

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO ESECUTIVO R.G.E. n. 914/2012

Giudice dott. Antonello Fabbro

C.T.U. dott. arch. Ursula Ferrari

Oggetto:

causa promossa da: **BP MORTGAGES S.r.l.**

(avv. Giorgio Moro del foro di Treviso)

RELAZIONE DI STIMA

(ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

La sottoscritta arch. Ursula Ferrari con studio in Montebelluna (TV), vicolo Monte Adamello, n. 12/8, è stata nominata esperto estimatore nella suddetta Esecuzione Immobiliare in data 05/05/2016 (allegato 1) ed ha prestato il giuramento di rito il giorno 16/06/2016 ore 10,00 presso il Tribunale di Treviso (allegato 2) ed interverrà, qualora necessario, all'udienza del giorno 16/11/2016 ore 10,00 (ex art. 569 c.p.c.) per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

L'incarico affidatole è di accertare e di riferire, con relazione scritta, rispondendo al quesito formulato dal Giudice sulla consistenza, legittimità, valore degli immobili pignorati e sulla completezza delle pratiche al fine della vendita (allegato n. 2).

La relazione viene suddivisa nei seguenti capitoli:

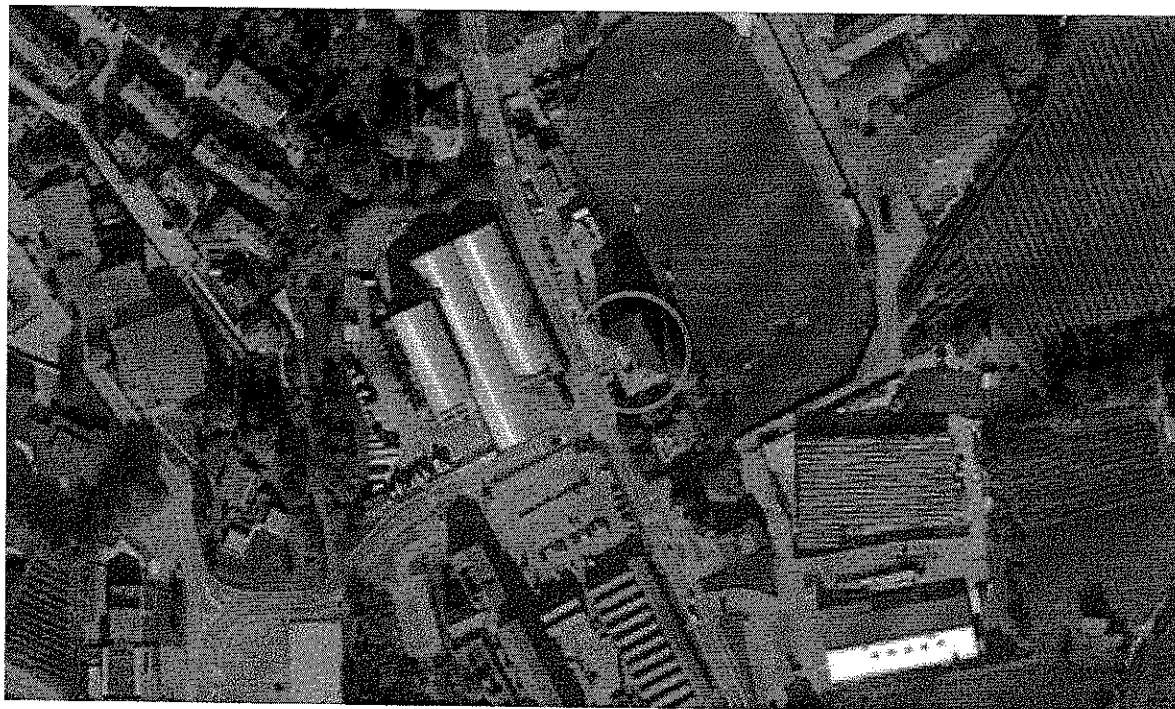
- **completezza dei documenti;**
- **operazioni peritali e descrizione dell'immobile;**



- **descrizione catastale e provenienza del bene;**
- **confini;**
- **formalità pregiudizievoli;**
- **autorizzazione comunale a costruire e regolarità di quanto edificato;**
- **conduzione del bene;**
- **divisibilità;**
- **stima;**
- **comunicazione alle parti.**

COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

La documentazione del fascicolo di causa è risultato sufficiente e conforme a quanto previsto dall'art. 567 c.p.c..



Fotopiano

OPERAZIONI PERITALI E DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Le operazioni peritali presso l'immobile oggetto di pignoramento si sono svolte regolarmente in data 15/07/2016, alla presenza del sottoscritto tecnico estimatore, del dott.



Massarotto Andrea, custode dell'immobile.

La figlia degli esecutati ha permesso di visionare i locali oggetto di pignoramento come risulta dal relativo verbale (allegato n. 6).

Trattasi di un appartamento situato al piano secondo e di porzione di piano interrato, facenti parte di un fabbricato condominiale, denominato "Condominio 2000", sito in Comune di Valdobbiadene (TV), zona semicentrale sud, via Erizzo n.23 int.7.

Il Condominio, edificato a fine anni '60, si sviluppa su sei piani fuori terra, dove sono dislocate le unità residenziali, costituite da 24 appartamenti, un piano terra con unità commerciali/direzionali ed un piano interrato. L'accesso agli appartamenti avviene da via Erizzo al civico n. 23 (lato ovest del condominio), tramite un portoncino in alluminio e vetro che immette in un androne e quindi ai disimpegni ed alle scale. Il rivestimento pavimentale e parietale dell'androne è in marmo mentre l'intradosso del solaio è rivestito con pannelli lignei. I disimpegni e scale hanno pavimentazione in marmo e parapetti in legno. Il vano scala è dotato sul lato nord di impianto ascensore.

