

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

STIMA GIUDIZIALE

dei beni immobili di proprietà dell'Esecutato

nella esecuzione immobiliare n° 229/2012

promossa contro la stessa da

[REDACTED]

[REDACTED]

\*\*\*\*\*

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Vortali

\*\*\*\*\*

**1. PREMESSA E QUESITO**

Con decreto in data 29.02.2016, l'ill.mo Sig. Giudice della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, dott.ssa Francesca Vortali ha nominato quale esperto ex art. 569 c.p.c., il sottoscritto Graziano Cendron, geometra, libero professionista con studio in Quinto di Treviso al civico 38 di Via M. Graziati, e lo ha incaricato di:

- 1) ritirare la documentazione in Cancelleria;
- 2) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni)

di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** la certificazione relativa all'atto di provenienza 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 allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.**

**3) Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode –se nominato–** all'immobile, l'immobile pignorato, 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.).

**4) Accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

**c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

**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.

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

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

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..

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.) ne interesserà subito il Giudice.

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

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 Legge 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.

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 all'art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c..

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.

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.

15) **Inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

16) **Depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare")**, con congruo anticipo (almeno **10** giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in Cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene.

17) **Allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato.

18) **Allegare** scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita, relativi a: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), con tutti gli elementi risultanti dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. (compresi i confini dell'immobile, superficie, servitù attive e passive, diritti reali o personali gravanti e trascritti sull'immobile, estensione del diritto in capo all'esecutato); valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario.

19) **Segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.

20) Successivamente all'aggiudicazione del bene l'esperto provvederà alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, tenendo conto dello stato dell'immobile e della documentazione disponibile, nonché della sua registrazione presso gli uffici competenti e lo depositerà sia in formato digitale che cartaceo. Per tale attività sarà riconosciuto di regola un compenso forfetario omnicomprensivo di € **180,00**. Ove impossibilitato, l'esperto è autorizzato a incaricare della redazione dell'attestato un ausiliario, le cui prestazioni saranno rimborsate in misura non superiore all'importo sopra indicato.

L'esperto è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti.

## 2. RISPOSTA AL QUESITO

### 2.1. RITIRARE LA DOCUMENTAZIONE IN CANCELLERIA

La documentazione è stata ritirata.

2.2. VERIFICARE, PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ, LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C., SEGNALANDO IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE ED AL CREDITORE PIGNORANTE QUELLI MANCANTI O INIDONEI, PREDISPORRE, SULLA BASE DEI DOCUMENTI IN ATTI, L'ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (IPOTECHE, PIGNORAMENTI, SEQUESTRI, DOMANDE GIUDIZIALI, SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO); ACQUISIRE, OVE NON DEPOSITATE, LE MAPPE CENSUARIE CHE EGLI RITENGA INDISPENSABILI PER LA CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE ED I CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA (SOLO PER I TERRENI) DI CUI ALL'ART. 30 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380, DANDO PROVA, IN CASO DI MANCATO RILASCIO DI DETTA DOCUMENTAZIONE DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMPETENTE, DELLA RELATIVA RICHIESTA; ACQUISIRE LA CERTIFICAZIONE RELATIVA ALL'ATTO DI PROVENIENZA 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 ALLEGHERÀ COPIA DELL'ATTO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ (O DI ALTRO DIRITTO REALE) DA PARTE DELL'ESECUTATO SUI BENI PIGNORATI.

Al fascicolo della procedura è stata allegata una relazione notarile in data 25.06.2012, redatta dal dottor Mario Faotto, notaio in Mestre (VE).

La relazione riporta le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

- **Iscrizione ipotecaria** in data 21.03.2005 n°11492/2636 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] a garanzia del mutuo di cui  
all'atto in data 14.03.2005 rep. 56.339 del Notaio in Treviso, dott. Francesco  
Candido Baravelli.

- **Trascrizione di pignoramento** in data 13.04.2012 n°11510/8460 a favore di  
[REDACTED] per atto  
ufficiale giudiziario di Venezia in data 05.03.2012 rep. 926/2012.

In data 03.08.2016, lo scrivente ha eseguito un accesso presso l'Agenzia delle  
Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria del Registri immobiliari)  
rilevando che nulla è stato registrato dopo il 25.06.2012, data di emissione della  
relazione notarile (all. 05).

