fino alla concorrenza della volumetria massima consentita per la sottozona, in proporzione alla superficie del lotto nel rispetto della distanza dalla strada, dai confini del lotto e dai fabbricati.

3.3 Nelle sottozone B.1, B.2, B.3, B.C, B.E, per i fabbricati esistenti, intesi nella loro interezza anche se composti da più unità con diverse destinazioni, che hanno saturato l'indice volumetrico o che abbiano una capacità volumetrica residua inferiore a mc 150, può essere concesso, per una sola volta, un ampliamento di mc 150, sempre che tali ampliamenti siano armonizzati nell'edificio e non assumano il carattere di superfetazione e dovranno rispettare le distanze di sottozona. Tale volumetria potrà essere utilizzata anche da una parte dei proprietari, previo assenso di tutti i comproprietari dell'edificio.

3.4 Per gli edifici con destinazione impropria, quali capannoni produttivi, depositi e magazzini, distributori di carburante ecc. è sempre ammessa la demolizione e l'edificazione secondo i parametri del P.R.G. con le destinazioni proprie della sottozona.



3.5 All'interno delle aree comprese nel P.N.R.S. si dovrà dare forma compatta agli aggregati urbani, al fine di ridurre il consumo di suoli e delle risorse territoriali, salvaguardando eventuali superfici boscate esistenti ed essenze arboree di rilevanza ambientale. Nella realizzazione degli eventuali SUA, gli edifici di nuovo impianto dovranno essere allineati in modo da creare dei coni visuali verso il fiume. Rispetto a quanto previsto dalle presenti norme prevale comunque quanto stabilito dal P.N.R.S..

3.6 Negli elaborati di piano sono individuate, con retino di colore verde, aree di rispetto che indicano solamente arretramenti dell'edificazione. Possono essere utilizzate come aree a verde o a parcheggio alberato.

Relativamente alle zone "B" e "C" prossime al corso del fiume Sile, in sintonia con il disposto degli artt. 17 comma 3, 18 ultimo comma, 19, 20, 41, 42 e 43 delle Nda del P.A., ovvero nella fascia compresa tra i 20 ml inedificabili ed i 50 ml, qualunque sia la sottozona di riferimento l'altezza massima non potrà superare i 6,00 ml. Le aree libere dovranno essere mantenute a giardino secondo le indicazioni del "Prontuario Tipologico e del Verde", ed in assenza secondo le norme del P.A.. La fascia dei 20 mt inedificabili dal limite demaniale del fiume va mantenuta libera da qualsiasi costruzione accessoria o deposito. All'interno dei 10 ml dal limite demaniale non è concesso il mantenimento di costruzioni precarie o accessorie ancorchè condonate.

#### 4. Prescrizioni di carattere generale

4.1. In tutte le sottozone della zona omogenea "B", ricadenti all'interno della "Zona di tutela aeroportuale A", di cui all'art. 23, punto 14 della presenti NTA, non è consentita la realizzazione di nuove edificazioni aventi destinazione residenziale.

Per gli edifici esistenti è ammesso il cambio di destinazione d'uso purché non si determini un aumento del carico antropico.

Sono ammessi gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, secondo quanto stabilito dalle presenti norme, purché venga accertato, ed asseverato dal richiedente, che detto ampliamento non comporti aumento del carico antropico.

Sono consentite attività non residenziali, secondo quanto stabilito dalle presenti norme, purché comportino la permanenza discontinua di un numero limitato di persone, nel rispetto dei parametri stabiliti dall'art. 23, punto 14 della presenti NTA.

### **Art.39 – Sottozona B.2**

#### 1. Individuazione

1.1 Comprende le parti della città contemporanea caratterizzate da una densità edilizia media e dalla presenza diffusa di aree destinate a giardino e visibili dalla strada.

#### 2. Destinazioni d'uso

2.1 Valgono le norme previste all'art.36 delle presenti norme.

#### 3. Modalità d'intervento

3.1 Sono concessi tutti gli interventi previsti dall'art.36. Le nuove edificazioni o la saturazione degli indici sono ammessi con i parametri sotto riportati.

#### 4. Parametri urbanistici

- I: 1,50 mc/mq;
- Dc min: metà dell'altezza del fronte più alto con un minimo di ml 5;
- Ds min: in allineamento del fronte stradale preesistente o, in assenza, ad una distanza pari alla metà dell'altezza del fronte prospiciente la strada, con un minimo di ml 5;
- Df min: conformemente all'articolo 9 del D.M. 1444/68;
- H max: 10 ml.