L'appartamento oggetto della presente perizia, ubicato all'interno 7 del predetto Condominio, è costituito da ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, tre camere, due bagni, un ripostiglio/lavanderia/centrale termica ed una terrazza.

La superficie complessiva lorda dell'appartamento è di mq 101,70; la terrazza ha una superficie di mq 6,30.

Il piano interrato, accessibile tramite rampa ubicata sul lato ovest, oltre che dal vano scale, ha una superficie lorda complessiva di mq 453 ed è utilizzato come autorimessa. La quota di proprietà è pari ad 1/22 e perciò 20,59 mq.

L'altezza netta interna dell'appartamento è di m 2,80; quella del piano interrato è di m 2,30.

La struttura portante è in c.a. con solai in laterocemento. Le murature di tamponamento sono in laterizio, intonacate al civile.

Gli infissi sono in legno senza vetrocamera e tapparelle in PVC.

I pavimenti dell'ingresso, del corridoio, del soggiorno e della cucina sono in mosaico di marmo levigato opera incerta; quelli delle camere sono in legno; mentre quelli della terrazza e del ripostiglio sono in grés. Le pareti della cucina sono rivestite in piastrelle di ceramica. I



bagni hanno pavimenti ricoperti in PVC. e rivestimenti in ceramica,

L'impianto elettrico è quello risalente all'epoca della costruzione del fabbricato.

L'impianto di riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria è autonomo a gas metano.

I terminali di erogazione del calore sono costituiti da radiatori in acciaio.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore al 08/10/2005 e che successivamente a tale data non risultano siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valdobbiadene non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile (di superficie utile inferiore a 1.000 mq), il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica molto alti, indice di scadente qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

DESCRIZIONE CATASTALE E PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile, di cui alla presente perizia è pervenuto agli esecutati in forza ad atto di compravendita del 29/03/20006 del notaio Pietro Pellizzari di Valdobbiadene (TV), Rep. 82612, Racc. 22460, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Treviso in data 08/04/2006 ai nn. 17170/9898.

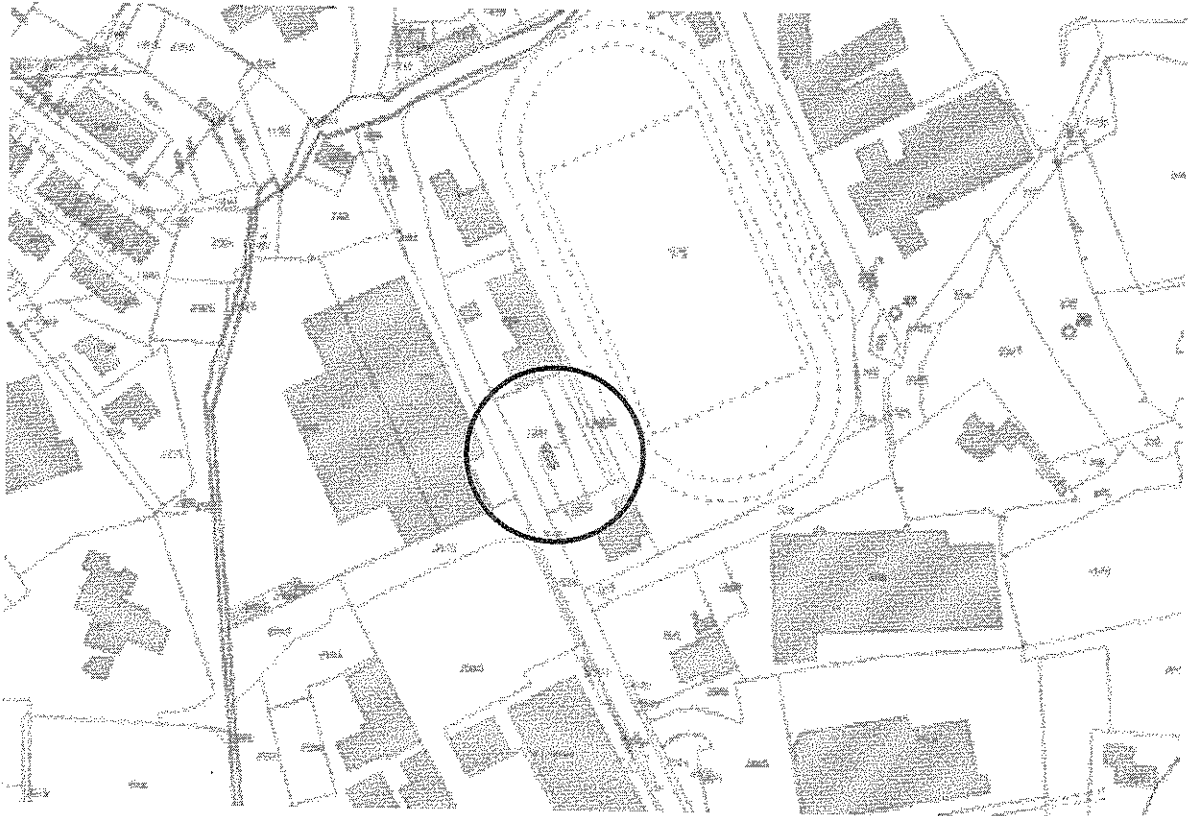
L'immobile, al nuovo catasto fabbricati attualmente è così identificato (allegato 5):
Comune di Valdobbiadene, Sez. A, Foglio 17

1. Part. 658 – sub. 10 - cat. A/2, cl. 3, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 100 mq, Rendita Euro 511,29, via Erizzo Piano 2 (variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie) per la quota di proprietà di 1/1
2. Part. 658 – sub. 62 - cat. C/6, cl. 3, consistenza 453 mq, sup. catastale 519 mq, Rendita Euro 511,29, via Erizzo Piano S1 (variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie) per la quota di proprietà di 1/22.



