

# TRIBUNALE DI TREVISO



**OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 165/2011**

Promosso da:



Contro:



## *RELAZIONE DI STIMA*

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa BURRA Alessandra**

C.T.U.: **Geom. NIZZETTO Mauro**

Udienza: **13.01.2016 – ore 10.00**

## PREMESSA

Con comunicazione di cancelleria a mezzo p.e.c. del 08/06/2015 (n°165/2011/EI), al sottoscritto **NIZZETTO Geom. Mauro** iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso al n° **2.785**, con studio tecnico in via Villa Dal Peder, 3 a RONCADE (TV), veniva comunicata la nomina a **C.T.U.** da parte del **G.E. Dott.ssa Alessandra BURRA**, al fine di eseguire la relazione di stima ex art. 173-bis in riferimento all'esecuzione immobiliare 165/2011, provvedendo quindi ad attenersi e rispondere a ciascuno dei punti di seguito elencati.

### *1) Ritirare la documentazione in Cancelleria*

In data 22/07/2015 il sottoscritto effettuava giuramento presso la cancelleria del Tribunale di Treviso e ritirava la relativa documentazione costituita dai Certificati ipotecari rilasciati dalla Conservatoria dei RR.II., dall'atto di pignoramento e dai vari Ricorsi per Intervento dei creditori.

*2) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;(a) predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); (b) acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; (c) acquisire la certificazione relativa all'atto di provenienza ultraventennale (ove non contenuta nella documentazione in atti). Le verifiche in questione non devono essere effettuate, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c.. In ogni caso l'esperto alleggerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.*

*(a) ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI PREDISPOSTE SULLA BASE DEI DOCUMENTI IN ATTI*

**SOGGETTO:**

*Trascrizione a carico del 13/10/2010 - Reg. Generale 36.574 – Reg. Particolare 22.669*

*Sentenza dichiarativa di fallimento in data 08/09/2010 – rep. 208/2010*

*Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso*

*Immobili: beni in Comune di Casier (TV), Sez. B - Fig.2 - Map. 548 - Sub.43 e Sub.84 per la quota di 1/2;*

*A favore:*

*Contro:*

Trascrizione a carico del 30/03/2011 - Reg. Generale 10.851 – Reg. Particolare 7.111

Verbale di pignoramento immobili in data 19/02/2011 – rep. 440

Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso

Immobili: beni in Comune di Casier (TV), Sez. B - Fg.2 - Map. 548 - Sub.43 e Sub.84 per la quota di 1/2;

A favore:

Contro:

Iscrizione a carico del 08/03/2006 - Reg. Generale 11.211 – Reg. Particolare 2.737

Atto notaio Ucci Roberto di Treviso – Rep. 54.123/19608 del 24/02/2006

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di un mutuo

Capitale €. 220.000,00 – Spese €. 220.000,00 – Totale €. 440.000,00

Immobili colpiti: beni in Comune di Casier (TV), Sez. B - Fg.2 - Map. 548 - Sub.43 e Sub.84;

A favore:

Contro:

Iscrizione a carico del 17/08/2006 - Reg. Generale 43.221 – Reg. Particolare 11.171

Atto amministrativo – Rep. 127.636/113 del 04/08/2006

Pubblico ufficiale o Autorità emittente:

Ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01

Capitale €. 1.748,42 – Totale €. 3.496,84;

Immobili colpiti: beni in Comune di Casier (TV), Sez. B - Fg.2 - Map. 548 - Sub.43 e Sub.84;

A favore:

Contro:

Iscrizione a carico del 03/05/2007 - Reg. Generale 20.988 – Reg. Particolare 5.641

Atto amministrativo – Rep. 112042/113 del 21/04/2007

Pubblico ufficiale o Autorità emittente:

Ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01

Capitale €. 3.043,65 – Totale €. 6.087,30

Immobili colpiti: beni in Comune di Casier (TV), Sez. B - Fg.2 - Map. 548 - Sub.43 e Sub.84;

A favore:

Contro:

**SOGGETTO:**

Trascrizione a carico del 30/03/2011 - Reg. Generale 10.851 – Reg. Particolare 7.111

Verbale di pignoramento immobili in data 19/02/2011 – rep. 440

Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso

Immobili: beni in Comune di Casier (TV), Sez. B - Fg.2 - Map. 548 - Sub.43 e Sub.84 per la quota di 1/2;

A favore:

Contro:

Iscrizione a carico del 08/03/2006 - Reg. Generale 11.211 – Reg. Particolare 2.737  
Atto notaio Ucci Roberto di Treviso – Rep. 54.123/19608 del 24/02/2006  
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di un mutuo  
Capitale €. 220.000,00 – Spese €. 220.000,00 – Totale €. 440.000,00  
Immobili colpiti: beni in Comune di Casier (TV), Sez. B - Fg.2 - Map. 548 - Sub.43 e Sub.84;  
A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Iscrizione a carico del 11/08/2007 - Reg. Generale 40.528 – Reg. Particolare 11.227  
Atto amministrativo – Rep. 112299/113 del 31/07/2007  
Pubblico ufficiale o Autorità emittente: [REDACTED]  
Ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01  
Capitale €. 10.192,68 – Totale €. 20.385,36  
Immobili colpiti: beni in Comune di Casier (TV), Sez. B - Fg.2 - Map. 548 - Sub.43 e Sub.84;  
A favore: [REDACTED]  
Contro: [REDACTED]

Iscrizione a carico del 24/06/2010 - Reg. Generale 22.813 – Reg. Particolare 5.088  
Atto giudiziario – Rep. 988 del 11/08/2008  
Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso  
Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo  
Capitale €. 5.510,00 – Interessi €. 165,30 - Spese 4.324,70 – Totale €. 10.000,00  
Immobili colpiti: beni in Comune di Casier (TV), Sez. B - Fg.2 - Map. 548 - Sub.43 e Sub.84;  
A favore: [REDACTED]  
Contro: [REDACTED]