Inoltre, l'area in oggetto rientra anche in – “Area a moderato rischio idraulico” e “Terreno Impermeabile” – (art. 23 – punto 10 bis delle N.T. di A.)

10bis. Aree e terreni classificati a basso, medio e moderato rischio idraulico (D.G.R.V. n°2130 del 10.07.2007)

(vprg 17 approvata con D.G.R. n° 1077 del 6.05.2008 - B.U.R. N° 44 del 27.05.2008)

1. Le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale al “TITOLO IV – NORME DI COMPATIBILITA' IDRAULICA” si applicano sull'intero territorio comunale ad eccezione della porzione di centro storico delimitata a nord, est, ovest dalla cinta muraria, e a sud dal corso del fiume Sile, per la quale valgono le norme del regolamento edilizio imposte su strade e piazzali riguardanti le acque di prima pioggia;

2. Le tavole prescrittive del P.R.G. (tavole 13.3.n) classificano il territorio comunale:  
- per tipo di terreno (permeabile con falda non interferente, permeabile con falda interferente, impermeabile);  
- per pericolosità idraulica (moderato e medio rischio idraulico). La restante parte del territorio, ad eccezione del centro storico di cui al punto 1, e non individuata graficamente con una specifica rappresentazione dagli elaborati di piano è classificata a basso rischio idraulico ed è subordinata alle medesime prescrizioni di cui al regolamento edilizio.

3. Nelle zone a rischio idraulico medio e moderato non è ammessa la costruzione di piani interrati.

*7) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.*

Le opere di “apertura-modifica accessi su strada – costruzione di recinzione”, sono state autorizzate con Autorizzazione edilizia Spec. n° 35/18-01 rilasciata dal Comune di Treviso in data 12 giugno 2001 - vedi allegato n° 5.

Il fabbricato in oggetto, è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia – Spec. n° 36/18-01 del 03.01.2002 rilasciato per l'esecuzione dei lavori di: “Demolizione – Nuova Costruzione” - vedi allegato n° 6.

In data 27 marzo 2003, veniva protocollata la Denuncia di Inizio Attività (DIA) 468/03/AE – prot. 22.616 per “Variante in corso d'opera alla C.E. n° 36/18-01” - vedi allegato n° 7.

In data 03 giugno 2003 veniva protocollata la richiesta del Certificato di Agibilità del fabbricato; essendo decorsi i termini ed alle condizioni di cui all'art.25 del D.P.R. 380/2001 e non avendo ricevuto alcuna comunicazione, la stessa si intende attestata nel silenzio dell'Amministrazione Comunale - vedi allegato n° 8.



8) *verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.*

Dalla documentazione tecnico-urbanistica recuperata nonché dal sopralluogo effettuato presso gli immobili per la verifica dello stato dei luoghi, è emersa la seguente situazione:

a) appartamento piano secondo:

I fori finestra rappresentati all'interno del locale bagno e ripostiglio, non hanno altezza 2,25 come specificato nelle planimetrie di variante, ma la loro altezza è pari a 1,30; tale difformità si riscontra solamente nelle piante, visto che nei prospetti tali fori sono disegnati correttamente;

b) autorimessa piano interrato:

- differenza nella posizione della porta che collega l'autorimessa con il locale magazzino;

9) *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.) né interesserà subito il Giudice.*

Il sottoscritto perito, ritiene che i beni pignorati costituiti da abitazione, garage e posto auto esterno, debbano essere venduti in un unico lotto in considerazione soprattutto della loro natura di pertinenzialità e complementarità; scinderli in una potenziale vendita significherebbe ridurne l'appetibilità e snaturarne il valore commerciale.

10) *dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura. L'immobile, è pignorato per l'intero.*

11) *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.*



Dal sopralluogo effettuato in data 05 settembre 2016, è emerso che l'immobile è occupato da terze persone.

