

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. 588/2010 R.G. Esec. Imm.re

Udienza 18/01/2017 ore 10.00

Promossa da :

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA

BENI:

Catasto Fabbricati

Comune di S. Zenone d. Ezz., Sezione A, Foglio 3

mapp. n. 12 sub. 24, Cat. A/2, Cl. 2, Consistenza 4 vani, Rendita € 392,51, piano: P1-S1

mapp. n. 12 sub. 36, Cat. C/6, Cl. 3, Consistenza mq 18, Rendita € 54,85, piano: P S1

mapp. n. 12 sub. 46, area urbana di mq 106

Catasto Fabbricati

Comune di S. Zenone d. Ezz., Sezione A, Foglio 3

Mapp. n. 1066 sub. 2, area urbana di mq 347

C.T.U.: arch. Italo Filippin - 31010 Fonte (TV), p.zza Onè, 26/6

Tel/fax n. 0423 948734 - pec: italo.filippin@archiworldpec.it

Il sottoscritto arch. Italo Filippin con studio in Fonte (TV), in piazza Onè, 26/6,

VISTI

la revoca dell'incarico di stimatore conferito al geom. Filippetto e la disposizione di comparizione in data 20/04/2016 (all.to 1a), l'atto di nomina a C.T.U. per la relazione di stima emesso in data 11/05/2016 (all.to 1b) e l'atto di nomina del custode in data 11/05/2016 da parte del G.E. dott. Antonello Fabbro (all.to 1c);

l'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 20/07/2010 (all.to 2a) e il certificato notarile ex art. 567, 2° comma CPC (all.to 2b);

l'atto di pignoramento immobiliare in data 01/12/2014 (all.to 2c) e il certificato notarile ex art. 567, 2° comma CPC (all.to 2d);

l'atto di pignoramento immobiliare in data 01/12/2014 e la relativa Nota di trascrizione (all.ti 2e e f);

la copia dell'atto di compravendita del dott. Alessandro Todescan, notaio di Bassano d. Gr. (all.to 3);

la mappa catastale on line (all.to 4a) e la mappa catastale di visura (all.to 4b);

il primo accesso sugli immobili effettuato in data 26/05/2016 con il Custode (all.to 5);

il contratto d'affitto ricevuto da parte del custode in data 27/05/2016 (all.ti 6a, b e c);

l'accesso presso l'Ufficio di Montebelluna dell'Agenzia delle Entrate in data 14/06/2016 (all.ti 7a, b e c);

la documentazione ricevuta dall'amministratore condominiale (all.ti 8a, b e c) e l'accesso presso l'ufficio dell'amministratore condominiale medesimo a S. Zenone d. Ezz. (TV) in data 20/06/2016;

il secondo accesso sugli immobili effettuato in data 21/06/2016 (all.ti 9a, b, c e d);

le visure catastali telematiche effettuate in data 24/06/2016 (all.ti 10a, 1, a, 2, b, 1, b, 2, c, d, e e f), nonché quelle ricevute in data 03/07/2016 dal geom. Filippetto (all.ti 11a e b);

la richiesta di proroga del termine di consegna della Relazione di perizia di stima datata 08/08/2016, il successivo differimento dell'udienza da parte del G.E. datato 05/09/2016 (all.ti 12a e b);

la documentazione ricevuta sempre in data 03/07/2016 dal geom. Filippetto, il primo accesso presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di S. Zenone d. Ezz. (TV) in data 17/08/2016 per l'ispezione di pratiche edilizie e il ritiro di copia di documentazione (all.ti 13a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p, q, r, s, t, u e v);

l'accesso presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di S. Zenone d. Ezz. in data 17/08/2016 per il ritiro di copia di documentazione (all.ti 14a, b e c);

la verifica della disciplina urbanistica del Comune di S. Zenone d. Ezz. (all.ti 15a e b);

il secondo accesso presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di S. Zenone d. Ezz. (TV) in data 01/10/2016 per approfondimenti sugli abusi edilizi;

le ispezioni presso i registri immobiliari effettuate in data 17/10/2016 (all.ti 16a, b, c e d);

il terzo accesso sugli immobili effettuato in data 19/10/2016;

il terzo accesso presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di S. Zenone d. Ezz. (TV) in data 22/10/2016 per acquisire ulteriore documentazione (all.ti 17a, e b);

la corrispondenza inviata e ricevuta allegata (all.ti 18a, b, c, d, e, f, g1, g2, g3 e g4);

la documentazione fotografica.