CONFINI

L'area su cui sorge il fabbricato a cui appartengono le unità in oggetto di perizia confina, da nord in senso orario, con il mapp. 1281 (su due lati), con il mapp. 1152 e con il mapp. 1268.



FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 28/01/2013 (data dell'ispezione ipotecaria presente in atti) l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- trascrizione di pignoramento immobiliare in data 15/11/2012 ai nn. 34222/24855, derivante da atto esecutivo o cautelare emesso dal Tribunale di Treviso in data 13/10/2012 rep. 1422 a favore della "BP MORTGAGES S.r.l." con sede a Brescia (BS).
- ipoteca volontaria iscritta a Treviso in data 08/04/2006 ai nn. 17174/4289 a favore del "BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA SOC. COOP. R.L." con sede in Verona (VR), per la somma di € 240.000,00 (Capitale € 120.000,00) in dipendenza di concessione a garanzia di mutuo a firma del notaio Pietro Pellizzari di Valdobbiadene (TV) Rep. 82613 in



data 29/03/2006.

- ipoteca legale iscritta a Treviso in data 28/12/2009 ai nn. 48204/11127 a favore di “EQUITALIA NOMOS S.p.A.” con sede a Torino (TO), per la somma di € 66.473,34 (Capitale € 33.236,67) in dipendenza ad iscrizione a ruolo ex art. 77 DPR 602/73 Rep. 117128/113 in data 10/12/2009.

AUTORIZZAZIONE COMUNALE A COSTRUIRE E REGOLARITA' DI QUANTO EDIFICATO

In seguito alla richiesta di accesso ai documenti amministrativi effettuata dal sottoscritto architetto al Comune di Valdobbiadene ed alla verifica degli atti d'ufficio effettuata dal tecnico del settore edilizia è emerso che l'immobile risulta edificato in forza ai seguenti atti:

- Rilascio di Licenza Edilizia in data 12/04/1968 n. 249/A di Reg.;
- Inizio dei lavori avvenuto con comunicazione in data 22/07/1968;
- Collaudo positivo dell'ing. Sergio Zanutto con certificato in data 13/12/1969;
- Certificato di Abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Valdobbiadene in data 14/01/1970;
- Licenza d'uso della costruzione rilasciata in data 22/01/1970 dal Prefetto di Treviso.

Viene allegata documentazione amministrativa ed elaborati grafici presenti presso il Comune di Valdobbiadene (allegato 7).

Durante il sopralluogo, il sottoscritto estimatore ha effettuato un rilievo fotografico e metrico, di massima, per verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto, il progetto depositato in Comune e le planimetrie catastali.

Si è rilevato che, limitatamente alle sole unità oggetto della presente perizia, vi sono le seguenti difformità:

1. **Variazioni nella distribuzione interna dei vani dell'appartamento** con modifica dei seguenti locali: atrio d'ingresso; corridoio della zona notte; bagno e cucina. In particolare è stato ricavato un secondo bagno riducendo quello esistente e l'atrio di ingresso.

La sanatoria prevede la presentazione di una pratica in Comune e la variazione catastale.

Gli oneri relativi alle prestazioni indicate sono i seguenti:

- € 1.300,00 di oneri professionali per la pratica di sanatoria ed i relativi elaborati



grafici;

- € 1.000,00 per la variazione catastale;
- € 516,00 per sanzione amministrativa;
- € 100,00 per diritti di segreteria;

per un totale forfettario complessivo quantificabile in € 2.916,00.

2. Modifiche prospettiche con aumento di volume (camera lato sud adiacente al bagno).

Tutto il lato sud del condominio, e quindi anche l'appartamento oggetto della presente perizia, essendo situato ad una distanza dal corso fluviale inferiore a 150 m è soggetto a vincolo paesaggistico (vedi estratto PRG allegato n. 11) ai sensi L. 431/85 e s.m.i. (D.lgs 42/2004).

Tale tipo di difformità non è sanabile ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, D.lgs 42/2004, il quale ha introdotto all'art. 146, comma 4, il divieto di rilasciare l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi di trasformazione degli immobili o delle aree sottoposti a vincolo paesaggistico. Il citato divieto investe anche la certificazione di assenza di danno ambientale in quanto tale atto si configura, sotto il profilo sostanziale, come atto equipollente all'autorizzazione paesaggistica in sanatoria. Pertanto, a seguito dell'entrata in vigore del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, non possono essere più rilasciate né autorizzazioni paesaggistiche in sanatoria, né certificazioni di assenza di danno ambientale, intese come atti conclusivi del procedimento sanzionatorio, ma, per le opere realizzate in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, dovranno essere irrogate le sanzioni amministrative previste dall'art. 167 del summenzionato decreto legislativo. In generale (art. 167, comma 1) è stabilito l'obbligo della rimessione in pristino per "opere" eseguite in assenza/difformità da autorizzazione paesaggistica.

Ultimamente, una direttiva del Ministero dei Beni e delle attività culturali e del turismo (parere Prot. 12385 del 27 aprile 2016) (allegato 12) permette, qualora le modifiche siano state apportate prima dell'instaurazione del vincolo paesaggistico, di richiedere alla Soprintendenza una procedura ordinaria di parere per compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004. La richiesta andrebbe, però, effettuata a livello condominiale e gli esiti sono incerti.



