

# **TRIBUNALE DI TREVISO**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 672/2011 R.G.E.**

promossa da



contro



**Giudice Esecutore: Dott. ANTONELLO FABBRO**

## **RAPPORTO DI STIMA DI BENI IMMOBILI**

**Esperto del Giudice: Geom. BALLESTO LUCIANO**



## 1. PREMESSA

Con provvedimento del 31/08/2015, l'Ill.mo Signor Giudice Esecutore della procedura in epigrafe, Dr. ANTONELLO FABBRIO, nominava il sottoscritto geom. BALLESTO LUCIANO, con studio in Farra di Soligo (TV) frazione Col San Martino, Via Borgo San Martino n. 22/1, quale esperto stimatore dei beni immobili di proprietà dell'esecutato, signor [REDACTED], situati in Comune di Sernaglia della Battaglia, in Via Corte della Seta.

Lo scrivente esperiva le seguenti indagini preliminari:

- Verifiche immobiliari e catastali con accesso all'Agenzia delle Entrate di Treviso – Ufficio del Territorio – Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare per acquisizione delle planimetrie urbane (Allegato "A"), delle visure degli immobili e dell'estratto di mappa vettoriale (Allegato "B");
- Verifiche documentali sugli atti di provenienza con richiesta di copia dell'Atto di Compravendita, Rep. n. 28475 in data 17/03/2006 notaio Dott. Andrea Marchio di Montebelluna (Allegato "C");
- Verifiche di carattere edilizio ed urbanistico con accesso all'ufficio tecnico comunale di Sernaglia della Battaglia per accertamento delle pratiche edilizie riguardanti gli immobili.

Il giorno 25/11/2015, alle ore 9.15, effettuava sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione, previo accordo con il custode nominato del compendio immobiliare, Geom. GIORGIO GRANELLO di Treviso, ed effettuava un'attenta ricognizione dei beni nonché un rilievo metrico e fotografico degli stessi.

Eseguiti gli opportuni accertamenti ed acquisita ogni altra informazione ed elemento utile all'espletamento dell'incarico, lo scrivente elaborava il rapporto di stima di seguito riportato.

Successivamente inviava il rapporto preliminare di stima

- [REDACTED], legale della società procedente [REDACTED] [REDACTED]. – Comunicazione mail PEC in data 20/01/2016;
- al custode nominato degli immobili, Geom. GIORGIO GRANELLO – Comunicazione mail PEC in data 20/01/2016.
- all'esecutato signor [REDACTED] – Lettera raccomandata a ricevuta di ritorno inviata il 20/01/2016.

Chiedeva, altresì, alle parti di depositare eventuali osservazioni sugli elaborati preliminari entro il giorno 10/02/2016.

Entro il termine stabilito non perveniva presso lo studio dell'Esperto Stimatore alcuna osservazione alla relazione preliminare di stima di beni.

## **2. FORMAZIONE DEI LOTTI**

Esaminata la consistenza e le caratteristiche dei beni oggetto stima, considerato il pignoramento comprende, per l'intero, due unità immobiliari correlate tra loro (una ad uso abitazione e l'altra ad uso garage), il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di un LOTTO UNICO.

## **3. DESCRIZIONE CATASTALE**

### **BENE – 1: PER L'INTERO DELLA PIENA PROPRIETA'**

**Comune di SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA – Catasto Fabbricati**

Sezione A - Foglio 4°

Mapp. 1715 sub 122 Via Corte della Seta P.2° cat. A/2 cl. 2^ vani 6 - R.C. €  
573,27 – Abitazione di tipo civile

**BENE – 2: PER L'INTERO DELLA PIENA PROPRIETA'**

**Comune di SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA – Catasto Fabbricati**

Sezione A - Foglio 4°

Mapp. 1715 sub 138 Via Corte della Seta P.S1 cat. C/6 cl. 3^ mq.36 - R.C. €  
102,26 – Garage

**PRECISAZIONI:**

- I beni sopra identificati ricadono su particella descritta al Catasto Terreni del Comune di Sernaglia della Battaglia al foglio 4° mappale n. 1715 Ente Urbano di ha 1.09.85 giusta denuncia di variazione nello stato e nelle rendite dei terreni avvenuta con Tipo Mappale in data 28/11/2002 prot. n. 441104 e successivo Tipo di Frazionamento in data 26/06/2007 n. 300837.1/2007, in atti dal 26/06/2007, prot. n. TV0300837.

La loro attuale consistenza e descrizione catastale deriva dalla denuncia di fabbricato urbano presentata in data 20/12/2002 al prot. n. 496925 (Allegato "A").

- I beni sopra descritti dispongono della quota proporzionale delle aree e parti comuni del fabbricato di cui fanno parte, ed in particolare:
  - \* Mn. 1715 sub. 1 – area urbana di mq. 4960;
  - \* Mn. 1715 sub. 5 – area urbana di mq. 137;
  - \* Mn. 1715 sub. 104 – area scoperta di mq. 27;
  - \* Mn. 1715 sub. 105 – vano scala, corridoi, locale tecnico;
  - \* Mn. 1715 sub. 106 – rampa piana al piano interrato, zona arrivo rampa;

- La toponomastica indicata in visura catastale risulta via Corte della Seta (variazione toponomastica del 04/04/2011 n. 57513.1/2011 e n. 57497.1/2011) e non Via Borgo della Seta come indicato nell'atto di pignoramento immobiliare.

Si rileva che la toponomastica corretta è quella riportata nella visura catastale. In particolare l'abitazione (BENE 1 - Mapp. 1715 sub 122), ossia l'unità immobiliare principale oggetto di stima, risulta censita al civico n. 6, interno M, di via Corte della Seta.