QUESITO PER PERIZIA

Il sottoscritto CTU provvede a rispondere al quesito peritale secondo i punti sotto riportati.

1) Ritirare la documentazione in Cancelleria.

In data 11/05/2016 il sottoscritto CTU ha provveduto a ritirare la documentazione presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso.

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'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; acquisire la certificazione relativa all'atto di provenienza ultra ventennale (ove non contenuti 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 il C.T.U. allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.**

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire un estratto della mappa catastale necessario per la corretta identificazione del bene; ha provveduto a confrontare la mappa disponibile on-line (all.to 1a) con quella di visura (all.to 1b).

Ha confrontato le mappe con le visure storiche per immobile.

Ha provveduto ad acquisire in data 06/07/2016 dall'esecutata, sig.ra [REDACTED] la copia dell'atto di compravendita in data 25 ottobre 2005 rep. n. 178630, racc. n. 36855 del dott. Alessandro Todescan, notaio di Bassano d. Gr. (all.to 3).

L'art. 1 della suddetta compravendita stabilisce che "... Alle unità suddette spettano:

a) - le quote millesimali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato a sensi di legge, artt. 1117 e seguenti C.C., in ragione della superficie utile alle stesse comunque in conformità:
- al sopra allegato elaborato planimetrico, al quale le parti fanno espresso riferimento anche per l'individuazione di tutti i beni comunion censibili di pertinenza;
- alle tabelle millesimali che unitamente al regolamento di condominio sono allegati all'atto in data 27.7.2004 n. 173534 di rep. Notaio A. Todescan di Bassano del Grappa, ivi reg.to il 9.8.2004 al n. 3106.

La parte acquirente dichiara di ben conoscere dette parti comuni nonché le norme tutte (che si impegna ad osservare) portate dal detto regolamento di condominio;

b) - la quota indivisa di comproprietà in ragione di 1/14 (un quattordicesimo) sulla seguente area urbana strettamente pertinenziale all'intero complesso, ed adibita a parcheggio aperto anche al pubblico, nonché a verde, così identificata in detto comune e foglio del Catasto Urbano nonché nel relativo elaborato planimetrico che in copia si allega sub B) con il M.N. 1066 sub 2 di mq 347 (trecentoquarantasette) - in Via Carlo Eger - confinante con: m.n. 1066 sub 2, m.n. 12 sub 42, sub 14, sub 12, sub 46 e sub 47 e m.n. 11, salvo i più esatti. Relativamente a tale area rimangono ad esclusivo carico di tutti i proprietari dell'intero complesso, pro quota indivisa, tutte le spese ed oneri di manutenzione. È stato infine convenuto che il m.n. 12 sub 14 (già di proprietà della società venditrice) dovrà essere lasciato libero solo in adiacenza alle scale ivi insistenti (sub 42), in quanto utilizzabili dai condomini per motivi di grave emergenza oggettiva. ... In particolare sono note ed accettate dalla parte acquirente:

- le servitù determinate dalla struttura condominiale del fabbricato (servitù di elettrodotto, di gasdotto, di fognatura, di scarico ecc.) con tutte le conseguenze relative;
- il vincolo non aedificandi di cui all'atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 19.4.1979 ai nn. 8010/6565 (ove competa) (all.to 16d);
- la convenzione di lottizzazione in data 25.6.2002 n. 91369 di rep. Notaio F. Imperato di Asolo, reg.ta a Montebelluna il 2.7.2002 al n. 1653 e trascritta alla predetta Conservatoria dei RR.II. in data 10.7.2002 ai nn. 28226/19885."

Il vincolo non aedificandi è riferito al primo comma dell'art. 7 della l.r. n. 58/78 sull'edificabilità delle aree agricole; risulta decaduto per il sopravvenire di nuove previsioni urbanistiche.