3. Modifiche alle dimensioni del piano interrato.

A tal proposito viene in questa sede richiamato quanto riportato nell'atto di compravendita del notaio Pietro Pellizzari di Valdobbiadene in data 29/03/2006: *“Le parti si danno atto del fatto che il mappale n. 658 sub. 2, (garage comune al "Condominio 2000"), per effetto di variazioni del 16 agosto 1990 n. 13537.1/1990, del 5 febbraio 2002 n. 1032.1/2002, del 5 dicembre 2003 n. 7851.1/2003 e del 6 dicembre 2004 n. 22388.1/2004, in realtà è stato soppresso e tale soppressione avrebbe dato origine ai subb. 59, 62, 64, 66, 67, 68 e 69; di tali subb. il sub. 62 costituirebbe garage di mq. 453 mentre i subb. 59, 64, 66 e 67 costituirebbero unità ad uso negozio. Il tutto di una superficie molto più ampia di quella iniziale.*

Tutto ciò è frutto di procedura viziata sia dal punto di vista formale (la denuncia di variazione non è stata presentata da tutti i comproprietari), sia dal punto di vista sostanziale (la denuncia di variazione prevede l'accorpamento di unità appartenenti a ditte diverse).”

Per la sanatoria del mapp. 658 sub. 62, del quale la quota in esecuzione oggetto della presenta perizia è pari ad 1/22, devono essere interessati tutti i condomini comproprietari della suddetta particella, nonché quelli della particelle limitrofe e procedere congiuntamente in tal senso. Anche in questo caso, comunque, l'esito della sanatoria è da considerarsi incerto.

CONDUZIONE DEL BENE

Dal sopralluogo effettuato durante le operazioni peritali del 15/07/2016 l'immobile pignorato risulta occupato dalla famiglia degli esecutati, come risulta anche dallo stato di famiglia rilasciato dal Comune di Valdobbiadene in data 22/07/2016 (allegato 10).

I millesimi di proprietà sono pari a 32,85, mentre quelli relativi alle scale sono pari a 26,75.

Le spese condominiali annue sono in media di € 440,00. Le spese straordinarie già deliberate a carico degli esecutati sono pari ad € 65,70.

Le spese condominiali insolute ammontano ad € 8.607,33.

Si allega comunicazione mail dell'amministratore condominiale Agenzia Castaldi in



data 18/07/2016 (allegato 10).

DIVISIBILITA'

L'immobile non è divisibile.

STIMA

Nella redazione della stima il sottoscritto estimatore ha tenuto conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci del bene quali: la localizzazione, l'accessibilità ai servizi, la viabilità, il livello di urbanizzazione della zona, la tipologia edilizia, la conformazione e dimensione, l'esposizione, l'età e lo stato di conservazione.

L'approccio metodologico scelto per stabilire il valore commerciale dell'intero compendio immobiliare è quello sintetico-comparativo, che scaturisce dalle indagini di mercato effettuate (indirette e dirette) attraverso le quali sono stati rilevati valori unitari a metro quadrato di superficie commerciale, calcolata attraverso gli opportuni coefficienti di ragguaglio.

Il calcolo della superficie è stato desunto dal rilievo sommario effettuato presso i luoghi oggetto di causa e dalle planimetrie in scala 1:200 del NCEU.

Calcolo della superficie commerciale in base al D.P.R. n° 138 del 23.03.1998

sub. 10 – appartamento	piano secondo	mq 101,70	(100%)
	terrazza	piano secondo	mq 6,30 (33,33%)
sub. 62 – garage	piano interrato	mq 20,59	(50%)

Totale superficie commerciale: $101,70 \times 100\% + 6,30 \times 33,33\% + 20,59 \times 50\% = 114,10$ mq.

Nel caso di specie, stante le caratteristiche del fabbricato, da indagini di mercato si è rilevato che il valore a nuovo di immobili di caratteristiche simili (ubicazione in piccola palazzina con scoperto comune e garage) si attesta su circa 1.200,00 €/mq. Tale valore va ridotto per tener conto della vetustà dell'immobile definibile attraverso un coefficiente riduttivo che per immobili di oltre 40 anni vale 0,70 con conseguente valore unitario "rivalutato" pari a 840,00 €/mq.

Quindi si stima un valore dell'immobile di: $114,10$ mq x $840,00$ €/mq = € 95.844,00.



A questo valore va imputato l'onere della regolarizzazione urbanistica dell'appartamento, esposto precedentemente in € 2.916,00, nonché gli oneri inerenti le spese condominiali dell'ultimo biennio prima del trasferimento dell'immobile (€ 440,00 x 2 = € 880,00) e le spese straordinarie già deliberate a carico degli esecutati ammontanti ad € 65,70.

Pertanto il sottoscritto tecnico estimatore stima il più probabile valore commerciale dell'immobile, nel suo insieme alle condizioni attuali in:

€ 95.844,00 – € 2.916,00 – € 880,00 – € 65,70 = € 91.982,30

arrotondati ad € **91.980,00 (diconsi Euro novantunmilanovecentottanta/00).**

La presente perizia è composta da n. 11 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati.

COMUNICAZIONE ALLE PARTI

Il C.T.U. ha trasmesso alle parti (allegato 12) la presente perizia composta da n. 10 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati:

- all'avv.to Giorgio Moro mezzo posta elettronica certificata per il creditore BP MORTAGES S.r.l. in data 11.10.2016;
- alla EQUITALIA NORD S.p.A. – Direzione Regionale Veneto, mezzo posta elettronica certificata in data 11.10.2016;
- agli esecutati attraverso posta raccomandata AR presso la loro residenza (via Erizzo n. 23/7 – Valdobbiadene -TV) in data 11.10.2016;
- al dott. Massarotto Andrea funzionario di ASTE 33, Custode del compendio immobiliare, mezzo posta elettronica certificata in data 11.10.2016;

onorandoli di fargli pervenire eventuali note di osservazione al proprio elaborato entro il giorno 31/10/2016.