**Verifica di conformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali:**

Con riferimento alle U.I. sopra descritte, il sottoscritto dichiara che le planimetrie catastali risultano pressoché conformi allo stato di fatto, ad eccezione della difformità interna, più avanti precisata, riguardante il garage interrato (mappale n. 1715 sub 138). Tale difformità, tuttavia, non comporta alcuna modifica nel classamento e/o nella rendita catastale dell'U.I.

**4. CONFINI DEI BENI**

Partendo da est ed in senso orario, l'abitazione (mn 1715 sub. 122) confina con i mn. 1715 sub. 105, sub. 123 ed affacci su scoperto censito col mappale n. 1715 sub 142 e sub 108; il garage (mn 1715 sub. 138) confina con i muri perimetrali nonché col mappale n. 1715 sub. 106 e sub. 137, salvo altri o variati (si veda elaborato planimetrico – Allegato "A").

**5. PROPRIETA'**

Attualmente i beni esegutati, nella consistenza già descritta al precedente punto 3 risultano intestati al Signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'intestatario dei beni corrisponde al

soggetto esecutato e la sua attuale residenza risulta in Comune di [REDACTED]  
(TV), via [REDACTED].

## **6. PROVENIENZA STORICA**

Per quanto riguarda la provenienza storica dei beni si richiama integralmente la relazione ventennale notarile redatta dal Notaio Dott.sa Maria Carmela Ressa in data 11/10/2011, rispetto al quale lo scrivente non ha rilevato alcuna variazione.

## **7. STATO DI POSSESSO**

Relativamente allo stato di possesso dei beni si precisa quanto segue:

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari risultavano occupate dai signori [REDACTED]  
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED]  
[REDACTED] il [REDACTED], nonché dai loro familiari.

Quanto sopra in forza di contratto di locazione, avente la durata di 4 anni (con inizio dall'1/09/2015), stipulato in data 03/08/2015 e registrato, in pari data, presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Montebelluna al n. 3598 Serie 3T.

Tale contratto riguardante l'abitazione, censita col mn 1715 sub. 122, ed il garage censito col mn 1715 sub. 125 (non interessato dall'esecuzione immobiliare), non risulta opponibile in quanto stipulato successivamente all'avvio del procedimento in epigrafe.

Si rileva, peraltro, che l'occupazione del garage censito col mappale n. 1715 sub. 138, è avvenuta impropriamente poiché trattasi di unità immobiliare diversa da quella indicata nel contratto di locazione.

Esso, infatti, si riferisce ad un altro garage (mn 1715 sub. 125), già di proprietà dell'esecutato (oggetto del procedimento esecutivo n. 315/2010), non occupato dai locatari.

L'accesso alle U.I. è avvenuto senza alcun impedimento, alla presenza del Custode degli immobili nominato del G.E., dell'esecutato e degli occupanti dell'alloggio.

## **8. SERVITU' E VINCOLI**

Oltre alle servitù, attive e passive, nascenti dalla situazione di condominio, con particolare riferimento al regolamento di condominio (già allegato sotto la lettera "A" all'atto in data 09/05/2003 al Rep. 19009 del notaio Andrea Marchio di Montebelluna (TV), registrato a Montebelluna il 14/05/2003 al n. 262 e trascritto alla Cons. RR.II. di Treviso in data 15/05/2003 ai nn. 12780/18849) o stabilite e poste in essere dalla Legge a carico di ciascun condomino, l'esame degli atti di provenienza degli immobili ha rivelato l'esistenza di una servitù attiva di passaggio costituita con atto del Notaio Bevilacqua di Pieve di Soligo in data 24/07/2000, Rep. n. 88208, registrato a Conegliano (TV) il 27/07/2000, trascritto alla Cons. RR.II. di Treviso in data 01/08/2000 ai nn. 30073/20990. Si richiamano altresì i diritti di uso sui beni comuni condominiali già indicati al precedente punto 3.

## **9. ISCRIZIONI E TRASCIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Relativamente ai beni oggetto di perizia risultano attive le seguenti formalità:

- 1 Iscrizione in data 22/03/2006 nn. 13560/3280 (presente nell'ispezione ipotecaria depositata in atti)

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario venticinquennale della somma capitale di € 210.000,00 e complessiva di € 420.000,00 istituita con atto in data 17/03/2006 Rep. N. 28477/12915 Notaio Dott. Andrea Marchio di Montebelluna (TV), a favore di [REDACTED], con sede a [REDACTED], e contro il signor [REDACTED], relativa ai seguenti beni:

Per l'intero della Piena Proprietà : Unità negoziale in Comune di Sernaglia della Battaglia – Catasto Fabb. – Sezione A - Foglio 4° Mapp.n. 1715 sub 122 e 138.

- 2 Trascrizione in data 22/07/2010 nn. 26937/16674. (presente nell'ispezione ipotecaria depositata in atti)

Verbale di pignoramento immobili in data 01/07/2010 Rep. 727 dell'Ufficiale Giudiziario di Montebelluna a favore della [REDACTED]

[REDACTED] con sede a [REDACTED], e contro il signor [REDACTED], relativa ai seguenti beni:

Per l'intero della Piena Proprietà : Unità negoziale in Comune di Sernaglia della Battaglia – Catasto Fabb. – Sezione A - Foglio 4° Mapp.n. 1715 sub 122 e 138.

- 3 Trascrizione in data 02/09/2011 nn. 30597/19681. (presente nell'ispezione ipotecaria depositata in atti)

Verbale di pignoramento immobili in data 04/08/2011 Rep. 1198/2011 del Tribunale di Treviso, sezione distaccata di Montebelluna a favore della [REDACTED]

[REDACTED] con sede a [REDACTED], e contro il signor [REDACTED], relativa ai seguenti beni:

Per l'intero della Piena Proprietà : Unità negoziale in Comune di Sernaglia della Battaglia – Catasto Fabb. – Sezione A - Foglio 4° Mapp.n. 1715 sub 122 e 138.