Iscrizione a carico del 13/09/2010 - Reg. Generale 32.759 – Reg. Particolare 7.396  
Ruoli. Iscrizioni ex art.77 DPR 602/73 – Rep. 106846/113 del 02/09/2010  
Pubblico ufficiale: [REDACTED]  
Ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73. Intervenuta decorrenza termini ex art.50, DPR 602/73.  
Capitale €. 11.727,11 – Totale €. 23.454,22  
Immobili colpiti: beni in Comune di Casier (TV), Sez. B - Fg.2 - Map. 548 - Sub.43 e Sub.84;  
A favore: [REDACTED]  
Contro: [REDACTED]

In data 13/11/2015, il sottoscritto perito ho eseguito l'accesso presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso per verificare la presenza di ulteriori formalità a carico degli esecutati, riscontrando però nessun aggiornamento in merito.

*(b) LE MAPPE CENSUARIE OVVERO LA DOCUMENTAZIONE A CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEI BENI, VIENE ALLEGATA – vedi allegato n° 1, 2 e 3.*

*(c) L'ATTO DI ACQUISTO VIENE ALLEGATO – vedi allegato n° 4.*

3) Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode – se nominato, a tutti gli immobili, lo/gli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc....).

A seguito sopralluogo effettuato alle ore 15,00 del giorno 6 ottobre 2015, preventivamente concordato con il custode nella persona della Dott.ssa Monica BERNA e comunicato con congruo anticipo alla parte esecutata (circa 15 giorni prima), 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 Casier – Via Principale, 38/A int. 8

Appartamento

(Piano Primo e Secondo)

**Sez. B - Fg. 2 - Particella 548 – Sub.43**

Cat. A/2 - Cl.2 – Consistenza vani 5 – Rendita €. 542,28




Autorimessa

(Piano Interrato)

**Sez. B - Fg. 2 - Particella 548 – Sub.84**

Cat. C/6 – Cl.5 – Consistenza mq. 43 – Rendita €. 117,70

Intestazione catastale:

- 1)   
 proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;
- 2)   
proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;

Trattasi di appartamento ubicato al piano primo con annesso piano sottotetto e con doppio garage al piano interrato, all'interno di un complesso immobiliare residenziale di complessivi 44 alloggi, denominato Residence "Le Bricole", sito a Casier (TV), in Via Principale, all'altezza del civico 38.

Tale complesso, dall'aspetto alquanto signorile ed in buono stato di conservazione e manutenzione, ha una geometria a "ferro di cavallo" con i due corpi laterali più bassi su due piani fuori terra con ulteriore piano sottotetto, mentre il corpo principale centrale avente altezza maggiore, si sviluppa su 3 piani fuori terra.

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.

Al Piano Interrato, con ingresso delle auto attraverso una comoda rampa esterna posta a sud-est, sono stati collocati i garage di pertinenza agli alloggi, qualche magazzino oltre ai locali tecnici.

Tutte le unità abitative poste ai vari piani, nonché tutte le unità sotterranee (garage, magazzini, loc. contatori...) sono accessibili internamente dai 4 vani scala condominiali ai quali sono stati assegnati i civici 38, 38/A, 38/C e 38/D e da un ulteriore androne con il civico 38/B, che consente l'ingresso a 3 appartamenti al piano terra.

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

- piano interrato: autorimessa di mq. 42,68 (superficie calpestabile) dotata di doppio basculante con apertura manuale e con la possibilità di parcheggiare due auto in posizione affiancata.

La struttura e' composta da muratura perimetrale in cemento armato gettato in opera, solaio in lastre Predalles e pavimento in cemento liscio; i locali sono dotati di due fori finestra per l'illuminazione/aerazione e di impianto elettrico costituito da doppio punto luce a soffitto dotato di lampada e doppia presa di corrente a parete.

- piano primo (superfici calpestabili): ingresso di mq. 4,89, pranzo-soggiorno di mq. 28,29, cucina di mq. 9,23, disimpegno di mq. 6,36, bagno di mq. 6,46, camera matrimoniale di mq. 16,11, loggia esterna di mq. 10,98 con ulteriore spazio caldaia di mq. 0,94.

- piano secondo/sottotetto (superfici calpestabili): l'accesso a tale piano avviene direttamente dalla scala in legno prefabbricata ubicata in soggiorno; il sottotetto è suddiviso in 4 locali rispettivamente di mq. 33,70, mq. 12,15, mq. 18,26, oltre ad un bagno di mq. 8,13, tutti collegati da un corridoio di mq. 8,59.

Le finiture dell'appartamento sono le seguenti:

Pavimenti e rivestimenti:

- piano primo con pavimentazione in parquet di legno prefinito – essenza doussiè (presunta) su tutta la superficie, ad esclusione del locale bagno; cucina con rivestimento a mosaico;

- piano secondo/sottotetto con pavimentazione in parquet di legno prefinito – essenza rovere (presunta) su tutta la superficie, ad esclusione del locale bagno;

- bagni al piano primo con pavimentazione in gres porcellanato formato 40x40 e rivestimenti in pittura lavabile; bagno al piano secondo sempre in gres porcellanato formato 20x20 e rivestimenti a mosaico.

### 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 rosso, completi di ferramenta;
- serramenti interni costituiti da porte scorrevoli ed a battente, in legno tamburato colore bianco con ferramenta satinata;
- portoncino d'ingresso del tipo blindato, con finitura tipo legno, dotato di serratura di sicurezza e spioncino interno.