ALLEGATI:

1. Verbale di nomina del C.T.U. del 05/05/2015
2. Verbale di giuramento del 16/06/2015 con indicato il quesito
3. Atto di Pignoramento
4. Atto di Compravendita (copia) - Notaio Pietro Pellizzari
5. Documenti Catastali: Visure per immobile, Estratto di Mappa, Planimetrie
6. Verbale delle operazioni peritali del 15/07/2016
7. Documentazione Edilizia
8. Documentazione Fotografica dello stato dei luoghi
9. Stato di famiglia degli Esecutati
10. Situazione versamenti delle spese condominiali
11. Estratto PRG con indicato il vicolo paesaggistico
12. Direttiva Ministero Beni Culturali
13. Attestazione invio della Consulenza alle Parti tramite Posta Certificata (PEC), e Raccomandata A.R.
14. Scheda sintetica per la vendita

Montebelluna, 11 ottobre 2016

L'esperto estimatore
arch. Ursula Ferrari



TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO ESECUTIVO R.G.E. n. 914/2012

Giudice dott. Antonello Fabbro

C.T.U. dott. arch. Ursula Ferrari

Oggetto:

causa promossa da: **BP MORTGAGES S.r.l.**

(avv. Giorgio Moro del foro di Treviso)

integrazione alla

RELAZIONE DI STIMA

(ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

La sottoscritta arch. Ursula Ferrari in qualità di esperto stimatore nella suddetta Esecuzione Immobiliare R.G.E. 914/2012, ritiene di dover evidenziare al G.E. dott. Antonello Fabbro che l'unità residenziale pignorata, composta da un appartamento al piano secondo con annesso al piano interrato, facente parte di un fabbricato condominiale, denominato "Condominio 2000", sito in Comune di Valdobbiadene -TV, via Erizzo n.23 int.7 identificato nel nuovo catasto fabbricati:
Comune di Valdobbiadene, Sez. A, Foglio 17

1. Part. 658 – sub. 10 - cat. A/2, cl. 3, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 100 mq, Rendita Euro 511,29, via Erizzo Piano 2 (variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie) per la quota di proprietà di 1/1
2. Part. 658 – sub. 62 - cat. C/6, cl. 3, consistenza 453 mq, sup. catastale 519 mq, Rendita Euro



511,29, via Erizzo Piano S1 (variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie) per la quota di proprietà di 1/22.

presenta le seguenti criticità:

1. **Rispetto allo stato di progetto** (Licenza Edilizia in data 12/04/1968 n. 249/A di Reg.; Certificato di Abitabilità del 14/01/1970) **il manufatto presenta una diversa distribuzione interna dei vani dell'appartamento che sono stati ridimensionati per ricavare un secondo bagno.** In particolare sono stati modificati i seguenti locali: atrio d'ingresso; corridoio della zona notte; bagno e cucina.

La sanatoria prevede la presentazione di una pratica in Comune e la variazione catastale.

2. **Modifiche dei prospetti nord e sud del condominio con aumento di volume.** In particolare la camera lato sud adiacente al bagno dell'appartamento in questione ha un sedime in pianta che eccede rispetto al profilo previsto dal progetto e pertanto una superficie e volume superiore a quanto concesso. Inoltre, tutto il lato sud del condominio, dove insiste l'appartamento oggetto della presente perizia, essendo situato ad una distanza dal corso fluviale inferiore a 150 m è soggetto a vincolo paesaggistico (vedi estratto PRG allegato n. 11) ai sensi L. 431/85 e s.m.i. (D.lgs 42/2004). **Tale tipo di difformità non è sanabile ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, D.lgs 42/2004**, il quale ha introdotto all'art. 146, comma 4, il divieto di rilasciare l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi di trasformazione degli immobili o delle aree sottoposti a vincolo paesaggistico. Il citato divieto investe anche la certificazione di assenza di



danno ambientale in quanto tale atto si configura, sotto il profilo sostanziale, come atto equipollente all'autorizzazione paesaggistica in sanatoria.

Pertanto, a seguito dell'entrata in vigore del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, non possono essere più rilasciate né autorizzazioni paesaggistiche in sanatoria, né certificazioni di assenza di danno ambientale, intese come atti conclusivi del procedimento sanzionatorio, ma, per le opere realizzate in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, dovranno essere irrogate le sanzioni amministrative previste dall'art. 167 del summenzionato decreto legislativo. In generale (art. 167, comma 1) è **stabilito l'obbligo della rimessione in pristino** per "opere" eseguite in assenza/difformità da autorizzazione paesaggistica. Ultimamente, una direttiva del Ministero dei Beni e delle attività culturali e del turismo (parere Prot. 12385 del 27 aprile 2016) (allegato 12) permette, qualora le modifiche siano state apportate prima dell'instaurazione del vincolo paesaggistico, di richiedere alla Soprintendenza una procedura ordinaria di parere per compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004. La richiesta andrebbe, però, effettuata a livello condominiale e gli esiti sono incerti.

3. Modifiche alle dimensioni del piano interrato. Il mappale n. 658 sub. 2, (garage comune al "Condominio 2000"), per effetto di variazioni del 16 agosto 1990 n. 13537.1/1990, del 5 febbraio 2002 n. 1032.1/2002, del 5 dicembre 2003 n. 7851.1/2003 e del 6 dicembre 2004 n. 22388.1/2004, in realtà è stato soppresso e tale soppressione avrebbe dato origine ai subb. 59, 62, 64, 66, 67, 68 e 69; di tali subb. il sub. 62 costituirebbe garage di mq. 453 mentre i subb. 59, 64, 66 e 67 costituirebbero unità ad uso negozio. Il tutto di una **superficie molto più ampia di quella iniziale**. Tutto ciò è frutto di procedura viziata sia dal punto di vista formale (la denuncia di variazione non è stata presentata da tutti i comproprietari), sia dal punto di vista sostanziale



(la denuncia di variazione prevede l'accorpamento di unità appartenenti a ditte diverse).