Con mail certificata in data 20.04.2016 l'Ufficio del Tribunale di Treviso ha  
comunicato allo scrivente che con lettera in data 29.03.2016, [REDACTED]  
[REDACTED] rappresentata dal signor [REDACTED] interviene  
nella procedura esecutiva di cui trattasi (all. 12)

La copia dell'atto d'acquisto in data del 14.03.2005 (notaio Francesco Candido  
Baravelli, Repertorio n. 56.338, Raccolta n. 21.597) è stata fornita in copia allo  
scrivente dal notaio rogante (all. 10).

**2.3. DESCRIVERE, PREVIO NECESSARIO ACCESSO CONCORDATO CON IL CUSTODE –  
SE NOMINATO– ALL'IMMOBILE, L'IMMOBILE PIGNORATO, 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.)

### 2.3.1. INDIRIZZO

L'immobile si trova nel comune di Quinto di Treviso, al civico 9, interno 8, di Vicolo Guglielmo Marconi.

### 2.3.2. ACCESSO

In data 25.05.2016, lo scrivente ha eseguito un sopralluogo con il tecnico incaricato dall'I.V.G., Custode dell'immobile.

L'esecutata era nell'edificio e lo ha reso accessibile.

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha scattato le foto allegate alla presente relazione con le tavole dei con visuali (all. 01).

### 2.3.3. ESTERNO



**Foto Prospetto 1: Prospetto su Vicolo G. Marconi**

L'immobile oggetto di stima si raggiunge percorrendo il vicolo G. Marconi, che è una laterale cieca della Via G. Marconi, strada secondaria interna che si raccorda con la



via Noalese (S.R. n.515). Vicolo G. Marconi è ubicato in zona pressochè centrale;

sono infatti facilmente raggiungibili la sede municipale (circa 1 km), la chiesa, le poste (circa 500 m), anche a mezzo di piste ciclabili.

Il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di esecuzione è stato completato nell'anno 2005, è composto da n.10 alloggi e altrettanti garage. Si sviluppa su un piano interrato adibito a garages e magazzini, due piani fuori terra occupati dagli appartamenti e un piano mansardato con destinazione sottotetto non abitabile.

Il compendio è costituito da:

- un appartamento ai piani primo e sottotetto senza scoperto esclusivo;
- un garage al piano interrato;
- parti comuni risultanti dall'elaborato planimetrico catastale allegato all'atto notarile di provenienza.

Alla fine del vicolo G. Marconi si accede al mappale interessato n.1156 ed in particolare:

- Al sub 1, area scoperta di mq 274, comune a tutte le unità del condominio; tale area risulta pavimentata con asfalto e rappresenta zona di transito e manovra per accedere ai garages interrati e ai posti auto esterni. L'area è gravata da servitù di passaggio per pedoni o veicoli di qualsiasi tipo a favore dei limitrofi mappali 739 e 741. (atto Notaio R. Ucci rep 49597 del 13.02.2003).
- Al sub 4, area scoperta di mq 37, comune a tutte le unità del condominio; tale area è in parte pavimentata con asfalto, in parte con piastrelle da esterno, rappresenta la zona prospiciente l'ingresso al vano scale condominiale.
- Ai sub 2 e 3, aree scoperte di mq 74 e 72, comuni a tutte le unità del condominio; tali aree, pavimentate con asfalto, sono adibite a parcheggio esterno.

- Al sub 5, area di manovra delle autorimesse e rampa, comuni ai garages e magazzini del piano interrato; la pavimentazione in tali zone è in cemento industriale.

- Al sub 6, ingresso, corridoi, vano scale per raggiungere le unità; la pavimentazione è in marmo granito, parapetti in metallo e pareti intonacate a civile; la pavimentazione della zona interrata è in piastrelle ceramiche.

Le facciate esterne dell'edificio risultano intonacate a civile con rasatura colorata; le grondaie e i pluviali sono in rame, il manto di copertura è in coppi.

Lo scrivente ha contattato l'amministratore del condominio e reperito le tabelle millesimali, il regolamento del condominio e i quadri economici di spesa del condominio (All.09)

#### **2.3.4. INTERNO**

##### **2.3.4.1 PIANO PRIMO**

Il piano primo, di altezza utile pari a cm 270, è composto da ingresso-soggiorno di mq 18,95, disimpegno di mq 2,50, bagno di mq 5,36, cucina di mq 15,38, poggiatesta di mq 8,62 e piccolo vano scala di mq 2,60 per raggiungere il piano secondo sottotetto.

Si segnala che alcune destinazioni non corrispondono a quanto riportato nei grafici autorizzati e di seguito sarà data ampia spiegazione delle difformità riscontrate.