## **10. INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

A seguito di accesso alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, avvenuto in data 20/01/2016, lo scrivente ha verificato l'inesistenza di altri intervenuti nell'esecuzione immobiliare di cui al titolo.

## **11. DESTINAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI**

La pianificazione territoriale comunale, classifica i beni in argomento in “zona A – Urbanizzazione Consolidata” di cui all'art. 12 delle vigenti N.T.A. del P.R.G.. Essi,

inoltre, ricadono nel comparto n. 4 (area di integrazione nell'isolato urbano tra via Trevigiana e via Castello – settore ovest), nell'ambito del Piano di Recupero di iniziativa pubblica “Centro Capoluogo” approvato con delibera C.C. n. 11 del 21/04/1994.

## **12. VERIFICA DELLA CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI ESISTENTI**

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sernaglia della Battaglia, lo scrivente ha accertato che i beni immobili in argomento sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia n. C2000049 del 18/10/2000 per lavori di attuazione comparto n. 4 del piano di recupero di iniziativa pubblica “Centro capoluogo” – Nuovo fabbricato residenziale (Fabbricato “C”);
- Concessione Edilizia n. C2002181 del 27/12/2002 per lavori di attuazione comparto n. 4 del piano di recupero di iniziativa pubblica “Centro capoluogo” – Nuovo fabbricato residenziale (Fabbricato “C”);
- Abitabilità n. C2002181 del 09/03/2003 riguardante gli immobili oggetto di perizia;

**Attraverso la comparazione dello stato di fatto con le pratiche edilizie agli atti del Comune, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 380/2001, il sottoscritto ha verificato che gli immobili in argomento risultano sostanzialmente conformi ai progetti autorizzati.**

Quanto sopra ad eccezione delle seguenti parziali difformità:

- = Relativamente al bene BENE – 1 (Comune di SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA – Catasto Fabbricati - Sezione A - Foglio 4° Mapp. 1715 sub 122 Via Corte della

Seta P.2° cat. A/2 cl. 2^ vani 6 - R.C. € 573,27 – Abitazione di tipo civile) il sottoscritto ha rilevato che il pergolato scoperto esistente sul terrazzo, lato ovest, è stato realizzato con le travature (ortogonali alla facciata) poste ad interasse variabile e non costante come indicato nei grafici di progetto. Il numero delle travi, inoltre, è di 8 unità anziché di 9.

Sul terrazzo è presente una canna fumaria, posta a ridosso del fabbricato, che non risulta indicata nella pianta di progetto ma solo nei prospetti.

Nell'angolo interno della loggia adiacente la cucina, è stata realizzata una canna fumaria con sovrastante torretta di camino, non indicata nel progetto autorizzato.

Non sono state realizzate, invece, la canna fumaria e la torretta di camino, progettate in corrispondenza dell'angolo opposto della stessa loggia.

- Relativamente al BENE – 2 (Comune di SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA – Catasto Fabbricati - Sezione A - Foglio 4° Mapp. 1715 sub 138 Via Corte della Seta P.S1 cat. C/6 cl. 3^ mq.36 - R.C. € 102,26 – Garage) lo scrivente ha rilevato che non è stata realizzata una finestra (comunicante con una bocca di lupo) avente una larghezza di cm 50 per cm 120, prevista sulla parete destra del portone d'ingresso.

**Le difformità sopra indicate risalgono sicuramente all'epoca di costruzione del fabbricato.**

Tutte le difformità sopra descritte non comportano la perdita dei requisiti di agibilità dei locali perché non incidono sui parametri minimi di superficie utile dei vani o sui rapporti minimi di aerazione/illuminazione.

Si tratta di modifiche irrilevanti sotto il profilo catastale perché influenti sul classamento e sulla rendita già attribuite alle unità immobiliari in sede di denuncia catastale.

Quanto all'aspetto edilizio, si rileva che le modifiche sono sanabili perché non modificano la sagoma, i volumi o le superfici utili del fabbricato.

### **13. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)**

Attraverso l'attività d'indagine, lo scrivente non ha reperito alcun A.P.E. relativo al fabbricato. A titolo puramente indicativo, tuttavia, le caratteristiche costruttive dell'unità edilizia fanno supporre una classe energetica di consumo medio / alto, verosimilmente di tipo "E".

### **14. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

#### **DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE:**

Gli immobili in argomento ricadono in un fabbricato condominiale situato in Comune di Sernaglia della Battaglia, via Corte della Seta.

Si tratta del "Blocco C" di un più ampio complesso immobiliare costituito da tre fabbricati e situato alla distanza di circa ml. 500 dalla piazza principale del paese.

Il fabbricato in esame si compone di tre piani fuori terra ed un piano interrato; è costituito da tredici unità residenziali, situate ai piani terra, primo e secondo, e da quattordici garage tutti ricavati nel piano interrato.

L'edificio è ubicato in prossimità del confine sud del lotto e vi si accede tramite una strada interna, comune al complesso condominiale, che taglia l'area scoperta e si collega direttamente con via Castello.

La struttura verticale del fabbricato è costituita da un sistema intelaiato in cemento armato con solai in latero-cemento. Le pareti divisorie interne sono in laterizi forati leggeri, legati con malta comune. I muri dell'interrato sono completamente in

cemento armato ed i relativi solai sono in lastre prefabbricate di calcestruzzo armato (predalle).

Il tetto è costituito da falde inclinate salvo le porzioni piane destinate a terrazza.

L'area scoperta è destinata a giardino, parcheggio e strade di accesso ed ospita i vialetti pedonali ed i marciapiedi che conducono alle diverse abitazioni.