Per la sanatoria del mapp. 658 sub. 62, del quale la quota in esecuzione oggetto della presenta perizia è pari ad 1/22, devono essere interessati tutti i condomini comproprietari della suddetta particella, nonché quelli della particelle limitrofe e procedere congiuntamente in tal senso. Anche in questo caso, comunque, l'esito della sanatoria è da considerarsi incerto.

Pertanto, il sottoscritto esperto stimatore ritiene che l'abuso edilizio (punto 1.), consistente nella diversa distribuzione dei locali dell'appartamento con il ricavo di un secondo bagno, è sanabile con un costo quantificabile in circa € 2.900,00 (pratica di sanatoria, variazione catastale, sanzione amministrativa, diritti) a patto che l'aggiudicatario provveda alla presentazione della domanda entro 120 giorni dal decreto di aggiudicazione.

Ritiene invece, che gli abusi edilizi riguardanti le modifiche prospettiche con aumento del volume dell'unità residenziale (punto 2.) e l'ampliamento del sedime dell'interrato (punto 3.) siano difficilmente sanabili perché, insistendo su parti comuni, l'eventuale "ripristino dello stato di progetto" deve essere sostenuto dall'intero condominio a costi molto alti.

"L'adeguamento dei prospetti" comporterebbe, infatti, la demolizione e ricostruzione delle pareti perimetrali che costituiscono i prospetti sud e nord dell'edificio. La quota parte relativa all'unità in oggetto riguarda due setti murari del prospetto sud, appartenenti alla camera attigua al bagno, che andrebbero sostituiti da una nuova parete perimetrale. Tali opere, però, anche se di semplice realizzazione, non possono essere realizzate isolatamente.





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

Mod. 0/25 (con Decreto Urbanistica)

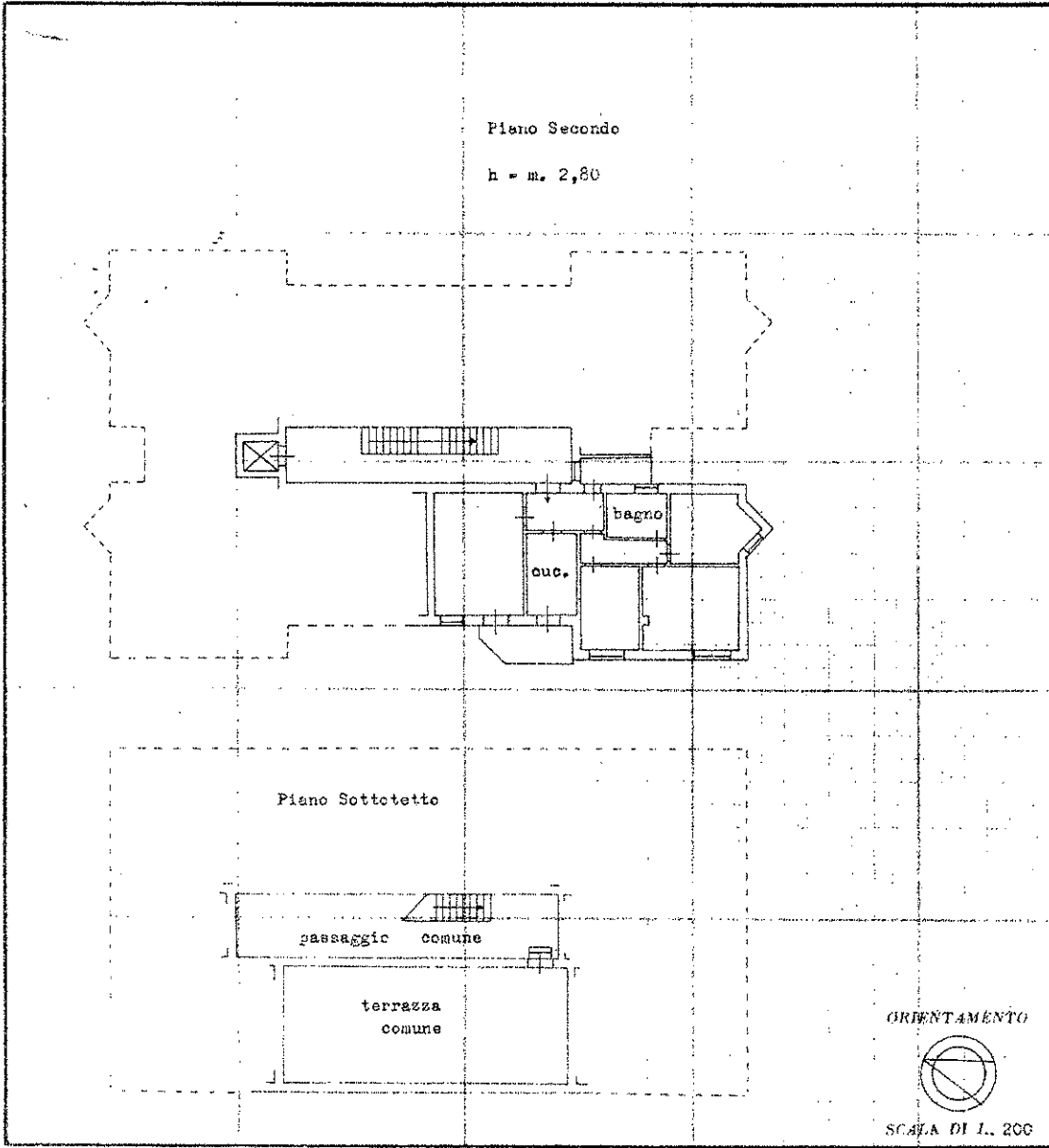
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Decreto Urbanistico n. 1000 del 12/11/1970

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VALDOBBIADENE Via S. Rizzato

Data [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Treviso



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

A
17
658
10

Completata dal DOTT. ING. G. CAPRETTA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de INGEGNERI
della Provincia di TREVISO

Data 13/07/2016
Firma [Signature]
1806
Fidejussoria

ELIOGRAFIA TREVISO

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/07/2016 - Comune di VALDOBBIADENE (L.565) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 17 - Particella: 658 - Subalterno: 10 >
VIA RIZZO piano 2.