Dagli accertamenti eseguiti presso la Questura di Treviso per la verifica di comunicazioni ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191, è risultato che tale ufficio (per carenza di personale), è nell'impossibilità di effettuare un riscontro - vedi allegato 9.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate, è risultato che sugli beni in oggetto sono state presentate nel corso del tempo, tre locazioni di immobile - n° 2458/3/2010, 11372/3/2013 e 10661/3T/2015 - vedi allegato 10. In particolare, l'ultimo contratto di locazione attualmente in essere e che giustifica la presenza di terze persone all'interno dell'appartamento, è stato stipulato in data 17/11/2015 e registrato in data 18/12/2015 con durata dal 01/12/2015 al 30/11/2018. Considerato che l'atto di pignoramento è stato trascritto con data antecedente al contratto di locazione in essere, quest'ultimo non rappresenta un titolo valido opponibile, e quindi il decreto di trasferimento della proprietà sarà anche titolo esecutivo per ottenere l'immediato rilascio degli immobili.

*12) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp.att. c.p.e..*

Dalle verifiche svolte sui beni pignorati, non è emerso nessun tipo di vincolo, artistico, storico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità, né sono stati rilevati diritti di altra natura.

*13) 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) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp.att. c.p.e..*

I vincoli di natura condominiale si possono riassumere nel rispetto del Regolamento di condominio, i cui contenuti rientrano nelle normali disposizioni sulle cose comuni oltre alle regole di comportamento.

In riferimento agli oneri condominiali, va segnalato che l'art.63 delle disposizioni di attuazione del codice civile al 2° comma, stabilisce che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato in solido con il precedente condomino al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente; ad oggi, ovvero alla scadenza della gestione 2016 (31/12/2016), tali oneri ammontano ad €.1.529,92 (euromillecinquecentoventinove/92).

Dalle comunicazioni telefoniche avvenute con l'amministratore del condominio in carica, ed in ottemperanza all'art. 173 bis, punto 8), disp.att. c.p.c., si fa presente che:

- l'importo medio annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione ordinaria è pari a circa €.**1.200,00** (euromilleduecento/00);
- le spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non è ancora scaduto, sono pari a €. -----;
- le spese condominiali complessive fino ad oggi maturate e non pagate, sono pari ad €.**2.639,49** (euroduemilaseicentotrentanove/49);
- le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni riferite alla scadenza della gestione 2016 in corso (31/12/2016), sono pari ad €.**1.529,92** (euromillecinquecentoventinove/92), ovvero €. 1.231,15 per la gestione 2015 ed €.298,77 a chiusura dell'importo preventivato per la gestione 2016;
- eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: -----.

*14) STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c. 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.*

*Estratto dall'art. 568 c.p.c. - "Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute."*

p.to 1) Calcolo della Superficie dell'immobile, specificando quella commerciale

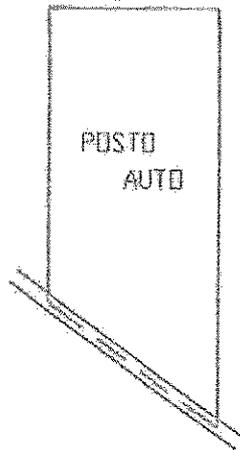
La superficie dell'immobile misurata secondo il criterio **S.E.L.** (Superficie esterna Lorda) misura complessivamente **mq. 95,14.**

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superficie secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili come da successive tavole grafiche, misura complessivamente **mq. 91,21.**

Per maggior chiarezza sui dati appena esposti, vedasi le successive planimetrie esplicative.



# POSTO AUTO SCOPERTO – PIANO TERRA

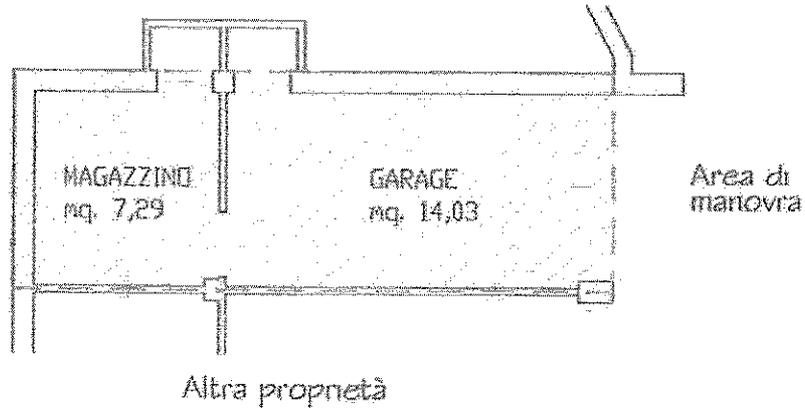


RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Descrizione Superficie	Mq.	Rapporto mercantile	Prodotto (Mq.)
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px; margin-left: 5px;"></div> <div style="margin-left: 5px;">                     Superficie Secondaria (Posto auto esterno)                 </div> </div>	12	0,25	3
Superficie Commerciale			3