Il complesso condominiale risulta ben collegato alla rete viaria principale e dista soli 4 km dall'abitato di Pieve di Soligo e circa 8 km da Vidor.

#### **DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEI BENI:**

##### **A) ABITAZIONE:**

**Comune di SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA – Catasto Fabbricati**

**Sezione A - Foglio 4°- Mapp. 1715 sub 122 Via Corte della Seta P.2° cat. A/2**

**cl. 2^ vani 6 - R.C. € 573,27 – Abitazione di tipo civile**

Si tratta dell'appartamento situato al piano secondo, lato ovest, del fabbricato condominiale sopra descritto e risulta censito al civico n. 6, interno M, di via Corte della Seta.

Esso è raggiungibile mediante una scala interna, collegata all'ingresso comune condominiale, con relativo ascensore.

L'alloggio si compone dei seguenti vani: cucina/soggiorno, corridoio, n.3 camere, n.2 bagni, lavanderia, loggia e terrazza scoperta. Tutti i locali hanno un'altezza utile, pressoché costante, di circa ml. 2,70.

#### **Finiture interne dei locali e relative superfici utili:**

cucina/soggiorno – superficie utile mq 46,06 – pavimentazione in parquet di legno lamellare con finitura di superficie in essenza color ciliegio; murature e soffitti intonacati a civile e tinteggiati a tempera; fascia di rivestimento (in corrispondenza

del piano cottura) in piastrelle di travertino, altezza di cm 0,60; parziale tinteggiatura della parete d'angolo, zona soggiorno (lato nord) con vernice color argento (rif. Allegato "H", foto 4,5,6,7);

corridoio – superficie utile mq 6,64 – pavimentazione in parchetti rovere; murature e soffitto intonacati a civile e tinteggiati a tempera (rif. Allegato "H"- foto 17);

w.c. - superficie utile mq 3,17 – pavimentazione in piastrelle di ceramica da cm. 20x20, rivestimento a parete, sempre in piastrelle di ceramica, per un'altezza dal pavimento di circa ml. 1,93; soffitto e restanti murature intonacate a civile e tinteggiate a tempera (rif. Allegato "H"- foto 15,18,20); le apparecchiature sanitarie sono costituite da doccia, con box di chiusura in vetro, lavandino e wc, tutte complete di rubinetteria;

lavanderia - superficie utile mq 4,78 – pavimentazione in piastrelle di grès porcellanato da cm. 20x20, rivestimento parete nord sempre in piastrelle di ceramica per un'altezza di circa ml. 1,63 (dal pavimento); soffitto e restanti murature intonacate a civile e tinteggiate a tempera (rif. Allegato "H"- foto 8,9);

camera 1 – superficie utile mq 9,06 – pavimentazione in parchetti di rovere; murature e soffitto intonacati a civile e tinteggiati a tempera (rif. Allegato "H"- foto 10);

camera 2 – superficie utile mq 8,91 – pavimentazione in parchetti di rovere; murature e soffitto intonacati a civile e tinteggiati a tempera (rif. Allegato "H"- foto 11);

bagno principale - superficie utile mq 4,62 – pavimentazione in piastrelle di marmo Rosso di Verona da cm. 35x35; rivestimento delle pareti con lastre di marmo Rosso di Verona e marmo Botticino (o similare) da cm. 35x55, con greca divisoria

orizzontale e listello di testa sempre in marmo, il tutto per un'altezza di ml. 1,85 (dal pavimento); soffitto intonacato a civile e tinteggiato a tempera (rif. Allegato "H"- foto 12,13,14); le apparecchiature sanitarie sono costituite da vasca con impianto idromassaggio, lavandino, bidet e wc, tutte complete di rubinetteria;

camera – superficie utile mq 14,60 – pavimentazione in rovere massello; murature e soffitto intonacati a civile e tinteggiati a tempera (rif. Allegato "H"- foto 15,16);

loggia – superficie utile mq 4,34 – pavimentazione in piastrelle da cm. 30x30; murature e soffitto intonacati a civile e tinteggiati con tinta lavabile (rif. Allegato "H"- foto 21);

terrazza scoperta – superficie utile mq 48,73 – pavimentazione in piastrelle di colore grigio da cm. 60x30 e 30x30; parapetti in muratura intonacata a civile, tinteggiati con tinte lavabili, e protetti da copertina in marmo.

Sull'intera superficie della terrazza insiste un pergolato costituito da travature in legno appoggiare a pilastri in muratura (rif. Allegato "H"- foto 25,26).

#### Altre finiture:

Le soglie e i davanzali sono realizzati con lastre di marmo giallo d'Istria o similare.

I serramenti esterni delle porte sono in legno massello, tinta rovere, con telaio a sezione di cm. 6 (rif. Allegato "H"- foto 23,24) e sono provvisti di vetro doppio dello spessore di mm. 22 (circa). I serramenti delle finestre e porte-finestre esterne sono in rovere (monoblocco) ed hanno uno spessore di cm. 4. Le chiusure dei fori sono realizzate con scuri in legno tinta rovere (rif. Allegato "H"- foto 13,15).

Le porte interne sono tutte cieche e sono costituite da telaio e pannelli in legno massello, tinta rovere, con superficie ricoperta da vernice trasparente. I battiscopa sono costituiti da profili di legno a disegno semplice tinta rovere.

Il portoncino d'ingresso è blindato, ed è finito in superficie con pannelli di compensato tinta noce.

Le logge e le porte/finestra sono protette da ringhiere metalliche a disegno semplice aventi un'altezza dal pavimenti di ml 1,00.