La muratura esterna è del tipo in laterizio modulare intonacato spessore cm 25, con rifoderia interna composta da isolante termico e tramezza forata per uno spessore totale pari a cm 40. Le murature di separazione con altre unità sono in laterizio spessore cm 30 e 20. I divisori interni sono realizzati con tramezze forate in laterizio intonacate a civile e dipinte spessore cm 10.

I solai di calpestio e soffittatura sono del tipo in laterocemento, con finitura ad intonaco civile. Il pavimento delle zone ingresso-soggiorno, disimpegno, vano scala, è in legno, essenza rovere; il pavimento e rivestimento del bagno è in piastrelle ceramiche dimensioni cm 20 x 20; la cucina presenta pavimento in piastrelle ceramiche cm 40 x 40 e rivestimenti cm 20 x 20. Nella terrazza esterna la pavimentazione è in piastrelle ceramiche dimensioni cm 20 x 20, il parapetto in metallo verniciato.

I fori finestra e porta finestra sono dotati di serramento a monoblocco composti da scuri in legno con apertura a libro, finestre in legno con vetrocamera, davanzali e soglie in marmo granito (all.01 foto 04); in corrispondenza dei tre fori sul lato est risulta presente una tenda solare di tipo avvolgibile (all.01 foto 02). Tale tenda ha i requisiti previsti dall'art.10 del regolamento edilizio comunale e la sua installazione non richiedeva provvedimenti autorizzativi.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato.

#### **2.3.4.2 PIANO SECONDO SOTTOTETTO**

Attualmente il piano secondo è adibito a camera di mq 17,96, bagno di mq 6,88, disimpegno di mq 5,78, ripostiglio di mq 15,95; alcune destinazioni e altezze dei locali non corrispondono a quanto riportato nei grafici autorizzati e di seguito sarà data spiegazione.

La muratura esterna è del tipo in laterizio modulare intonacato spessore cm 25 con rifodera interna composta da isolante termico e tramezza forata per uno spessore totale di cm 40. Le murature di separazione con altre unità sono in laterizio spessore cm 35 e 25. I divisori interni sono del tipo in cartongesso.

Il solaio di soffittatura è del tipo in laterocemento, con finitura ad intonaco civile.

Sul fronte ovest sono presenti due finestre a tutta altezza, con serramento in legno e vetrocamera, posizionate in luce del foro; sono dotate di parapetto in metallo verniciato e soglia in marmo granito; sono presenti inoltre due tende solari a cappottina (all.01 foto 01); tali tende hanno i requisiti previsti dall'art.10 del regolamento edilizio comunale e la loro installazione non richiedeva provvedimenti autorizzativi.

In falda sono stati realizzati n.2 lucernai apribili con telaio in legno e vetrocamera.

Il pavimento è in legno, essenza rovere, ad esclusione del bagno con pavimento e rivestimento in piastrelle ceramiche dimensioni cm 20 x 20.

Le porte interne sono in legno, tamburate. La scala di collegamento tra piano primo e sottotetto è di tipo a chiocciola con struttura in legno.

#### **2.3.4.3 PIANO INTERRATO (GARAGE)**

Il garage è ubicato al piano interrato, con accesso da rampa esterna delimitata da muri in cls, parapetti in metallo e corsia di manovra sottostante il fabbricato.

La pianta è di forma rettangolare con superficie pari a mq 21,22 e altezza interna pari a m 2,40; la pavimentazione è in cls di tipo industriale, le pareti in blocchi di cemento a vista pitturati, il soffitto in lastre predalles a vista. Il portone di ingresso è di tipo basculante in metallo con zone forate per l'aerazione (all.01 foto 32).

La parete antistante il portone è dotata di foro su bocca di lupo, con serramento in alluminio e vetro; inoltre risulta una zona piastrellata con presenza di lavandino/mobile in plastica (all.01 foto 33).

Il pavimento interno è rialzato di circa 2 cm rispetto alla corsia di manovra.

L'amministratore segnala che la corsia di manovra, in occasione di violenti nubifragi, si allaga per alcuni centimetri; l'acqua non è mai entrata nei garage che risultano ad una quota superiore.

### 2.3.5. IMPIANTI

L'appartamento risulta collegato al gasdotto, all'elettrodotto, alle linee telefoniche e a pozzo idrico condominiale con autoclave.

Gli scarichi fognari vengono recapitati nella condotta comunale nera di via G. Marconi, come da autorizzazione allo scarico in fognatura prot. n.511 in data 28.01.2005.