RIEPILOGO S.E.L. (Superficie Esterna Lorda)	
	---



# GARAGE — PIANO INTERRATO

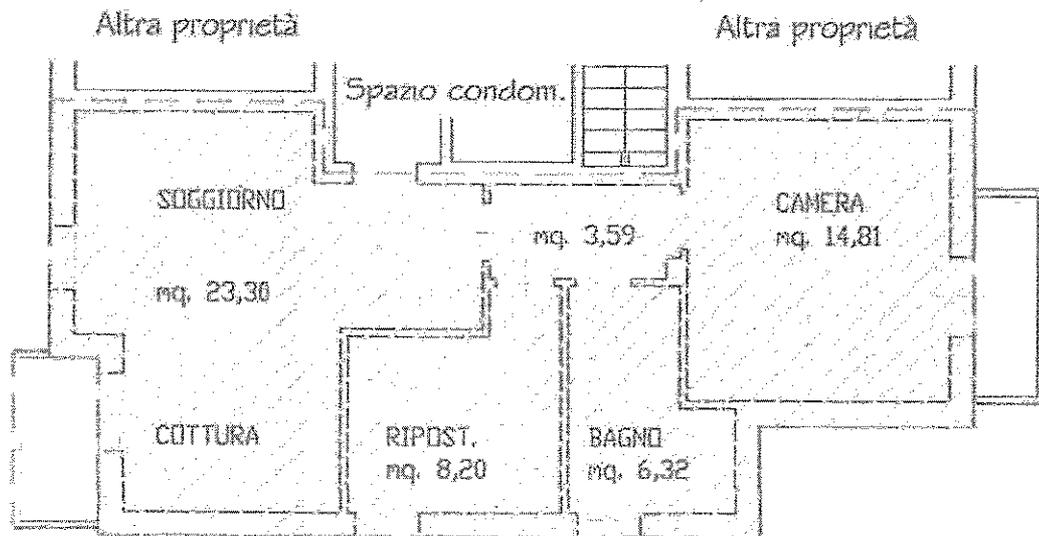


RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Descrizione Superficie	Mq.	Rapporto mercantile	Prodotto (Mq.)
<div style="border: 1px dashed black; width: 20px; height: 10px; display: inline-block; vertical-align: middle;"></div> Superficie Secondaria (Autorimessa e Magazzino)	26,50	0,50	13,25
Superficie esterna (Contributo per superfici condominiali)		10% (di mq. 13,25)	1,33
<b>Superficie Commerciale</b>			<b>14,58</b>

RIEPILOGO S.E.L. (Superficie Esterna Lorda)	
	Mq. 26,50



# APPARTAMENTO – PIANO SECONDO



RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Descrizione Superficie	Mq.	Rapporto mercantile	Prodotto (Mq.)
Superficie principale	68,64	1,00	68,64
Superficie secondaria (Poggioli)	5,93	0,25	1,48
Superficie esterna (Contributo per superfici condominiali)		5% (di mq. 70,12)	3,51
<b>Superficie Commerciale</b>			<b>73,63</b>

RIEPILOGO S.E.L. (Superficie Esterna Lorda)	
	Mq. 68,64

p.to 2) Determinazione del valore per metro quadro e del valore complessivo

I principali standard nazionali ed internazionali (Appraisal Foundation, Royal Institution of Chartered Surveyors, International Valuation Standards Committee, The European Group of Valuers'Associations, Codice delle Valutazioni Immobiliari, Codice delle Valutazioni nelle Esposizioni Creditizie, Manuale Operativo Stime Immobiliari (MOSI)) prevedono l'applicazione dei tre metodi di stima riconosciuti a livello internazionale.

Nella fattispecie verrà applicato il metodo del confronto di mercato detto anche Market Comparison Approach.

L'indagine di mercato si è svolta consultando alcune agenzie immobiliari operanti nella zona di Treviso in riferimento a recenti atti di compravendita.

Da un confronto con alcuni titolari delle suddette agenzie, tenuto conto della consistenza, dell'attuale destinazione, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, nonché delle attuali condizioni di mercato, il sottoscritto perito estimatore individua in €. 1.370,00 il più probabile valore di mercato al metro quadrato.