L'impianto elettrico è provvisto di quadro salva-vita, luci di emergenza, impianto citofonico ed antenna TV; le placchette di protezioni delle prese e degli interruttori sono in acciaio satinato.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo ed è costituito da un generatore a gas metano prodotto dalla società Lamborghini, modello "Lamby 24", installato a muro nella nicchia esistente all'interno della loggia (rif. Allegato "H"- foto 22).

I corpi riscaldanti sono costituiti da radiatori tubolari a colonna (nella zona giorno), radiatori a lamelle (nella zona notte) e da scalda-salviette tubolari (nei bagni).

#### **Finiture esterne:**

Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate a civile e tinteggiate con tinta lavabile di colore giallo. Alcune porzioni delle facciate sono dipinte a fasce parallele di colore giallo e beige per finalità decorative (rif. Allegato "H"- foto 1,2,3).

Il portone dell'ingresso condominiale consiste in una porta-finestra con telaio in metallo ed ampia vetrata centrale (rif. Allegato "H"- foto 30).

L'ingresso, la scala condominiale ed i corridoi interni per accedere alle diverse abitazioni, sono pavimentate con lastre di marmo chiaro (Biancone o similare) con inserti, sempre in marmo, di colori più scuri (rif. Allegato "H"- foto 27,28,29,30).

La copertura del fabbricato è a falde inclinate con in tegole laterizie, grondaie e pluviali in rame.

I vialetti pedonali ed i marciapiedi sono pavimentati con piastrelle delle dimensioni di cm 20x10 circa.

I muretti delle recinzioni sono in calcestruzzo a fondo-cassero e sono provvisti di rete metallica.

Stato di manutenzione/conservazione:

L'abitazione in argomento risulta in buono stato di manutenzione e conservazione, salvo il degrado dovuto al normale uso.

Si rileva, tuttavia, che il telaio in legno della porta di accesso alla terrazza risulta particolarmente degradato dagli agenti atmosferici. A lato della porta, sulla spalletta in muratura, risulta degradata anche una porzione della tinteggiatura esterna rivelando, sulle murature, situazioni di risalita dell'umidità dalla sottostante pavimentazione.

Le parti lignee del pergolato, inoltre, risultano particolarmente degradate al punto da richiederne la sostituzione.

Impianti: L'abitazione dispone dei seguenti impianti:

- impianto idro-termo-sanitario;
- impianto elettrico;
- impianto citofonico;
- impianto di antenna tv;
- impianto fognario completo di impianto di depurazione dei reflui comune al complesso condominiale.

Tutti gli impianti risalgono verosimilmente all'epoca di costruzione del fabbricato e, pertanto, risentono del degrado d'uso e della vetustà.

Prima del futuro utilizzo sono indispensabili le necessarie verifiche per accertarne il loro stato funzionale e la conformità alle vigenti norme di Legge.

**Condizioni di Agibilità:**

**Lo scrivente ritiene che l'abitazione in oggetto RISULTI AGIBILE.**

**Dati metrici complessivi dell'abitazione:**

La superficie esterna lorda dell'abitazione (S.E.L.) misura complessivamente mq 116,66 oltre alla loggia, di mq 4,72, ed alla terrazza con sovrastante pergolato scoperto, di mq 52,56.

La superficie interna netta (S.I.N.), invece, misura complessivamente mq 100,96 oltre alla loggia esterna.

**B) GARAGE:**

**Comune di SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA – Catasto Fabbricati**

**Sezione A - Foglio 4°- Mapp. 1715 sub 138 Via Corte della Seta P.S1 cat. C/6**

**cl. 3^ mq.36 - R.C. € 102,26 – Garage**

Il garage consiste in un locale di forma rettangolare, avente la superficie interna utile (S.I.N.) di circa mq 36,37 per un'altezza di ml 2,82 ed una superficie esterna lorda (S.E.L.) di circa mq 41,57.

Esso è situato al piano interrato del fabbricato condominiale ed è accessibile, dall'abitazione, attraverso il vano scala interno comune (rif. Allegato "H"- foto 28,29,30).

Il locale dispone di ampio accesso carraio (rif. Allegato "H"- foto 34) ed è raggiungibile mediante un tunnel interrato che sbocca sull'area scoperta comune attraverso una rampa anch'essa scoperta (rif. Allegato "H"- foto 31,32,35).

Nel tunnel si immettono anche i garage delle restanti abitazioni che compongono il fabbricato condominiale ed il relativo accesso è regolato da un cancello scorrevole, con apertura telecomandata, costituito da un telaio metallico a disegno semplice.

A lato del cancello è presente un passaggio pedonale con chiusura analoga al portone ma provvisto di maniglione anti-panico.

#### **Finiture interne:**

- pavimentazione in sottofondo cementizio lisciato tipo pavimento industriale;
- murature perimetrali in cemento armato semplice, non intonacato;
- soffitto in lastre di calcestruzzo a fondo-cassero non intonacate;
- finestra su bocca di lupo in alluminio;
- accesso carraio chiuso con portone basculante metallico provvisto di apertura manuale e lamiera di tamponamento con griglie di ventilazione (rif. Allegato "H", foto 34) ;

#### **Altre finiture:**

La pavimentazione del tunnel interrato è costituita da un sottofondo in calcestruzzo con superficie liscia, tipo pavimento industriale; le pareti perimetrali contro-terra sono in cemento armato, non intonacato; le pareti divisorie, verso il vano scala comune, sono in mattoni di vibro-cemento e sono prive d'intonaco (allegato "H", foto 31); i serramenti delle finestre sono in metallo verniciato con vetro singolo; l'accesso al vano scala, comunicante con i piani superiori, è chiuso con una porta tagliafuoco.

La rampa di accesso ai garage è costituita da muri perimetrali in cemento armato con sovrastante rete metallica; la pavimentazione è costituita da un sottofondo cementizio con finitura superficiale anti-scivolo (rif. Allegato "H", foto 35).