Sussistono le seguenti iscrizioni e trascrizioni reperite in atti a carico dei beni oggetto di pignoramento immobiliare:

- ipoteca volontaria di € 216.000,00=, capitale € 144.000,00=, iscritta a Treviso in data 25 giugno 2007 ai nn. 30055/8181 in forza di mutuo fondiario contratto in data 20 giugno 2007 rep. n. 119148 del notaio Francesco Imperato di Asolo, a favore della

[redacted] a carico della sig.ra [redacted] per la sua rispettiva quota di proprietà dei beni oggetto, debitore non datore d'ipoteca il sig. [redacted]

- ipoteca giudiziale di € 20.000,00=, capitale € 11.754,51=, iscritta a Treviso in data 24 settembre 2010 ai nn. 34096/7706, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso - Sezione Distaccata di Castelfranco V.to in data 14 settembre 2010 rep. n. 3335, a favore di [redacted]

[redacted], a carico della sig.ra [redacted] per la sua rispettiva quota di proprietà dei beni oggetto;

- ipoteca giudiziale di € 150.000,00=, capitale € 113.835,99=, iscritta a Treviso in data 24 settembre 2010 ai nn. 34097/7707, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso - Sezione Distaccata di Castelfranco V.to in data 14 settembre 2010 rep. n. 3335, a favore di [redacted]

[REDACTED], tra maggior consistenza a carico della sig.ra [REDACTED] per la sua rispettiva quota di proprietà dei beni oggetto;

- atto di pignoramento immobiliare in data 26 giugno 2010 rep. n. 876 del Tribunale di Castelfranco V.to, a favore della società [REDACTED] trascritto a Treviso in data 10 agosto 2010 ai nn. 30409/18810, a carico della sig.ri [REDACTED] per la quota di ½ di piena proprietà ciascuno, sui beni oggetto (colpisce i mapp. nn. 12 sub. 24, 12 sub. 36 e 12 sub. 46);

nota: il pignoramento colpisce erroneamente per la quota di ½ di piena proprietà ciascuno, essendo di [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà;

- atto di pignoramento immobiliare in data 31 marzo 2014 rep. n. 2162 del Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED] trascritto a Treviso in data 15 aprile 2014 ai nn. 9806/7094, a carico della sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà sui beni oggetto (colpisce i mapp. nn. 12 sub. 24, 12 sub. 36 e 12 sub. 46);

- atto di pignoramento immobiliare in data 01 dicembre 2014 rep. n. 9944 del Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED] trascritto a Treviso in data 27 gennaio 2015 ai nn. 1985/1491, a carico della sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà dei mapp. nn. 12 sub. 24, 12 sub. 36 e 12 sub. 46, per la quota di 1/14 del mapp. n. 1066 sub. 2.

Tra le relazioni notarili ex art. 567, 2° comma CPC (all.ti 2b e d) e ispezioni ipotecarie (all.ti 16a, b, c e d) non sono state rilevate discrepanze, fuorché quelle imputabili alle date in cui sono state redatte, antecedenti a talune iscrizioni e/o trascrizioni.

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.).

Trattasi di un appartamento, una lavanderia, un'autorimessa e un giardino esclusivo.

Gli immobili sono siti nel Comune di S. Zenone d. Ezz., in via Carlo Eger, n. 3/int. 8 - l'appartamento -; sono parte di un condominio di due piani fuori terra e uno interrato. Il condominio si compone di quattordici unità residenziali. Le autorimesse sono interrate; la corsia di accesso è coperta. L'area scoperta del condominio è in parte assegnata in godimento esclusivo agli appartamenti nel piano terra, in parte è area comune destinata a percorsi e a parcheggio privato degli alloggi. Verso ovest è posto un ampio parcheggio - mapp. n. 1066 sub. 2 - comune, a uso pubblico (all.to 17b), e un giardino - mapp. n. 12 sub. 46 - esclusivo, quest'ultimo parte del presente procedimento.

L'appartamento è posto nel piano primo, nell'angolo verso nord-ovest dell'edificio; si affaccia sulle aree destinate a verde a uso esclusivo dell'appartamento sottostante. In data 21/06/2016 si è proceduto ad effettuare un accesso sugli immobili. È stato effettuato il rilievo degli immobili medesimi (all.ti 9a e b) riscontrando la non coincidenza dello stato di fatto con i disegni di progetto depositati in Comune (all.ti 13d, e, f, e g), in particolare per quanto riguarda il sottotetto. Nei

disegni depositati il sottotetto è un unico ambiente, chiuso rispetto al piano sottostante; realmente è risultato collegato con il piano sottostante per mezzo di una scala, suddiviso in due ambienti, uno dei due il più piccolo predisposto per essere utilizzato come un servizio; in esso è stata riscontrata la presenza degli scarichi.