Si debba inoltre tener presente e confrontare tale valore con quelli della banca dati sulle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate sotto riportati:

**Provincia: TREVISO - Comune: TREVISO**

**Fascia/zona: Centrale/CENTRALE TRA LE MURA E LA FERROVIA, VIALE REPUBBLICA, VIALE B.MARCHE, MONTERUMICI,24 MAGGIO**

**Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale**

Tipologia	STATO CONSERVATIVO	Valore di Mercato	
		€/Mq.	Sup.
Abitazioni civili	NORMALE	Min. 1.550,00	Lorda
		Max. 1.850,00	



Ciò determina un valore complessivo dell'immobile, pari a mq.91,21x€1.370,00/mq.=€124.957,70 (eurocentoventiquattromilanovecentocinquantasette/70).

p.to 3) Esposizione analitica adeguamenti e correzioni di stima

**A) Oneri regolarizzazione urbanistica**

In riferimento agli abusi come già descritti al p.to 8 della presente relazione ed a seguito del colloquio telefonico avuto con il tecnico comunale preposto dell'ufficio abusi edilizi del Comune di Treviso (TV), si specifica che;

- in riferimento alle difformità di cui al p.to 8 a), queste vengono interpretate solamente come errori grafici non soggetti a sanatoria;
- in riferimento alle difformità interne di cui al p.to 8 b):

E' possibile presentare una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria, i cui costi si possono così schematizzare:

- |   |             |
|---|-------------|
| - sanzione per "CILA" in sanatoria  | €. 1.000,00 |
| - diritti di segreteria per "CILA"  | €. 83,30    |
| - spese tecniche per allestimento "C.I.L.A." completa della documentazione prevista e necessaria ai fini dell'ottenimento della sanabilità (Compilazione stampato, asseverazione, rilievo dello stato di fatto, stesura elaborati grafici, dichiarazione circa variazione catastale.....) | €. 700,00   |

Totale oneri per la regolarizzazione urbanistica di cui al presente p.to: €. 1.783,30

In relazione alle verifiche urbanistiche circa le difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto



a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

### **B) Stato d'uso e di manutenzione**

*Deprezzamento per deperimento fisico:*

Gli immobili si trovano in buono stato di manutenzione e conservazione vista anche la recente epoca di costruzione, e allo stato attuale non necessitano di particolari interventi manutentivi, si ritiene di considerare il deprezzamento pari a 0 (zero).

*Obsolescenza funzionale:* l'immobile sotto tale aspetto, è idoneo alle esigenze del potenziale fruitore e non presenta particolari handicap funzionali.

Si ritiene di considerare tale aspetto pari a 0 (zero).

*Obsolescenza economica:* considerato che per tale aspetto non vi sono ad oggi, particolari criticità che possano influire sul deprezzamento, si ritiene di considerare quest'ultimo pari a 0 (zero).

Concludendo, si ribadisce che in riferimento allo Stato d'uso e di manutenzione, il deprezzamento è pari a 0 (zero).

### **C) Stato di possesso**

Si riporta quanto già descritto al precedente p.to 11: *"Dal sopralluogo effettuato in data 05 settembre 2016, è emerso che l'immobile è occupato da terze persone.*

*Dagli accertamenti eseguiti presso la Questura di Treviso, per la verifica di comunicazioni ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191, è risultato che tale ufficio (per carenza di personale), è nell'impossibilità di effettuare un riscontro.*

*Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate, è risultato che sugli beni in oggetto sono state presentate nel corso del tempo, tre locazioni di immobile – n° 2458/3/2010, 11372/3/2013 e 10661/3T/2015. In particolare, l'ultimo contratto di locazione attualmente in essere e che giustifica la presenza di terze persone all'interno dell'appartamento, è stato stipulato in data 17/11/2015 e registrato in data 18/12/2015 con durata dal 01/12/2015 al 30/11/2018. Considerato che l'atto di pignoramento è stato trascritto con data antecedente al contratto di locazione in essere, quest'ultimo non rappresenta un titolo valido opponibile, e quindi il decreto di trasferimento della proprietà sarà anche titolo esecutivo per ottenere l'immediato rilascio degli immobili.*



Concludendo, in riferimento allo Stato di Possesso, il deprezzamento è pari a 0 (zero).