Stato di manutenzione/conservazione:

Lo stato di conservazione e manutenzione del garage risulta piuttosto buono, soprattutto se rapportato alla destinazione d'uso.

Sulla pavimentazione, tuttavia, ci sono numerose macchie ed in alcune zone delle pareti perimetrali sono visibili tracce di umidità. In ogni caso i vizi suddetti non sono tali da pregiudicare il normale utilizzo del bene.

Impianti: Il garage dispone solo dell'impianto elettrico realizzato all'epoca di costruzione del fabbricato e, pertanto, risente del degrado d'uso e della vetustà.

Prima del futuro utilizzo sono indispensabili le necessarie verifiche per accertarne lo stato funzionale e la conformità alle vigenti norme di Legge.

**Condizioni di Agibilità:**

Si rileva che il garage sopra descritto ricade in un'autorimessa che ospita un numero maggiore di 9 posti auto e che, in conseguenza, è sottoposta alle vigenti disposizioni in materia di prevenzione degli incendi.

Il relativo Certificato di Prevenzione Incendi è stato rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco il 22/04/2005 al n. 2931/2005 di protocollo, pratica n. 50486 (rif, Allegato "L" ), con validità dal 24/05/2004 al 23/05/2010 e, pertanto, attualmente esso risulta scaduto.

Da informazioni assunte direttamente dall'amministratore di condominio [REDACTED] [REDACTED] con sede a [REDACTED] [REDACTED], lo scrivente ha accertato che tale certificato non è stato ancora rinnovato.

Nonostante questo, pur rilevando la necessità di procedere con sollecitudine a tale adempimento, lo scrivente ritiene che il garage sopra descritto non abbia perduto i requisiti di agibilità.

Tanto premesso, considerato altresì lo stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile **lo scrivente ritiene che il garage in oggetto RISULTI AGIBILE.**

#### **15. SUPERFICIE CONVENZIONALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

Come già specificato nella descrizione dei beni, ai fini della stima lo scrivente ha definito la loro consistenza calcolando le relative superfici con riguardo alla definizione della S.I.N. e della S.E.L.

**Per S.I.N.** (superficie interna calpestabile) s'intende la superficie dell'unità immobiliare misurata al suo interno, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che la costituiscono, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di ml 1,50 dal piano di pavimento. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni e analoghi) e verticale (scale, ascensori, impianti di sollevamento, e analoghi) la centrale termica, i locali impianti interni o contigui all'edificio, i condotti verticali dell'aria ed elementi analoghi.

Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, i portici ricavati all'interno della proiezione dell'edificio o contigui ad esso, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

**Per S.E.L.** s'intende l'area di un edificio misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori.

Non sono inclusi i balconi esterni con lati aperti, rampe d'accesso e passaggi coperti, i portici ricavati all'interno della proiezione dell'edificio, gli oggetti a scopo di ornamento architettonico, ecc.

Valutando la consistenza delle U.I. in base ai criteri di calcolo sopra indicati, sono stati ricavati i valori già espressi nella loro descrizione e riportati nella planimetria allegata (rif. – Allegato “E”) e le cui risultanze si riportano di seguito:

1 – Abitazione mn 1715 sub. 122:	S.E.L. mq 116,66 (oltre a loggia e terrazzo)
	S.I.N. mq 100,96 (oltre a loggia e terrazzo)
	(superficie netta calpestabile)
2 – Garage mn 1715 sub. 138:	S.E.L. mq 41,57
	S.I.N. mq 36,37
	(superficie netta calpestabile)

## **16. SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI**

A prescindere dalla superficie netta calpestabile delle unità immobiliari (fabbricati o loro porzioni), ai fini della stima è stata determinata la c.d. “superficie commerciale”.

Tale superficie è stata ottenuta suddividendo quella delle unità immobiliari o loro porzioni in superficie principale e secondaria.

La superficie secondaria è stata a sua volta suddivisa per tipologia ed è stata sommata a quella principale secondo i rapporti mercantili ad essa pertinenti, ottenendo così la superficie commerciale ragguagliata, utilizzata per il rapporto di valutazione.

Sulla base dei criteri di calcolo sopra descritti è stata ottenuta la seguente tabella che riporta la superficie commerciale degli immobili oggetto di stima:

N. U.I.	DESCRIZIONE	SUPERFICIE ESTERNA LORDA (S.E.L.) mq	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE DERIVATA
ABITAZIONE mn 1715 sub. 122	LOCALI ABITABILI	116,66	100%	116,66
	TERRAZZA SCOPERTA	52,56	25%	13,14
	LOGGIA	4,72	30%	1,42
GARAGE mn 1715 sub. 138	GARAGE	41,57	50%	20,79
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE mq.				152,00

## **17. STATO LOCATIVO**

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari risultavano occupate dai signori [REDACTED]

[REDACTED] nonché dai loro familiari.

L'occupazione dell'abitazione è avvenuta in forza del contratto di locazione, non opponibile, già descritto al precedente punto n. 7.

L'occupazione del garage, invece, è avvenuta impropriamente poiché trattasi di unità immobiliare diversa da quella indicata nel contratto di locazione.

Esso, infatti, si riferisce ad un altro garage (mn 1715 sub. 125), già di proprietà dell'esecutato (oggetto del procedimento esecutivo n. 315/2010) e non occupato dai locatari.

## **18. INSOLUTI CONDOMINIALI:**

Da informazioni assunte presso il signor [REDACTED]

[REDACTED], incaricato per l'amministrazione del complesso condominiale in argomento, è emerso che le spese

condominiali insolute per le U.I. oggetto di esecuzione, riferite all'ultimo biennio, risultano le seguenti:

- = € 1.464,07 per spese di esercizio contabile dell'anno 2014;
- = € 1.143,90 per spese di esercizio contabile dell'anno 2015.