### Soffitti:

- piano primo con soffitto in laterocemento intonacato con finitura a civile e pittura finale;
- piano secondo con copertura in legno travata a vista costituita da travi portanti in abete lamellare e falsi puntoni in legno – sez. 14x22, con assito in perline di abete; va precisato che ciascuno dei quattro locali presenti su questo piano è dotato di lucernario per l'aerazione e l'illuminazione – tipo *Velux*, collocato lungo la falda, di dimensioni pari a cm 50x90.

### 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 Casier (TV).

- 1) Muratura perimetrale verso l'esterno (cm.40) – costituita da intonaco esterno, blocco semipieno cm.25x25x25, pannello di coibentazione termica in polistirene da cm. 4, blocco semipieno cm.8x25x25, intonaco interno;
- 2) Muratura confinante verso l'interno (cm.25-30) – costituita da intonaco, blocco semipieno cm.8x25x25, pannello rigido in fibra di vetro cm.3, pannello in sughero espanso con leganti cm.3, blocco semipieno cm.8/12, intonaco.
- 3) Parti divisorie interne in laterizio, intonacato su entrambi i lati e pittura finale;
- 4) Copertura in legno formata da perline in abete cm.2, foglio di polietilene, pannello in polistirene - Styrofoam SM-TG cm.4.

### Impianti:

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

- allacciamento alla linea telefonica;
- allacciamento fognario alla pubblica fognatura;
- videocitofono, presa tv e satellitare;
- allacciamento alla rete gas metano;
- impianto elettrico da considerarsi a norma – vedi dichiarazione di conformità rilasciata dalla ditta [REDACTED] in data 06/12/2005;

- impianto termoidraulico da considerarsi a norma – vedi dichiarazione di conformità rilasciata dalla ditta ██████████ di Preganziol (TV), in data 22/12/2005.

In particolare e come si rileva dalla dichiarazione stessa, l'impianto di riscaldamento è composto da tubazioni in rame isolate, radiatori lamellari, caldaia murale marca "Sile – mod. Superapida 26"; l'impianto idrosanitario per la distribuzione di acqua calda e fredda è costituito da tubazioni multistrato isolate sottotraccia, sanitari marchiati "Villeroy & Boch", nel bagno al piano primo vasca idromassaggio "Jacuzzi";

- impianto di aria condizionata funzionante solo al piano sottotetto e costituito da unità esterna ubicata nella loggia e da split interno collocato in corridoio; al piano primo invece è stato installato solamente uno split in zona soggiorno.

- impianto di allarme presente ma incompleto e non funzionante.

Dagli accertamenti svolti sia in fase di sopralluogo che successivamente, è emerso 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° 54.114 – notaio Roberto UCCI di Treviso, stipulato in data 23 febbraio 2006.

Le parti condominiali sono costituite da:

- *aree scoperte* - mappale 548 sub.1 e sub. 3, rispettivamente di mq.645 e mq.87;
- *portico comune* – mappale 548 sub. 9;
- *locale contatori* – mappale 548 sub.17;
- *area contatori* – mappale 548 sub.2;
- *rampa e spazio di manovra* - mappale 548 sub.16;
- *area scoperta ingresso* – mappale 548 sub.6, portico - sub.7 e disimpegno comune - sub.8;
- 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 tabella "Proprietà Generale":	31,388
Millesimi tabella "Area contatori":	42,522
Millesimi tabella "Vano scala, portico e ingresso":	225,055
Millesimi tabella "Rampa e Corsia autorimessa":	33,405

Il mappale sul quale insiste l'intero complesso, confina a Nord-Ovest con il mappale 271, a nord con il mappale 410, ad Est con il mappale 409, a Sud-Est



con il mappale 206, a Sud-Ovest con il mappale 601, a Ovest con i mappali 365 e 208, 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.*

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.

Il sottoscritto C.T.U., sottolinea solamente che nell'atto di pignoramento, come civico riferito al garage è stato indicato il n° 38 e non il 38/a come riportato correttamente per l'abitazione.

Per ultimo si specifica che l'atto di pignoramento non contiene la descrizione dei confini.

*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 accatastate e conformi alla situazione urbanistica come da ultimo permesso di costruire e relativa agibilità.

Per scrupolo, si precisa che il numero civico 38 della planimetria dell'autorimessa (Sub. 84) è incompleto, essendo esatto il 38/A.

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

Con delibera di Consiglio Comunale n.10 del 09/02/2009, è stato adottato il Piano di Assetto del Territorio (PAT) ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio".

Il PAT è stato approvato in Conferenza dei servizi del 16/03/2010, ratificato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 24/05/2010 e pubblicato sul BUR n. 62 del 30/07/2010.

La L.R. 23 Aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio” prevede che la pianificazione urbanistica comunale si espliciti mediante il Piano Regolatore Comunale che si articola in disposizioni strutturali - contenute nel piano di assetto del territorio (PAT) - ed in disposizioni operative - contenute nel Piano degli interventi (PI).

Il presente PI ricomprende il lotto in oggetto in “Zona Territoriale Omogenea B – Parti del Territorio totalmente o parzialmente edificate” – rimandando all’art.22 delle NTO del Comune di Casier (TV). Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, per le quali è previsto il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l’ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.

Si precisa che l’area su cui sorge il fabbricato, è ricompresa all’interno del Vincolo Paesaggistico - D.Lgs. 42/2004 derivante dalla vicinanza al fiume “Sile”.

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

Il complesso in oggetto, è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n° 02/170 del 13 gennaio 2004 avente per oggetto la “Realizzazione di un Piano di recupero – 1° stralcio, Progetto di demolizione fabbricato esistente e ricostruzione di un nuovo complesso residenziale a più unità”.

Successivamente, in data 3 novembre 2004, veniva rilasciato il Permesso di Costruire n° 02/170/VR per l’esecuzione di “Lavori di Variante Piano Interrato, Secondo e Sottotetto Fabbricato Residenziale”.