**D) Vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili  
nel corso del procedimento esecutivo**

Dall'analisi della documentazione in possesso, ovvero dalle ricerche condotte nel potere del sottoscritto ad ogni livello, luogo ed ufficio preposto, si ritiene di affermare che non risultano ad oggi, vincoli particolari e oneri giuridici di qualsiasi natura che possano limitare e/o inficiare il valore del bene.

**E) Spese condominiali insolute**

Le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia sono pari ad **€.1.529,92** (euromillecinquecentoventinove/92);

**Conclusione**

In virtù delle indagini svolte, le condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile sono date da:

- oneri per la regolarizzazione urbanistica nella misura di:	€. 1.783,30
- stato d'uso e manutenzione	€. 0,00
- stato di possesso	€. 0,00
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nella misura di:	€. 0,00
- spese condominiali insolute	€. 1.529,92

La sommatoria delle detrazioni ammonta ad €. 3.313,22

Per quanto specificato, il valore dell'immobile corretto dalle opportune detrazioni è di:  
**€.124.957,70**      —      **€. 3.313,22**      =      **€. 121.644,48**  
(eurocentoventunmilaseicentoquarantaquattro/48).

Ai fini della determinazione del Valore finale dell'immobile ovvero ai fini della determinazione del Valore di vendita forzata, il sottoscritto perito ritiene congruo e giustificato operare una riduzione nella misura percentuale del 15%, giustificata da:

- difficoltà a visionare l'immobile;
- imposta maggiore per il trasferimento del bene;



- tempi più lunghi nell'entrare in possesso del bene legati ai tempi tecnici per l'ottenimento del decreto di trasferimento da parte del Tribunale;
- vendita senza garanzia per i vizi sul bene;

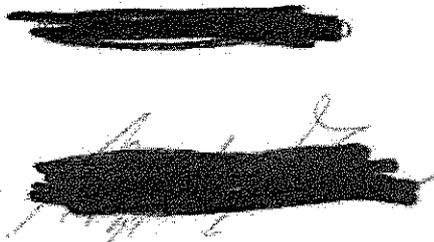
€. 121.644,48 – €. 18.246,67 (riduzione 15%)

Valore di vendita forzata = €. 103.397,81 che arrotondato per eccesso diventa €.103.400,00 (eurocentotremilaquattrocento/00).

Ritenendo di aver espletato l'incarico nella massima trasparenza e professionalità, si rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Roncade (TV), 14-10-2016.

*H.C.T.U.*

A large area of the document is redacted with black ink, obscuring the signature and name of the professional. The redaction covers approximately two lines of text.

## ALLEGATI

- 1) Estratto di mappa;
- 2) Elaborato planimetrico + Descrizione subalterni + Schede catastali;
- 3) Visura catastale;
- 4) Atto di provenienza;
- 5) Documenti pratica recinzione;
- 6) Concessione edilizia originaria 36-18-01;
- 7) Dia di variante;
- 8) Richiesta di agibilità con allegati vari;
- 9) Comunicazione Questura di Treviso;
- 10) Comunicazione Agenzia delle Entrate;
- 11) Estratto dal P.R.G. Vigente;
- 12) Documentazione fotografica;
- 13) Scheda sintetica per ordinanza di vendita.

Biancade di RONCADE (TV), 14.10.2016.

*Il C.T.U.*



## *Integrazione alla Relazione di Stima*

*15) 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 trenta 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.*

La trasmissione dell'elaborato peritale alle parti interessate, è avvenuta con la seguente tempistica e modalità:

- in data 15 ottobre 2016, la perizia è stata trasmessa ai seguenti indirizzi di posta elettronica certificata:

- 1) [albertoaronzo@ordineavvocatiroma.org](mailto:albertoaronzo@ordineavvocatiroma.org)
- 2) [federicaaronzo@ordineavvocatiroma.org](mailto:federicaaronzo@ordineavvocatiroma.org)
- 3) [studio@pec.legaletrevisari.it](mailto:studio@pec.legaletrevisari.it)
- 4) [ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it](mailto:ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it)

- in data 15 ottobre 2016, è stata trasmessa comunicazione all'esecutato con domicilio presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Treviso, circa la disponibilità di copia della bozza peritale;

Si fa presente che ad oggi, lunedì 12 dicembre 2016, giorno di deposito e trasmissione della perizia, nessuna osservazione all'elaborato è giunta al sottoscritto.

Biancade di RONCADE (TV), 12.12.2016.

*# C.T.U.*

NIZZETTO Geom. Mauro