**Il tutto per complessivi € 2.607,97** (rif. Allegato "T").

Risultano, altresì, insoluti € 301,70 dell'esercizio contabile dell'anno 2013.

#### **19. COSTI MEDI ANNUI DI GESTIONE CONDOMINIALE:**

Da informazioni assunte presso l'Amministratore di Condominio, [REDACTED],  
[REDACTED], con sede a [REDACTED],  
[REDACTED], è emerso che le spese annue di esercizio ordinario del  
condominio, afferenti alle U.I. oggetto di esecuzione, ammontano mediamente ad  
€ 1.200,00.

#### **20. ONERI E COSTI PER REGOLARIZZARE LE PRATICHE EDILIZIE E GLI IMMOBILI**

La regolarizzazione edilizia delle unità immobiliari presuppone lo svolgimento degli adempimenti tecnico-amministrativi e delle attività di verifica di seguito descritte:

##### **ATTIVITA' DI REGOLARIZZAZIONE AMMINISTRATIVA E DI SANATORIA EDILIZIA:**

α) Pratica di sanatoria delle difformità edilizie presenti sul fabbricato mediante la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio dell'Attività Edilizia in sanatoria (art. 22 e 23 del D.P.R. N. 380/2001) con relativi grafici .

- Per costi di progettazione comprensivi di spese tecniche ed ogni altro onere (a corpo) € 900,00
  - Per sanzione amministrativa (DPR 380/2001) € 1.000,00
-

Sommano € 1.900,00

**ATTIVITA' DI VERIFICA DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI:**

β) Verifica della conformità dell'impianto idro-termo-sanitario (generatore di calore) ed elettrico alle vigenti disposizioni di Legge compreso ogni onere.

• A corpo € 1.000,00

---

Sommano Complessivamente € 2.900,00

**PECISAZIONI E RISERVE:**

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella volontà di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare l'impossibilità pratica di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso, non pare possibile intendere che questo voglia sostituirsi all'espressione che compete, per legge, agli uffici deputati alla definizione dei termini di ammissione delle istanze nonché all'indicazione dei relativi adempimenti comprensivi di oneri, sanzioni e pagamenti.

Gli uffici stessi, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano ogni deliberazione all'esito dell'istruttoria che sarà conseguente alla presentazione della 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 rappresentare 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.

**21. METODO DI STIMA:**

Per determinare il valore di mercato dei beni in oggetto, lo scrivente ha tenuto conto di quanto fino ad ora esposto ed ha svolto le opportune indagini preliminari allo scopo di

approfondire i caratteri peculiari degli immobili negoziati appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Il parametro assunto per la stima comparativa ordinaria è quello dell'unità di superficie (mq), intesa come superficie commerciale delle unità immobiliari, e l'espressione utilizzata è la seguente:

$$\sum v : \sum s = V x : p x$$

da cui :

$$V x = (\sum v \cdot P x) / \sum s$$

dove :

$\sum v$  = somma dei recenti e normali valori unitari di unità immobiliari simili, presi a confronto.

$\sum s$  = somma delle superfici commerciali delle unità immobiliari simili.

$V x$  = il più probabile valore unitario ricavato dal mercato.

$P x$  = superficie dei oggetti di stima.

Il valore complessivo degli immobili, in condizioni normali andrà calcolato moltiplicando la superficie commerciale  $S_c$  per il valore medio unitario  $V x$ .

Al valore complessivo ottenuto sulla base dei parametri andranno detratti i costi  $K$  necessari per portare gli stessi in condizioni di normalità. Si otterrà pertanto la seguente formula:

$$V = S_c \cdot V x - K$$

dove:

$V$  = il più probabile valore degli immobili nelle condizioni attuali.

## **22. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA:**

Il valore attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza e funzionalità, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, della dotazione delle parti comuni, delle attuali condizioni del mercato, delle previsioni

del P.R.G., delle servitù attive e passive, con riferimento al lotto unico formato, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore risulta il seguente:

**LOTTO UNICO – PER L'INTERO DELLA PIENA PROPRIETA'**

**BENE – 1: Comune di SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA – Catasto Fabbricati**

Sezione A - Foglio 4° - Mapp. 1715 sub 122 Via Corte della Seta P.2° cat. A/2 cl. 2^  
vani 6 - R.C. € 573,27 – Abitazione di tipo civile

**BENE – 2: Comune di SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA – Catasto Fabbricati**

Sezione A - Foglio 4°- Mapp. 1715 sub 138 Via Corte della Seta P.S1 cat. C/6 cl. 3^  
mq.36 - R.C. € 102,26 – Garage

Abitazione e garage:

Superficie commerciale mq 152,00 x € 830,00 /mq = € 126.160,00

**DETRAZIONI:**

- Dal valore complessivo degli immobili, così come sopra determinato, vanno detratti i costi e gli oneri presunti per la sanatoria edilizia, quelli da sostenere per riportare le U.I. in condizioni normali di agibilità e di sicurezza.

Il tutto meglio descritto al precedente punto 20, per complessivi = € 2.900,00

- Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

Valore di stima € 126.160,00 x 20% = € 25.232,00

**VALORE BASE DEI BENI = € 98.028,00**

**che si arrotondano ad**

**€ 98.000,00**

(euro novantottomila/00)

### **23. RACCOMANDAZIONI:**

Con riferimento agli immobili in argomento, lo scrivente Esperto del Giudice, pur nella volontà di aver agito nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico, raccomanda la parte aggiudicataria di verificare autonomamente, in modo puntuale, la regolarità degli immobili, sotto ogni profilo, e di analizzare accuratamente le loro condizioni. Precisa, altresì, che gli oneri ed i costi della sanatoria edilizia devono intendersi a carattere orientativo poiché definiti in assenza di un regolare progetto, all'uopo presentato, e del conseguente vaglio da parte dei funzionari preposti.