10 metri

Firmato Da: FERRARI URSULA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d37043b1827c83a2515b992c7d1e5ca



TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDIMENTO ESECUTIVO

R.G.E. n. 914/2012

Giudice: dott. Antonello Fabbro

Esperto stimatore: dott.ssa arch. Ursula Ferrari

Custode: Aste 33 Treviso

Oggetto:

procedura esecutiva promossa da:

BP MORTGAGES S.R.L.

contro

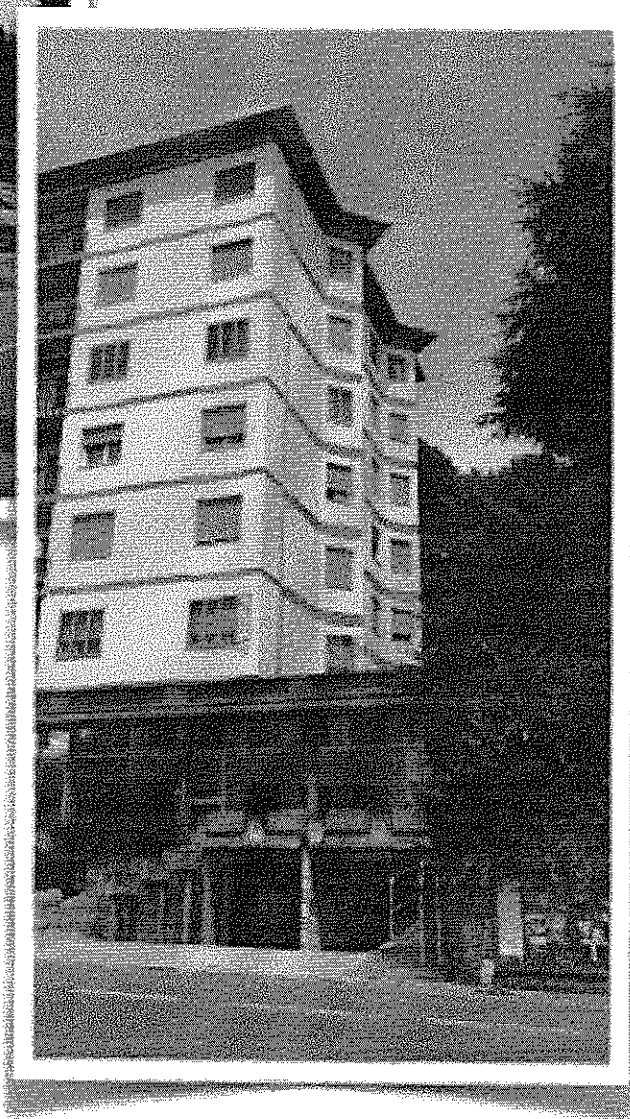
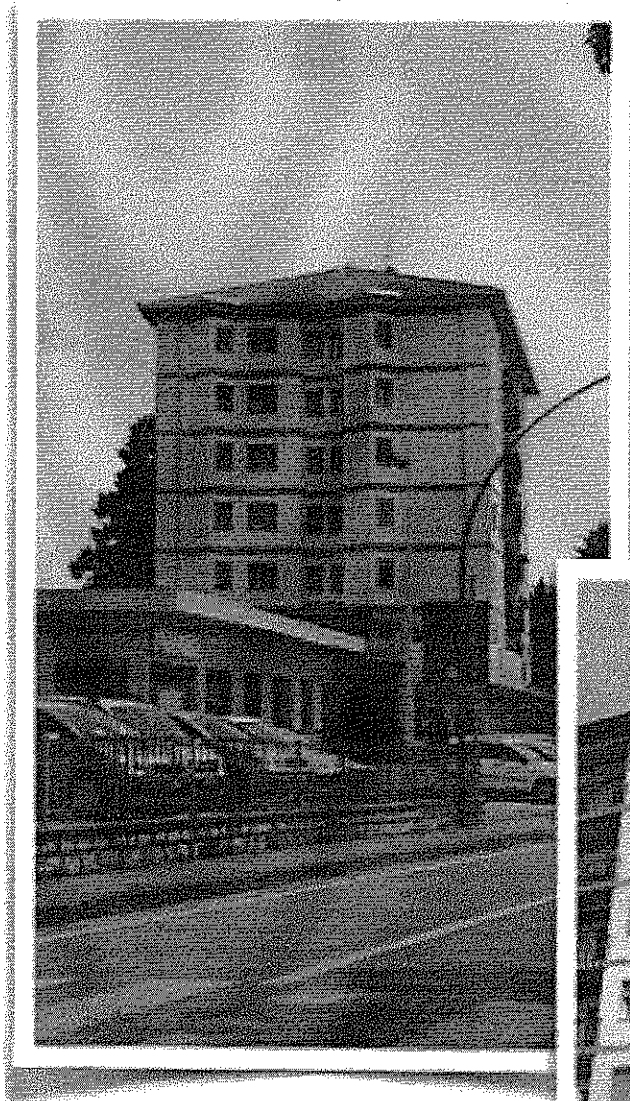
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



C.T.U. Architetto **URSULA FERRARI** - vicolo Monte Adamello 12/8 - 31044 Montebelluna - Treviso

tel e fax 0423/603282 - e_mail ursferr@gmail.com
Posta elettronica certificata ursula.ferrari@archiworldpec.it
CF: FRR RSL 64C61 L736Y - P.IVA 03213730264