Le superfici utili degli ambienti sono sotto riportate:

- piano interrato:

- garage 18,75 mq
- lavanderia 06,89 mq

Totale (A) 25,64 mq

- piano primo:

- soggiorno-cucina 26,10 mq
- bagno 04,83 mq
- loggia 04,62 mq
- disimpegno 02,90 mq
- camera 14,74 mq
- studio 10,92 mq

Totale (B) 64,11 mq

-sottotetto:

- sottotetto 74,11 mq
- ripostiglio 05,14 mq

Totale (C) 79,25 mq

Totale (A+B+C) 169,00 mq

Gli ambienti sono indicati negli allegati grafici (all.ti **9a** e **6**).

Nel piano interrato, l'autorimessa è costituita da un unico vano nel quale è possibile il parcheggio di un'auto; alla medesima si accede da una rampa scoperta posta in via S. Lorenzo e dalla corsia interrata comune, coperta.

L'appartamento è composto da quattro ambienti: un soggiorno-cucina, una camera, uno studio e un bagno, distribuiti da un disimpegno; dal soggiorno si accede a una loggia spaziosa.

Non si considerano gli ambienti nel sottotetto per quanto specificato nel successivo punto **8**).

Dalla porta d'ingresso si accede al grande soggiorno-cucina che a sua volta dà accesso al disimpegno; da questo si accede a una camera, a un bagno e alla studio. Attraverso una scala di legno al sottotetto.

Per quanto riguarda i materiali e i componenti della casa si è fatto riferimento alla documentazione reperita se non verificabile visivamente.

Le strutture portanti del condominio sono di c.a. gettato in opera secondo le indicazioni del collaudo statico (all.to **158**); più precisamente del tipo sottoriportato:

- fondazioni dei muri entroterra a platea
- muri dell'edificio entroterra di cemento armato
- struttura portante fuori terra a telaio di c.a.
- solai a lastra di c.a. - I solaio - e di laterocemento - II, III solaio -
- tetto di legno

Altre caratteristiche dell'appartamento e/o riferibile a esso sono sotto riportate.

- Le murature perimetrali d'ambito verosimilmente sono di termolaterizio.
- Gli intonaci interni ed esterni presumibilmente sono del tipo tradizionale con malta bastarda di calce e cemento. Esternamente è applicato un rivestimento di cui non è stato possibile appurare la natura.
- Tutte le pareti interne, comprese quelle del sottotetto, sono finite con pittura.
- Il bagno è arredato con un mobile lavandino, una vasca, un vaso e un bidet. Nel sottotetto è stata rilevata la predisposizione per un altro ulteriore servizio; l'intonaco in questo ambiente è grezzo, atto al rivestimento di piastrelle. La parete divisoria è di cartongesso.
- La lavanderia nel piano interrato è arredata con un lavello, un vaso, una doccia, uno scaldacqua elettrico. Sono presenti gli attacchi per la lavatrice.
- La pavimentazione del soggiorno-cucina, del disimpegno e della loggia è di ceramica.
- La pavimentazione della camera e dello studio è di parquet.
- I pavimenti e i rivestimenti del bagno e della lavanderia sono realizzati con piastrelle di ceramica.
- La pavimentazione della loggia è di ceramica, la copertina del bordo è di marmo.
- La pavimentazione del sottotetto è di linoleum; è presente il battiscopa, sempre di materiale plastico.
- I battiscopa interni nel piano primo sono di legno; quelli della loggia sono di ceramica.
- Le soglie sono di marmo o pietra dello spessore di 4 cm; lo stesso vale per i davanzali delle finestre dello spessore di 10 cm, circa.
- Le porte interne sono tamburate di legno, compresa quella della cantina; quella che separa la zona giorno dalla zona notte è scorrevole.
- Il portoncino d'ingresso dell'appartamento è una porta blindata.
- I serramenti esterni dell'appartamento sono del tipo monoblocco di legno; le finestre sono dotate di vetri con vetrocamera. Gli scuri sono in legno verniciato, di colore verde.
- La finestra della lavanderia è di alluminio con vetro smerigliato.
- Le ringhiere della loggia e della scala per il sottotetto sono metalliche.
- La scala che collega la zona giorno con il sottotetto è di legno; l'alzata è priva di qualsiasi chiusura, non conforme ai dettami delle norme per il superamento delle barriere architettoniche.
- La copertura del sottotetto è a travi in legno a vista e tavolato.
- Il manto di copertura è di coppi.

L'impianto elettrico risulta essere conforme alle disposizioni della legge 46/90 per la sicurezza degli impianti elettrici (all.to 13n). Il quadro elettrico con le protezioni è posto nel soggiorno-cucina; il contatore, nel piano interrato del vano scala comune. Lì sono posti pure i quadri elettrici e le protezioni dell'impianto elettrico comune.