Il riscaldamento del piano primo e sottotetto è del tipo a pavimento, con caldaia a gas metano posizionata su nicchia nella muratura, accessibile dal poggiolo al piano primo (all.01 foto 03); in ogni bagno il riscaldamento è integrato con un radiatore tubolare in acciaio tipo scaldasalviette.

L'esecutata ha prodotto il libretto di impianto da cui risulta che l'ultima manutenzione della caldaia è stata effettuata nel mese di febbraio 2016.

Nello stesso libretto sono indicati il Codice Catasto e il Codice Chiave dell'impianto:

- Codice Catasto: 201600073106

- Codice Chiave: 56bb5e551

L'appartamento è dotato di impianto di condizionamento composto da macchina esterna accessibile dal poggiolo (all.01 foto 05), uno split in corrispondenza del disimpegno al piano primo (all.01 foto 09) e altro split al piano sottotetto nella zona sovrastante la porta di accesso al bagno (all.01 foto 21).

L'impianto elettrico appare a norma, dell'epoca della costruzione; risulta presente impianto citofonico anche con video, luci di emergenza e impianto di allarme (all.01 foto 10).

Per l'impianto idro-termo-sanitario risulta rilasciata dichiarazione di conformità in data 16.11.2004. Per l'impianto elettrico risulta rilasciata dichiarazione di conformità in data 25.11.2004.

### 2.3.6. SUPERFICIE CALPESTABILE

La superficie calpestabile dell'immobile, di cui il calcolo nell'allegato 03, è pari a mq 128,55, così suddivisa:

- locali d'abitazione al piano primo:	mq 53,41 di cui mq 8,62 a poggiolo
- locali a sottotetto non abitabile:	mq 53,92
- locale ad uso garage:	mq 21,22
sommano: mq 128,55	

Come evidenziato nel quadro esplicativo del calcolo superficie, le destinazioni d'uso esistenti al piano secondo non corrispondono a quelle autorizzate (sottotetto non abitabile). La superficie di calpestio del piano secondo sottotetto deve intendersi non abitabile ed assimilabile ad una soffitta.

### 2.3.7. SUPERFICIE COMMERCIALE

Nel quadro allegato 03 della presente relazione è stata calcolata la superficie commerciale dell'immobile, che risulta pari a mq 100,13.

L'immobile non è dotato di scoperto esclusivo. Nel dettaglio è risultato:

- locali d'abitazione al piano primo (coeff. 100%):	mq 52,97
- poggiolo piano primo (coeff. 33%):	mq 2,87
- sottotetto non abitabile piano secondo (coeff. 50%):	mq 32,35
- garage piano interrato (coeff. 50%):	mq 11,94
Sommano: mq 100,13	

### 2.3.8. CONFINI

Con riferimento alla mappa del catasto terreni (all.06), il mappale 1156, dove insiste il fabbricato, confina da nord in senso orario con mapp. 741, mapp.307, mapp. 739, mapp. 337, 552, 493, 492.

Con riferimento all'elaborato planimetrico urbano (all.06), l'appartamento sub 19, al piano primo, confina da nord in senso orario con sub 18, con muro perimetrale, con sub. 20, con vano scale condominiale; al piano secondo stesso orientamento con con sub 18, muro perimetrale, sub 20, muro perimetrale.

Il garage al piano interrato confina con il sub 22, corsia di manovra, sub 24 e muro perimetrale.

### 2.3.9. DATI CATASTALI ATTUALI

Le unità immobiliari di cui trattasi sono individuate in catasto come di seguito descritto.

#### CATASTO FABBRICATI

Comune di Quinto di Treviso, sez. B, foglio 8, mappale 1156:

- sub. 19, vicolo G. Marconi, piani 1° e 2°, cat. A/2, classe 2, vani 4,5 R.C. € 429,95

- sub. 23, vicolo G. Marconi, piano S1, cat. C/6, classe 2, mq 21, R. C. € 39,04

Oltre alle parti comuni condominiali, come da elaborato planimetrico (all.06).

2.4. ACCERTARE LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE (INDIRIZZO, NUMERO CIVICO, PIANO, INTERNO, DATI CATASTALI E CONFINI) E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO EVIDENZIANDO, IN CASO DI RILEVATA DIFFORMITÀ: A) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO NON IDENTIFICANO L'IMMOBILE E NON CONSENTONO LA SUA UNIVOCA IDENTIFICAZIONE; B) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO SONO ERRONEI MA CONSENTONO L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE; C) SE I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO, PUR NON CORRISPONDENDO A QUELLI ATTUALI, HANNO IN PRECEDENZA

INDIVIDUATO L'IMMOBILE RAPPRESENTANDO, IN QUESTO CASO, LA STORIA CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO.