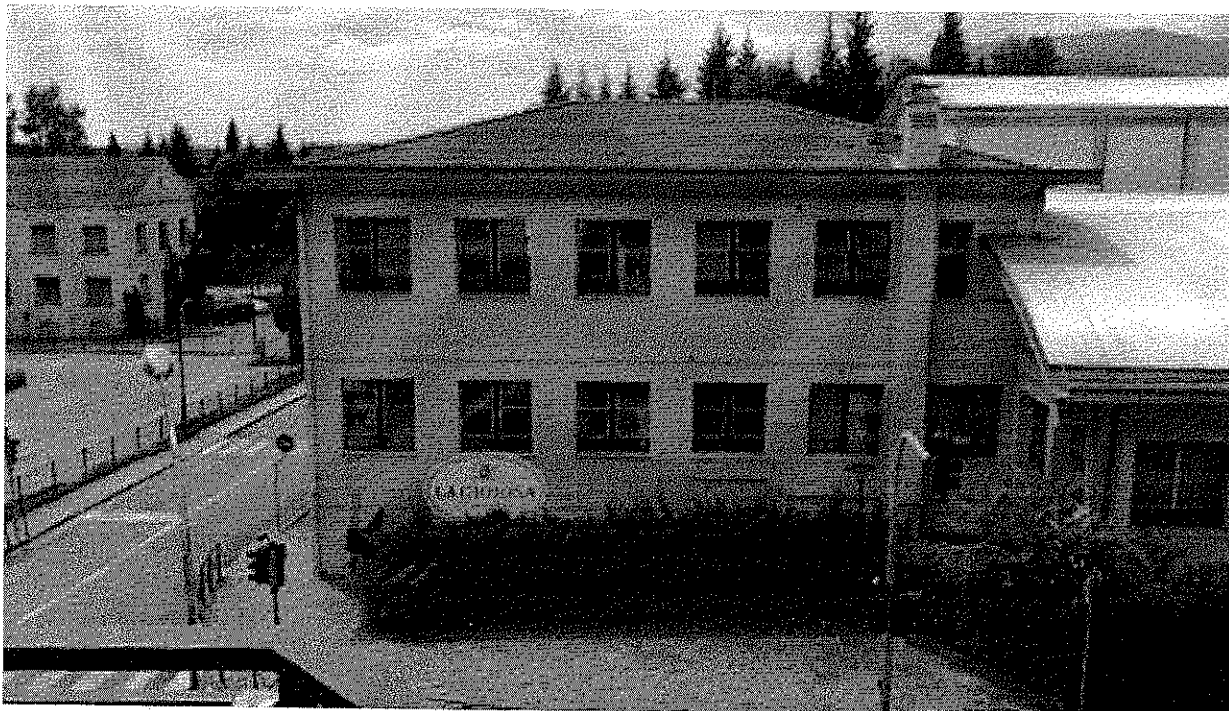




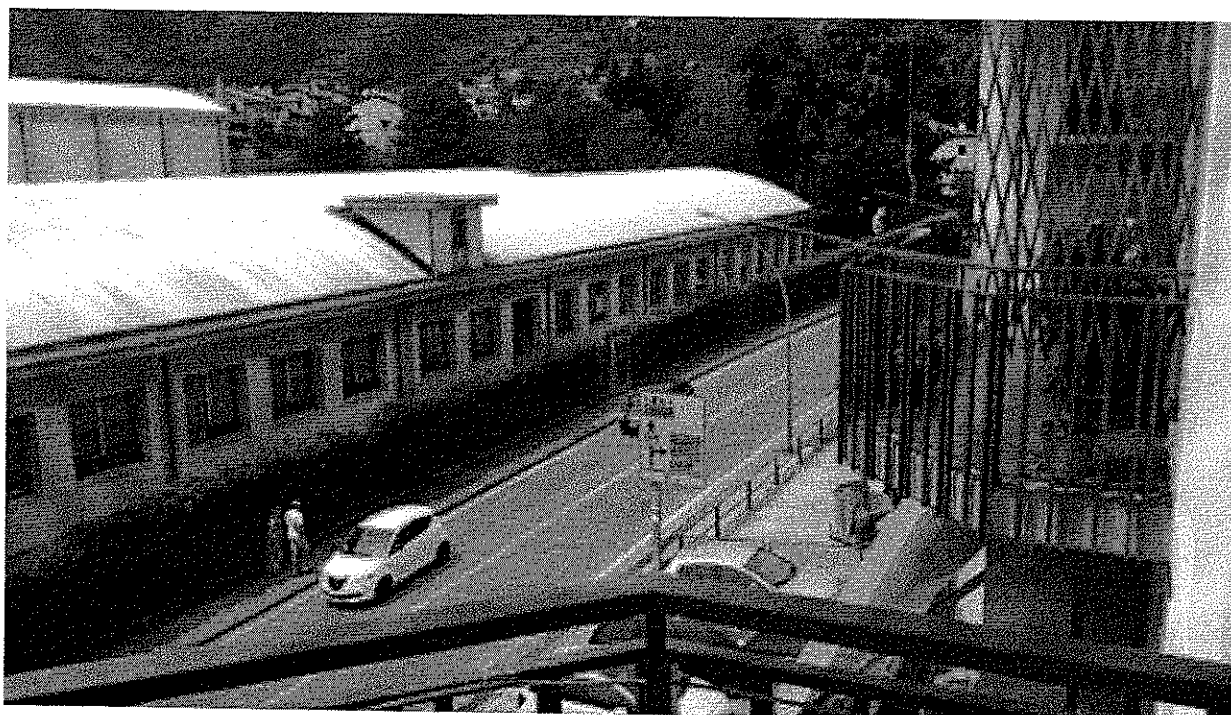
CONDOMINIO "2000"

via Erizzo, 23/7 Valdobbiadene TV





OVEST



NORD/OVEST