Per ultimo, veniva presentata Denuncia di Inizio Attività Edilizia – prot. 12.618 del 19 ottobre 2005 per lavori di “Variante ai Permessi di Costruire n. 02/170 del 13/01/2004 e successiva Variante n. 02/170/VR del 03/11/2004”.

In data 20 febbraio 2006 – Prat. Nr. 02/170.1, il Comune di Casier (TV), rilasciava il Certificato di Agibilità sull’ “immobile ad uso residenziale di nr. 44 alloggi” – ditta [REDACTED]

Per quanto riguarda l’autorimessa al piano interrato, in data 01/04/2015 veniva protocollata presso il Comando provinciale dei Vigili del fuoco di Treviso, apposita “Segnalazione certificata di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio” in ottemperanza all’art.4 del DPR 01/08/2011, n. 151.

*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 l'abitazione per la verifica dello stato dei luoghi, è emersa la seguente situazione:

- autorimessa (piano interrato): priva di opere abusive;
- abitazione piano primo: privo di opere abusive; si fa solo presente che il locale censito catastalmente e urbanisticamente come guardaroba, in realtà è un locale cucina;
- abitazione piano secondo (vedi allegato 8)): la zona sottotetto presenta delle difformità rispetto alla situazione urbanistica approvata, che si possono riassumere in: a) aumento della superficie calpestabile derivante dall'assenza della muratura limitante la profondità dei vani, prevista ad una altezza minima interna di ml. 1,60; b) diversa distribuzione degli spazi interni con ricavo di nuovi locali sottotetto oltre ad un locale bagno; c) lievi modifiche sulla posizione planimetrica dei lucernari sulla copertura oltre alla presenza di un ulteriore abbaino non denunciato.

*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 appartamento e autorimessa, 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 6 ottobre 2015 e dalla conferma avuta dallo stesso custode, è emerso che l'immobile sarà abitato dagli esecutati fino alla sua aggiudicazione; dagli accertamenti eseguiti sia presso l'Agenzia delle Entrate che presso la Polizia locale del Comune di Casier (TV), è emerso che non esistono né contratti di locazione registrati, né tantomeno comunicazioni ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191 (vedi allegati 9) e 10));

*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.c..*

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.c..*

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 tali oneri ammontano ad €.2.175,08.

Dalla dichiarazione rilasciata (vedi allegato 5) dall'attuale amministratore nella persona del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ed in ottemperanza all'art. 173 bis, punto 8), disp.att. c.p.c., si fa presente che:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione è pari a €.1.000,00 circa;
- le spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non è ancora scaduto, sono pari a €. 0 poichè al momento non è stato deliberato nulla;

- le spese condominiali complessive fino ad oggi maturate e non pagate, sono pari ad €8.134,11;
- le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia sono pari ad €1.290,12 riferito alla gestione 2014/2015 e €. 884,96 riferito al preventivo di gestione 2015/2016 (periodo di gestione 1/5/2015 al 30/04/2016);
- non vi sono ad oggi, 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."*

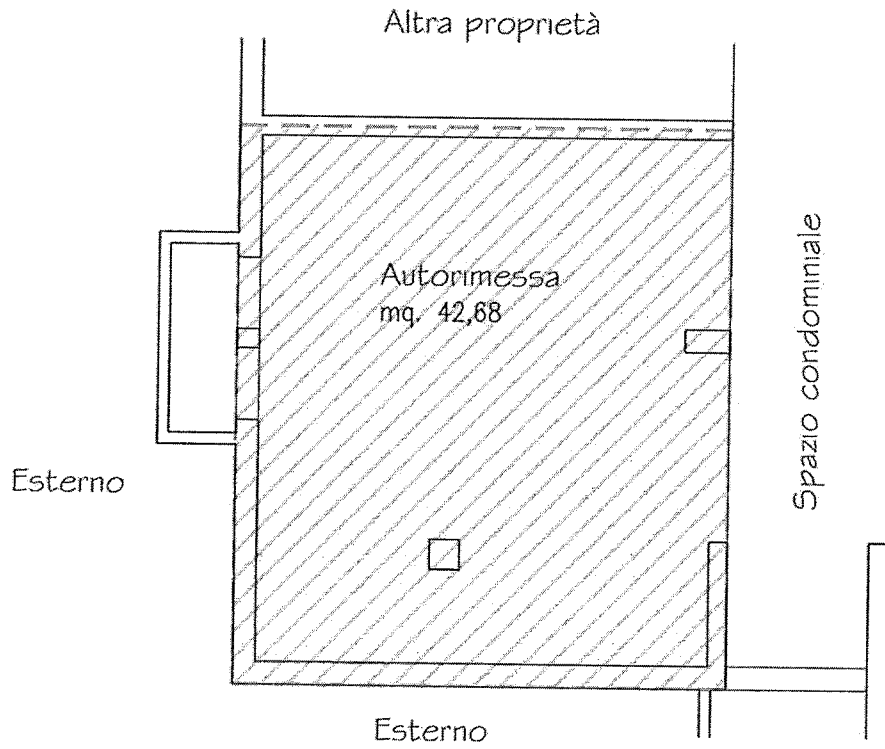
p.to 1) Calcolo della Superficie dell'immobile, specificando quella commerciale


La superficie dell'immobile misurata secondo il criterio **S.E.L.** (Superficie esterna Lorda) misura complessivamente **mq. 191,15**.


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 estrapolate dall'ultimo Permesso di Costruire, misura complessivamente **mq. 160,63**.