Per quanto riguarda l'appartamento sub 19, sono state riscontrate delle diversità tra i dati catastali risultanti dalle attuali visure e quelli contenuti nel pignoramento.

Tali diversità riguardano la consistenza e la rendita dell'unità immobiliare, a seguito di variazione nel classamento operata dall'Agenzia delle Entrate - Territorio nei termini previsti rispetto alla proposta di rendita in fase di accatastamento (d.m.

701/94). Si può quindi affermare che i dati catastali indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo con quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile.

Si rappresenta la storia catastale, ben evidente anche dalle visure storiche (all.06):

- Dati catastali risultanti dal pignoramento: Comune di Quinto di Treviso, sez. B, foglio 8, mapp. 1156, sub 19, vicolo G. Marconi, piano 1° e 2°, cat. A/2, cl. 2, vani 3, superficie catastale 78 mq, R.C. € 286,63.

- Dati catastali risultanti dalla visura attuale: Comune di Quinto di Treviso, sez. B, foglio 8, mapp. 1156, sub 19, vicolo G. Marconi, piano 1° e 2°, cat. A/2, cl. 2, vani 4,5, superficie catastale 78 mq, R.C. € 429,95.

Per quanto riguarda il garage sub 23 vi è piena corrispondenza tra i dati risultanti dalla visura attuale e quelli contenuti nel pignoramento.

2.5. 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.



Per l'appartamento sono state riscontrate delle difformità edilizie che richiedono un ripristino dello stato assentito ed una sanatoria.

Dovrà essere redatta una variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria, la cui spesa è stata ricompresa nei costi della sanatoria.

## **2.6. INDICARE L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

Il P.R.G. vigente stabilisce che il lotto dove è edificato il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione è classificata come zona residenziale di completamento B1/76.

Il P.A.T. approvato, tav 4.1 carta delle trasformabilità, stabilisce che la zona è classificata come area di urbanizzazione consolidata residenziale.

Nell'allegato 04 è ricompresa la documentazione relativa al P.R.G. e al P.A.T. (estratti cartografici e direttive generali).

## **2.7. VERIFICARE LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO**

## **2.8. 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.**

### **2.8.1. STORIA DELL'IMMOBILE**

Gli atti di seguito citati, sono inseriti alla presente relazione nell'allegato 04.

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un fabbricato di nuova costruzione completato nell'anno 2005, sulla base del permesso a costruire numero 03/117 – VAR del 13.10.2003 e variante del 10.01.2005.

Il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 03.02.2005.

### 2.8.2. DIFFORMITA' RICONTRATE IN OCCASIONE DEL SOPRALLUOGO

**Al piano primo** è stato riscontrato un diverso utilizzo dei locali. Nella stanza dove il progetto prevedeva la camera da letto è stata ricavata la cucina, completa di tutti gli allacciamenti ai servizi e agli scarichi.

**Al piano secondo sottotetto** sono state riscontrate le seguenti difformità:

- **Altezze utili interne maggiori di quelle autorizzate.** La zona con soffitto piano ha un'altezza utile pari a m 2,65 mentre il progetto prevedeva m 2,40. La zona con soffitto in pendenza ha un'altezza variabile da m 2,85 a m 0,65 mentre il progetto prevedeva altezze da m 2,40 a circa 0,20.

- **Diverso utilizzo rispetto a quello autorizzato.** Tutto il piano secondo è stato infatti autorizzato come "sottotetto non abitabile". Nella realtà la zona con soffitto piano risulta adibita a camera da letto, mentre in quella con soffitto in pendenza è stato ricavato un bagno, un disimpegno, un ripostiglio e nella parte più bassa una piccola zona a sottotetto.

- **Diversa dimensione e spostamento fori.** I due fori al piano secondo sul lato ovest risultano di altezza pari a m 2,45 mentre nel progetto autorizzato è indicata un'altezza di m 2,10.

I due lucernai risultano leggermente spostati verso il vano scala.

Per le finiture, caratteristiche e dimensioni si rimanda alla descrizione.

### 2.8.3. PARERE DEL TECNICO COMUNALE

Il sottoscritto perito estimatore ha chiesto al tecnico del Comune quali siano le conseguenze per gli atti descritti al punto precedente. Il tecnico interpellato ha asserito che:

- Al piano primo deve essere ricavata la camera da letto, non potendosi utilizzare la camera esistente al piano secondo in quanto sottotetto non abitabile.