Quanto alla definizione degli oneri e costi riguardanti le migliorie necessarie per riportare gli immobili nelle ordinarie condizioni di agibilità, lo scrivente precisa che le valutazioni sono state effettuate tenuto conto degli attuali costi di mercato e riferiti a finiture di tipo medio.

E' opportuno, inoltre, che la parte aggiudicataria tenga in giusta considerazione l'ammontare delle spese condominiali insolute, in quanto non detratte dal valore di stima dei beni immobili.

### **24. CONGEDO:**

Ritenendo con ciò di aver dato risposta al quesito posto dal G.E., il sottoscritto ha assolto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Farra di Soligo li, 12 febbraio 2016.

**L'Esperto del Giudice**

**BALLESTO geom. LUCIANO**

## ALLEGATI

- ALL. "A" – Planimetrie catastali originarie delle Unità Urbane con relativo elaborato planimetrico;
- ALL. "B" – Visure catastali e mappa vettoriale aggiornata;
- ALL. "C" – Copia dell'atto di compravendita degli immobili;
- ALL. "D" – Ispezione dei beni svolta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare;
- ALL. "E" – Planimetria delle superfici dei fabbricati con rappresentazione della S.I.N. e della S.E.L.;
- ALL. "F" – Copia dei provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Pieve di Soligo relativamente alle unità immobiliari;
- ALL. "G" – Ortofoto;
- ALL. "H" – Documentazione fotografica degli immobili;
- ALL. "I" – Prospetto riepilogativo delle spese condominiali insolute;
- ALL. "L" – Copia Certificato di Prevenzione Incendi n. 2931/2005 del 22/04/2005;

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

Dichiarazione protocollo n. 496925 del 20/12/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sernaglia Della Battaglia  
Via Borgo Della Seta civ.

**Identificativi Catastali:**

Sezione: A  
Foglio: 4  
Particella: 1715  
Subalterno: 122

**Compilata da:**

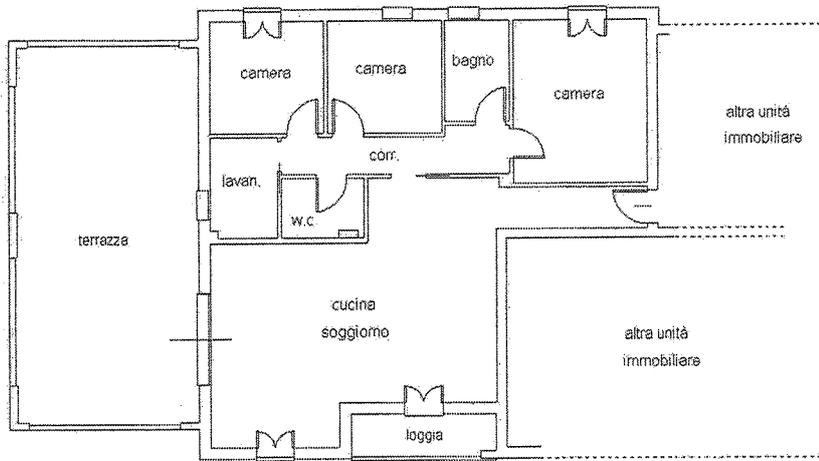
Martignago Vanni  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Treviso

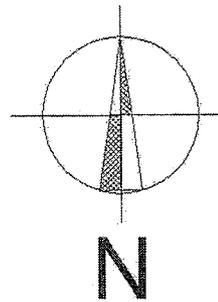
N. 1982

scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SECONDO h: 2.70 mt.



Ultima Planimetria in atti

Catasto dei fabbricati - Situazione al 26/10/2015 - Comune di SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA (635) - < Sezione Urbana: A Foglio: 4 Particella: 1715 - Subalterno 122 >  
CORTE DELLA SETA piano: 2;

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

Dichiarazione protocollo n. 496925 del 20/12/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sernaglia Della Battaglia

Via Borgo Della Seta

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 4

Particella: 1715

Subalterno: 138

Compilata da:

Martignago Vanni

Iscritto all'albo:

Geometri

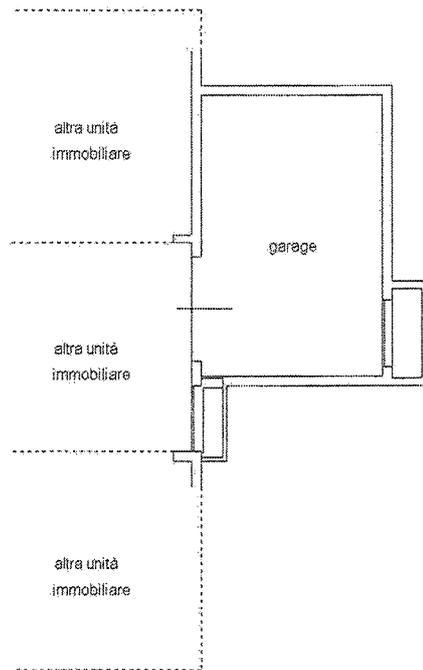
Prov. Treviso

N. 1982

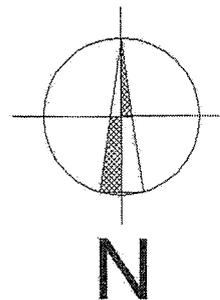
COMUNE DI SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA (635) - SEZIONE URBANA: A FOLIO: 4 PARTICELLA: 1715 - SUBALTERNO 138 -

scheda n. 1

Scala 1:200



PRIMO PIANO SOTTOSTRADA h: 2.90 mt.



Ultima Planimetria in atti