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

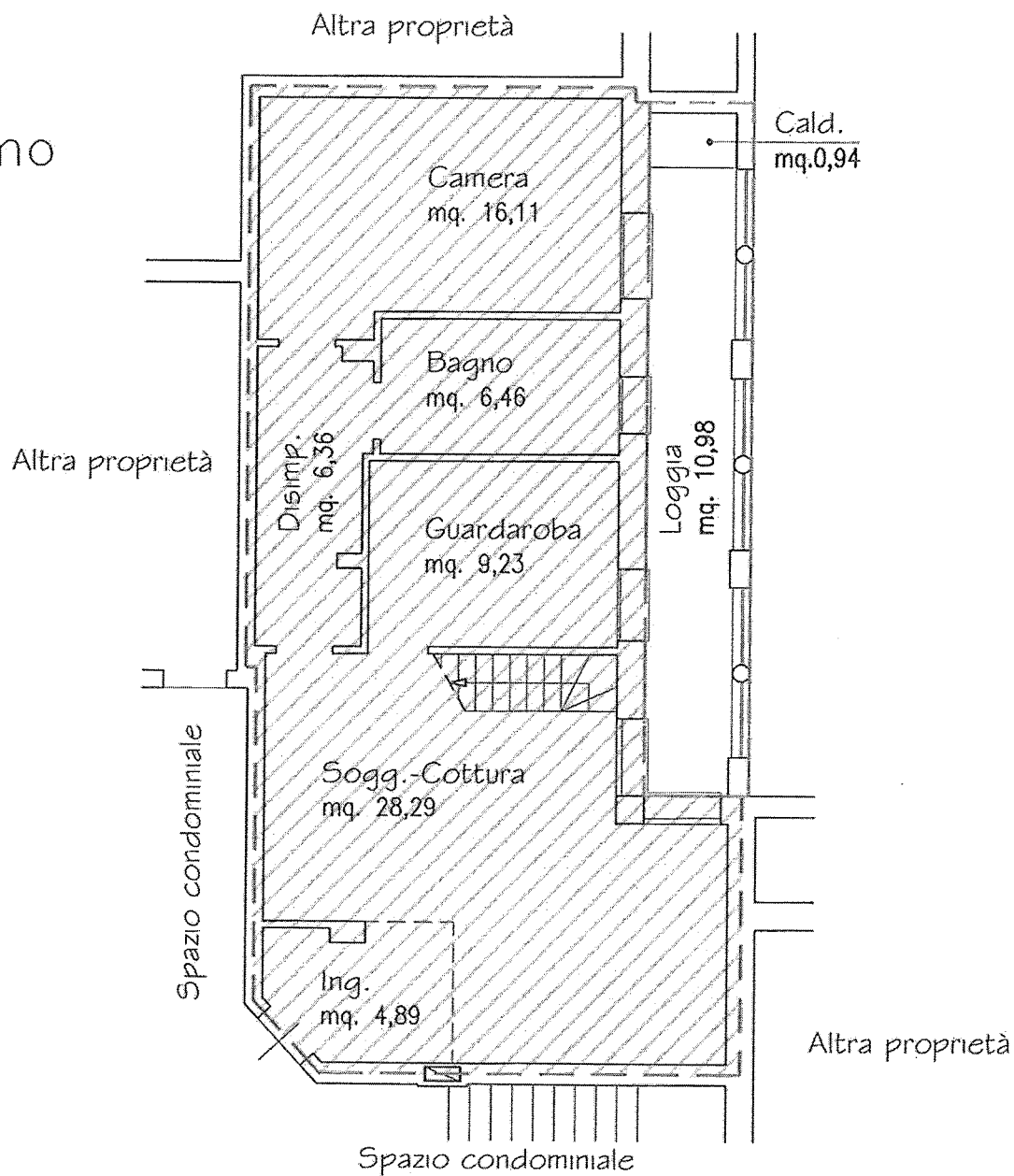
# Piano Interrato


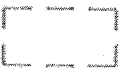



RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Descrizione Superficie	Mq.	Rapporto mercantile	Prodotto (Mq.)
 Superficie Secondaria (Autorimessa)	48,31	0,50	24,16
Superficie esterna (Contributo per superfici condominiali)		10% (di mq. 24,16)	2,42
<b>Superficie Commerciale</b>			<b>26,58</b>