- Al piano secondo:

- o Devono essere preliminarmente ripristinate le altezze utili interne autorizzate, in quanto la situazione attuale non è sanabile.

Il regolamento edilizio del Comune di Quinto di Tv, prevede di misurare l'indice di edificabilità sulla base della superficie utile e non del volume.

Nel caso specifico, nel conteggio di progetto il sottotetto non è stato considerato come superficie utile perché l'altezza interna prevista era pari o inferiore a m 2,40. Le attuali altezze maggiori di m 2,40 generano ulteriore superficie utile oltre alla massima disponibile nel lotto, già esaurita in fase di progetto.

Le tramezzature interne possono essere mantenute perché sanabili.

- o Deve essere ripristinato l'utilizzo del piano come sottotetto non abitabile.

#### **2.8.4. ANALISI E PROPOSTA DI SANATORIA**

##### **PIANO PRIMO**

Considerato che spostare la cucina nella zona soggiorno, per dare spazio alla camera come da progetto approvato, comporta molte opere, tra cui la demolizione dei rivestimenti, lo spostamento degli allacciamenti acqua e gas e degli scarichi, con notevoli costi e necessità di autorizzazioni, anche del condominio.

Appare quindi più semplice l'ipotesi di mantenere la posizione attuale della cucina, ricavare la zona letto nell'attuale soggiorno e togliere le porte di collegamento tra i due locali e il disimpegno.

In questo caso l'appartamento si configura come monostanza per due persone con superficie minima , compresi i servizi, non inferiore a mq 38, ai sensi del Decreto Ministeriale Sanità 05.07.1975, come da grafico allegato (all.11). Si stima l'onere per il lievo delle due porte del disimpegno, accatastamento nel sottotetto ed eventuali adeguamenti delle casse in legno, in € 150,00.

#### **PIANO SECONDO**

Al piano secondo, sottotetto, deve essere preliminarmente ricostituito lo stato legittimato in base a quanto assunto nel progetto approvato, per quanto riguarda le altezze interne e l'utilizzo dei locali.

Si possono invece conservare le partizioni interne perché sanabili.

In particolare sarà necessario realizzare un controsoffitto in cartongesso, per riportare l'altezza utile interna a m 2,40, rimuovere i sanitari nel bagno e utilizzare il piano come sottotetto non abitabile (si veda all.11)

Tale adeguamento permette di mantenere il solaio di copertura esistente ancorchè realizzato ad una quota più alta, visto il regolamento edilizio e per le motivazioni di cui al punto "2.8.3 PARERE DEL TECNICO COMUNALE".

Successivamente si potrà presentare pratica SCIA in sanatoria per le seguenti opere:

- Al piano primo per diverso utilizzo dei locali;
- Al piano secondo per realizzazione delle partizioni interne, modifica del solaio di copertura, maggiore altezza dei fori e spostamento dei lucernai in falda.

L'oblazione è pari ad € 516,00 oltre ai diritti di segreteria pari ad € 100,00.

La pratica dovrà essere seguita da un tecnico abilitato.

#### **COSTI**

Realizzazione di un controsoffitto in cartongesso per ribassare di circa 25 cm l'altezza interna, con posa di profili perimetrali di battuta e pendini a soffitto. In

corrispondenza delle finestre sarà realizzata nicchia a soffitto per permettere

l'apertura. Inclusive stuccature e dipinture, per dare l'opera finita a regola d'arte.

mq 33 x €/mq 55,00 = € 1.815,00

Rimozione dei sanitari del bagno con chiusura scarichi ed adduzioni. € 300,00

## CONCLUSIONI

Il costo complessivo da sostenere, inclusi oneri accessori, sarà il seguente:

### PIANO PRIMO

- Ricavo di alloggio monostanza mediante il lievo di due porte € 150,00

### PIANO SECONDO

- Ripristino situazione autorizzata mediante

posa di controsoffitto in cartongesso € 1.815,00

- Lievo di sanitari € 300,00

- Oblazione per sanatoria € 516,00

- Diritti di segreteria per SCIA € 100,00

- Diritti catastali € 50,00

- Spese tecniche per sanatoria ed accatastamento € 2.500,00

Sommano: € 5.431,00

2.9. 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.) NE INTERESSERÀ SUBITO IL GIUDICE.

Non è possibile vendere il bene in più lotti.

2.10. DIRE SE L'IMMOBILE È PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, SE ESSO SIA DIVISIBILE IN NATURA.

L'immobile non è pignorato pro quota e non è divisibile.

2.11. 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 LEGGE 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.

2.11.1. ACCERTARE SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO

L'immobile è abitato dall'esecutata.

2.11.2. 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

La copia dell'atto d'acquisto in data 14.03.2005 (notaio Francesco Candido Baravelli, rep. n.56338 raccolta n.21597) è stata fornita in copia allo scrivente dal notaio rogante, allegato 10.

La data dell'atto (14.03.2005) risulta anteriore a quella della trascrizione del pignoramento in data 13.04.2012 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Treviso ai numeri 11510/8460.

2.11.3. 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 LEGGE 18 MAGGIO 1978, N. 191; L'ESPERTO DOVRA INDICARE LA DATA DI SCADENZA, LA DATA FISSATA PER IL RILASCIO O SE SIA ANCORA PENDENTE IL RELATIVO GIUDIZIO.

Come detto in precedenza, l'immobile risulta occupato dall'esecutata.

In data 18.07.2016, lo scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Registro, se risultino registrati contratti di locazione inerenti l'immobile oggetto di stima.

In data 19.07.2016, prot. 69815/2016, l'Ufficio ha risposto che la ricerca ha avuto esito negativo (all.07)

E' stata effettuata richiesta al Comando di Polizia Municipale del Comune di Quinto di Treviso, in merito alla eventuale presenza di comunicazioni ai sensi dell'art. 12 del d.l. 21.03.1978 n.59 convertito in Legge 18 maggio 1978, n. 191.

Con lettera in data 23.07.2016, prot. n.10741 la polizia locale del Comune di Quinto di Treviso ha comunicato l'esistenza di una vendita in data 14.03.2005, registrata al n.59, da parte [REDACTED] (si tratta dell'atto di acquisto degli immobili oggetto di esecuzione). (all.08)

2.12. 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 CIVILI EVIDENZIANDO GLI EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO; IL TUTTO COME ORA PREVISTO ALL'ART. 173 BIS, PUNTO 8), DISP. ATT. C.P.C.

2.13. 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.

Non è stata rilevata l'esistenza, sui beni pignorati, di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, di indivisibilità, di diritti demaniali o usi civili.

Il sottoscritto perito ha richiesto, all'amministratore del condominio, informazioni circa l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale e ai sensi dell'art.173 bis punto 9, disposizioni attuazione c.p.c..

L'amministratore ha fornito, a mezzo di e-mail in data 21.07.2016 (all.09), le informazioni riportate di seguito.

Le spese fisse di gestione relative all'alloggio di proprietà dell'esecuta ammontano a circa € 520,00 all'anno, con inizio dell'esercizio il 01.07 e termine il 30.06 dell'anno successivo.

Alla data del 21.07.2016 l'ammontare del debito verso il condominio risulta essere di € 540,43 di cui € 408,13 relativi all'esercizio 2015/2016 ed €132,30 relativi all'esercizio 2014/2015.

Alla data del 21.07.2016 nei confronti dell'esecutata non sono state intraprese azioni giudiziarie per il recupero del debito, ma solo solleciti da parte dell'amministratore.



Alla data del 21.07.2016 non sono state deliberate opere straordinarie; si segnala tuttavia che è stata portata all'ordine del giorno, ma non discusso in quanto mancava il numero legale, la proposta di installare una seconda pompa sommersa al piano interrato per le acque meteoriche.

**2.14. 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.**

Al fine di determinare il valore dell'immobile, lo scrivente ha effettuato ricerche su compravendite di altri immobili della medesima tipologia e consistenza, recentemente alienati nella zona.

Ha quindi contattato alcune agenzie immobiliari che hanno preliminarmente sottolineato che, nonostante qualche segnale di ripresa, persiste la stagnazione del mercato immobiliare e hanno fornito alcune indicazioni economiche su trattative in corso o recenti compravendite per beni simili.

L'immobile di cui trattasi risponde a requisiti standard, è in buone condizioni, di recente costruzione ed in comoda posizione.

Il sottoscritto perito ritiene pertanto di assegnare all'immobile un prezzo di vendita di 1.300,00 €/mq commerciale, per complessivi 130.169,00 €. A tale valore dovrà però essere preliminarmente detratto il costo dei lavori per l'adeguamento alla situazione autorizzata, il costo per la sanatoria e le spese condominiali insolute dell'ultimo biennio.