RIEPILOGO S.E.L. (Superficie Esterna Lorda)	
	Mq. 48,31

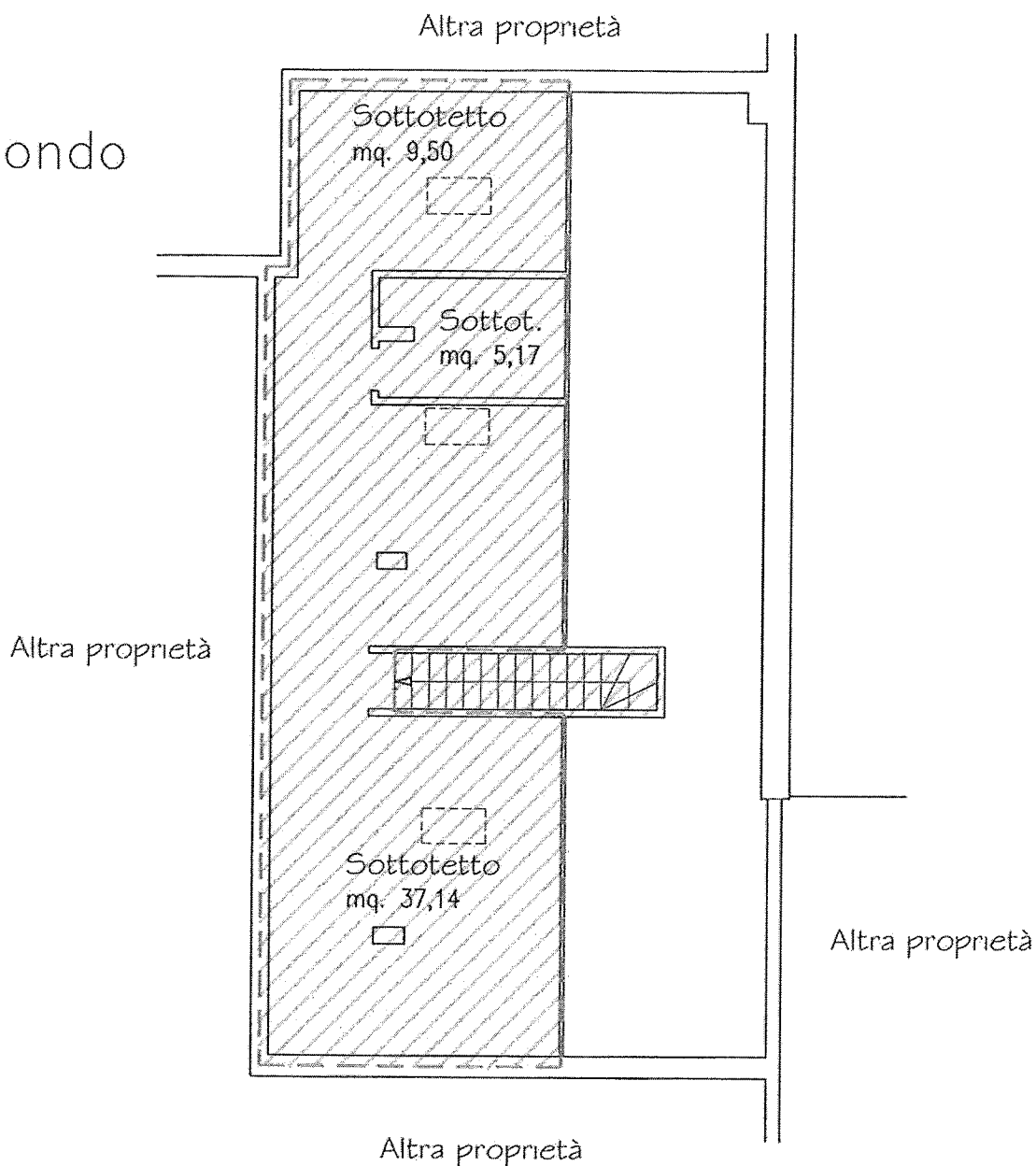
# Piano Primo






RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Descrizione Superficie	Mq.	Rapporto mercantile	Prodotto (Mq.)
 Superficie principale	83,03	1,00	83,03
 Superficie secondaria (Loggia/Caldaia)	14,63	0,35	5,12
Superficie esterna (Contributo per superfici condominiali)		5% (di mq. 88,15)	4,41
<b>Superficie Commerciale</b>			<b>92,56</b>

RIEPILOGO S.E.L. (Superficie Esterna Lorda)	
	Mq. 83,03

# Piano Secondo



RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Descrizione Superficie	Mq.	Rapporto mercantile	Prodotto (Mq.)
 Superficie principale	---	---	---
 Superficie secondaria (Sottotetto)	56,44	0,70	39,51
Superficie esterna (Contributo per superfici condominiali)		5% (di mq. 39,51)	1,98
<b>Superficie Commerciale</b>			<b>41,49</b>

RIEPILOGO S.E.L. (Superficie Esterna Lorda)	
	Mq. 59,81



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 Casier (TV), 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 €. **1.400,00** 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:** CASIER - **Fascia/zona:** Centrale/CENTRALE

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

Tipologia	STATO CONSERVATIVO	Valore di Mercato	
		€/Mq.	Sup.
Abitazioni civili	NORMALE	Min. 1.200,00	Lorda
		Max. 1500,00	

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad €. 1.400,00/mq. x 160,63 mq.= €. **224.882,00** (euroduecentoventiquattromilaottocentoottantadue/00)

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 dell'incontro avuto in data 19-10-2015 con il Responsabile del Settore del Comune di Casier (TV) - Arch. [REDACTED] si specifica quanto segue:

*relativamente al p.to 8.1:* per il "cambio d'uso" del locale da guardaroba a cucina, non vige l'obbligo di presentare nessun tipo di pratica edilizia.

Per quanto concerne la conformità catastale, l'attuale consistenza di vani 5 è da ritenersi già congrua, considerando l'eventuale maggior contributo derivante dalla destinazione cucina piuttosto che guardaroba.

*relativamente al p.to 8.2.a):* considerato che non vi sono i presupposti per poter sanare il maggior volume derivante dall'aumento di superficie calpestabile, si dovrà ripristinare la situazione rappresentata dall'ultimo permesso di costruire. L'intervento di ripristino consisterà nella realizzazione di una possibile parete in cartongesso, all'ipotetico costo di:

- parete: ml.12,30x H.1,60 = mq. 19,68 x €40,00/mq =	€. 787,20
- perimetrazione travi: ml. 12,30x €8,00/mq.=	<u>€. 98,40</u>
Totale	€. 885,60 + oneri fiscali

Costo di ripristino "a corpo" €. 1.000,00.

*relativamente al p.to 8.2.b) e c):*

1) per la diversa distribuzione degli spazi interni con ricavo di nuovi locali è possibile presentare una pratica in sanatoria (probabile SCIA), che comprenda anche le lievi modifiche sulla posizione planimetrica dei lucernari sulla copertura oltre alla presenza di un ulteriore abbaino non denunciato; ai fini dell'ottenimento della sanatoria si dovrà anche chiedere alla soprintendenza di Venezia, l'"*Accertamento di Compatibilità Paesaggistica*" ai sensi degli artt. 167-181 del D. Lgs. 42/2004".

Costi per la regolarizzazione:

- *Pratica per Accertamento di Compatibilità paesaggistica*

- diritti comunali €. 52,00

- spese tecniche per Istanza di rilascio Accertamento di Compatibilità paesaggistica, comprensivo della documentazione allegata e della successiva perizia asseverata circa il maggior profitto conseguito: €. 1.000,00

*- Pratica di Sanatoria urbanistica*

- diritti comunali "Scia" in sanatoria €. 100,00

- sanzione per "Scia" in sanatoria €. 516,00

- spese tecniche per allestimento pratica Scia completa della documentazione prevista e necessaria ai fini dell'ottenimento della sanabilità (Compilazione stampato Scia, asseverazione, documentazione fotografica, rilievo dello stato di fatto, stesura elaborati grafici, variazione catastale di aggiornamento.....): €. 1.500,00

**€. 3.168,00**

2) per il locale ad uso bagno si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi, rimuovendo i sanitari presenti;

- costo di ripristino: previste ore 16 x €. 35,00/h = €. 560,00

Totale oneri per la regolarizzazione urbanistica di cui al presente p.to: €. 4.728,00

In relazione alle verifiche di sanabilità delle 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 finchè 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:* considerato che l'immobile si trova in buono stato di manutenzione vista anche la recente epoca di costruzione, e che allo stato attuale non necessita 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 6 ottobre 2015 e dalla conferma avuta dallo stesso custode, è emerso che l'immobile sarà abitato dagli esecutati fino alla sua aggiudicazione; dagli accertamenti eseguiti sia presso l'Agenzia delle Entrate che presso la Polizia locale del Comune di Casier (TV), è emerso che non esistono né contratti di locazione registrati, né tantomeno comunicazioni ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191.”*

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.

Si ribadisce quanto già detto nel p.to 6 in merito al rispetto del Vincolo Paesaggistico - D.Lgs. 42/2004 derivante dalla vicinanza al fiume “Sile”.

## E) Spese condominiali insolute

Le spese condominiali insolute, come descritte al p.to 13, ammontano ad **€.2.175,08.**

## 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: €. 4.728,00;
- 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 €. 2.175,08;

La sommatoria delle detrazioni ammonta ad €. 6.903,08

Per quanto specificato, il valore dell'immobile corretto dalle opportune detrazioni, è di €. 224.882,00 – €. 6.903,08 = €. 217.978,92

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%, tenendo conto dell'assenza di garanzia per vizi sui beni venduti oltre alla peculiarità del tipo di vendita: €. 217.978,92 – €. 32.696,84 (riduzione 15%)

Valore di vendita forzata = €. 185.282,08 che arrotondato per eccesso diventa €.185.300,00 (eurocentoottantacinquemilatrecento/00).

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

Roncade (TV), 17-11-2015.

*Il C.T.U.*

NIZZETTO Geom. Mauro



## ALLEGATI

- 1) Estratto di mappa;
  - 2) Elaborato planimetrico e schede catastali;
  - 3) Visura catastale;
  - 4) Copia atto di provenienza;
  - 5) Dichiarazione amministratore;
  - 6) Certificato di Agibilità;
  - 7) Documentazione fotografica;
  - 8) Planimetria piano secondo (Comparazione Stato autorizzato – Stato attuale)
  - 9) Comunicazione Agenzia delle Entrate;
  - 10) Comunicazione Polizia Locale;
  - 11) Scheda sintetica per ordinanza di vendita;
- Biancade di RONCADE (TV), 17.11.2015.

*H.C.T.U.*

NIZZETTO Geom. Mauro



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

Dichiarazione protocollo n. TV0004806 del 10/01/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Casier

Via Principale

civ. 38

Identificativi Catastali:

Sezione: B  
Foglio: 2  
Particella: 548  
Subalterno: 84

Compilata da:  
Zanatta Moreno

Iscritto all'albo:  
Geometri

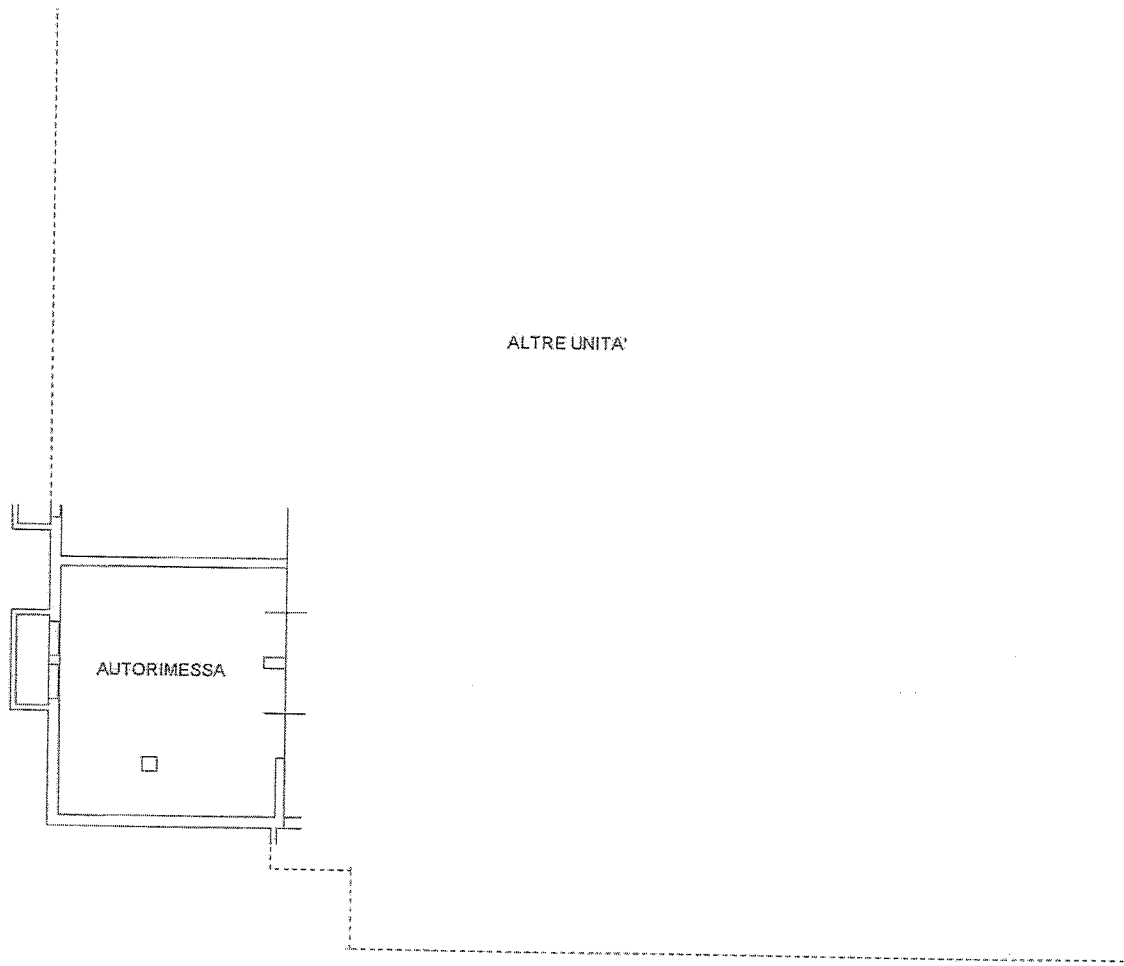
Prov. Treviso

N. 1891

Scheda n. 1

Scala 1:200

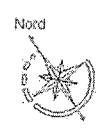
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/10/2015 - Comune di CASIER (B965) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 2 - Particella: 548 - Subalterno: 84 >  
VIA PRINCIPALE n. 38 piano: S1;



ALTRE UNITA'

AUTORIMESSA

PIANO INTERRATO -S1- H=240



10 metri

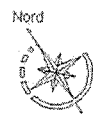
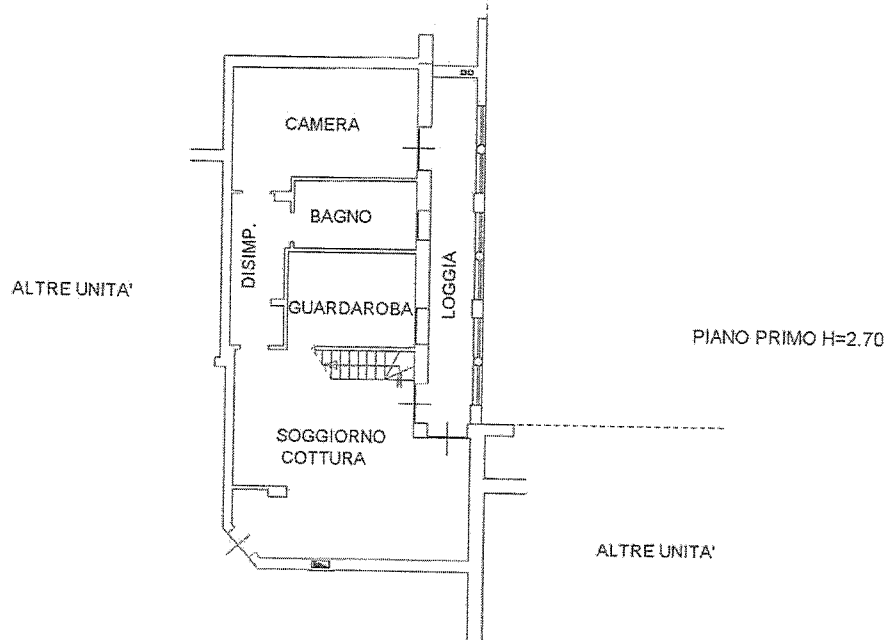
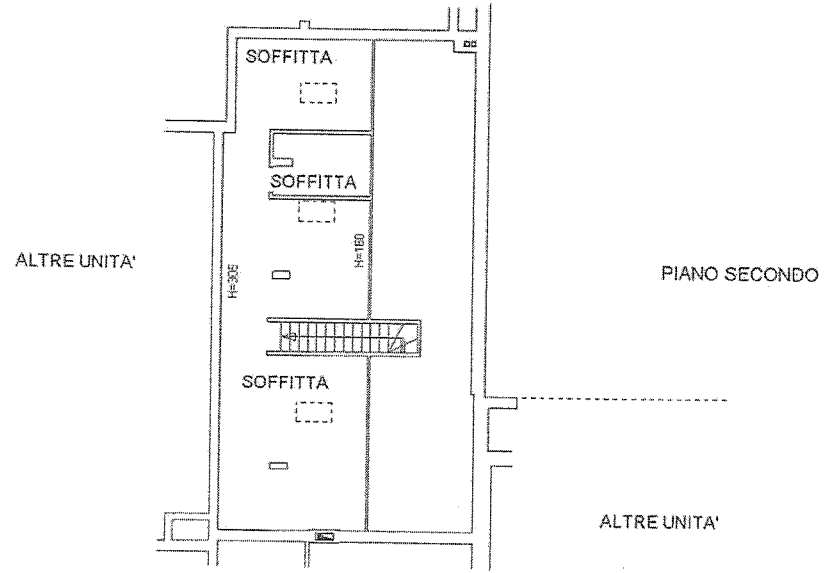
Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TV0004806 del 10/01/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Casier	
Via Principale <span style="float: right;">div. 38A</span>	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Zanatta Moreno
Sezione: B	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 2	Prov. Treviso
Particella: 548	N. 1891
Subalterno: 43	

Scheda n. 1      Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/10/2015 - Comune di CASIER (B965) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 2 - Particella: 548 - Subalterno: 43 >  
VIA PRINCIPALE n. 38A piano: 1-2;



Ultima planimetria in atti