- Interventi per il ripristino dello stato assentito

e costo della sanatoria € 5.431,00

- Spese condominiali insolute € 540,43

Sommano € 5.971,43

Risulterà dunque:

- Valore dell'immobile € 130.169,00

- A dedurre minor valore per ripristino

dello stato assentito, sanatoria e spese

condominiali insolute € -5.971,43

Restano € 124.197,57

Se si considera che la vendita mediante asta giudiziaria risulta penalizzante rispetto a quella sul libero mercato, pare opportuno ridurre il prezzo a base d'asta del 10%, riducendolo ad € 111.777,81 che si arrotondano in € **112.000,00**

**(centododicimila/00).**

**3. ALLEGATI**

01. Relazione fotografica;

02. Scheda sintetica contenente i dati per l'ordinanza di vendita;

03. Calcolo della superficie dell'immobile e del suo valore;

04. Documentazione relativa all'immobile reperita presso gli Uffici Comunali;

05. Documentazione relativa all'immobile reperita presso l'Agenzia delle Entrate,  
Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II);

06. Documentazione relativa all'immobile reperita presso l'Agenzia delle Entrate –  
Territorio;

07. Documentazione relativa all'immobile reperita presso l'Agenzia delle Entrate –  
Ufficio del Registro;

08. Documentazione relativa all'immobile reperita presso la Polizia Municipale di  
Quinto di Treviso;

09. Documentazione relativa all'immobile fornita dall'Amministratore di Condominio

10. Copia dell'atto d'acquisto Notaio F. C. Baravelli rep. 56338 del 14.03.2005.

11. Grafici dello stato attuale con previsione delle opere di adeguamento allo stato  
legittimato e sanatoria.

12. Comunicazione di nuovo intervenuto

Quinto di Treviso, 03/08/2016

Il perito estimatore

Geom. Graziano Cendron

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

Dichiarazione protocollata n. TV0033892 del 31/01/2005

Planimetria di u.d.v. in Comune di Quinto Di Treviso

Vicolo Marconi

civ.:

**Identificativi Catastali:**

Sezione: B

Foglio: 8

Particella: 1156

Subalterno: 19

Compilata da:  
Brunello Ennio

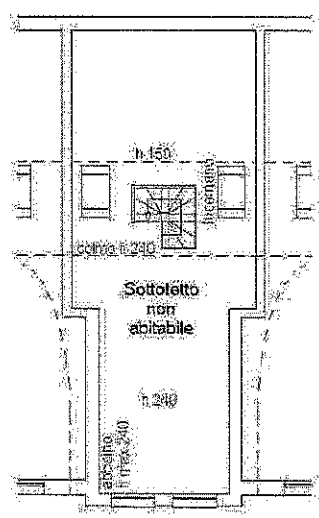
Iscritte all'albo:  
Geometri

Prov. Treviso

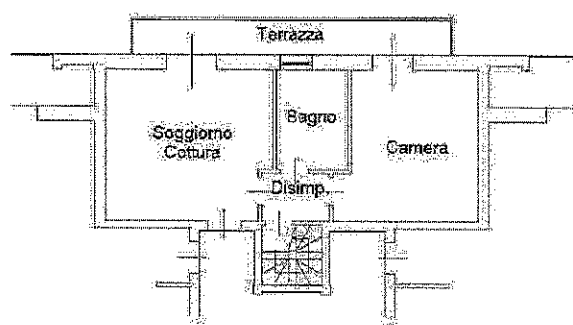
N. 1646

Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 05/04/2016 - Comune di QUINTO DI TREVISO (0131) - Sez. Urb. B - Foglio: 8 - Particella: 1156 - Subalterno: 19



PIANO SECONDO - H=1.30



PIANO PRIMO - H=2.70



ORIENTAMENTO

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TV0033892 del 31/01/2005

Planimetria di u.d.u. in Comune di Quinto Di Treviso

Vicolo Marconi

cat.

Identificativi Catastali:

Sezione: B

Foglio: 8

Particella: 1156

Subalterno: 23

Compilata da:  
Brunello Ennio

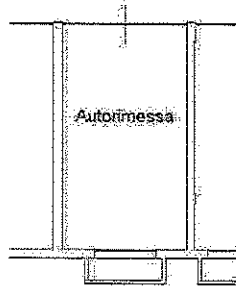
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Treviso

N. 1646

Scheda n. 1      Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/02/2016 - Comune di Quinto Di Treviso (HEB1) - Sez. U.D. - F. Foglio: 8 - Particella: 1156 - Subalterno: 23 - VICOLO GUGLIELMO MARCONI piano: S1



PIANO INTERRATO S1 - H=2.40



ORIENTAMENTO

Ultima planimetria in atti