L'impianto termico è a radiatori tubolari. La caldaia è posta nella loggia. L'impianto termico si compone di una zona. Sussiste la dichiarazione di conformità (all.to 13o). L'impianto è funzionante. La caldaia è alimentata a gas metano - mod. LUNA 240 i della ditta BAXI -; risultano essere stati eseguiti i controlli regolamentari per l'anno in corso. Nel soggiorno-cucina risulta il foro regolamentare di ventilazione.

I contatori del gas metano sono posti esternamente nell'area pubblica, nella recinzione del condominio.

Sussiste la predisposizione delle tubature di un impianto di climatizzazione.

Altri impianti presenti nella casa sono: citofonico, telefonico, televisivo - comune: 1 presa per parabola satellitare e 1 presa per antenna TV digitale -, di scarico dei servizi, di smaltimento dei fumi - della caldaia e della cappa -.

Lo scarico avviene in fognatura (all.to 13m).

Le acque meteoriche sono convogliate in una rete di scarico. Grondaie e pluviali sono verosimilmente di rame.

Il contatore dell'acqua della rete idrica dell'appartamento è posto in un pozzetto nell'ingresso della corsia esterna comune alle autorimesse, insieme agli altri contatori degli appartamenti.

Sussiste una connessione internet comune.

Le unità oggetto di pignoramento immobiliare sono risultate arredate con mobili di proprietà dell'inquilina fatta eccezione per la cucina, il tavolo da pranzo, le sedie e i mobili della camera.

Durante il sopralluogo sugli immobili si sono riscontrate muffe nel bagno e nelle camere.

Lo stato di conservazione complessivo dell'edificio è ritenuto dal sottoscritto CTU buono.

Altre caratteristiche di spazi comuni sono sotto riportate:

- La pavimentazione dell' autorimessa è in cemento con finitura liscia.
- I divisori tra le autorimesse sono di cls cellulare, del tipo Ytong, pitturati come le pareti e i soffitti di c.a..
- La pavimentazione esterna al vano d'ingresso comune è di piastrelle di ceramica.
- La pavimentazione esterna della corsia comune di accesso alle autorimesse, dei parcheggi è di masselli di calcestruzzo.
- La pavimentazione interna della corsia coperta comune di accesso alle autorimesse è di ceramica.
- Il portone dell' autorimessa è di lamiera di acciaio zincata.
- I cancelli d'ingresso pedonale e carrabile alla corsia coperta, dalla strada sono metallici.
- I serramenti del vano scala comune sono di alluminio; la porta d'ingresso è di alluminio con capotina.
- La scala comune è rivestita in marmo, la ringhiera è metallica.
- Il pavimento del vano scala comune, la soglia d'ingresso sono di marmo; quello del piano interrato è di ceramica.
- Gli intonaci del vano scala comune sono finiti con pittura murale.
- I battiscopa del vano scala comune sono di legno.
- La porta di accesso dal vano scala comune alla corsia comune è tagliafuoco con maniglione antipanico.
- Le aree esterne sono recintate con una ringhiera su uno zoccolo di calcestruzzo.

L'immobile è provvisto di certificato di collaudo statico (all.to 13s) e del certificato di agibilità (all.to 13u).

Attualmente il Comune di S. Zenone d. Ezz. è classificato Zona Sismica 2:

Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi terremoti abbastanza forti.

All'atto dell'edificazione del condominio il Comune di Altivole - C.E. n. 535/1979 - era classificato sismico; lo è stato nel 1982 con il DM del Ministero dei LLPP del 14 maggio 1982: "Aggiornamento dell'elenco delle zone sismiche della regione Veneto" - grado di sismicità S = 9 -. La struttura conseguentemente è verificata secondo la normativa vigente all'epoca - DM 3 marzo 1975 -. Non è stata verificata ovviamente secondo la normativa vigente alla data della presente Relazione - DM 14 gennaio 2008 -.

I beni pignorati sono nel Comune di S. Zenone d. Ezz.; sono individuati nelle mappe catastali (all.ti 4a e b) e censiti come sotto riportato alla ditta [REDACTED] - proprietà per 1/1 -:

Catasto Fabbricati

Comune di S. Zenone d. Ezz., Sezione A, Foglio 3

mapp. n. 12 sub. 24, Cat. A/2, Cl. 2, Consistenza 4 vani, Rendita € 392,51, piano: P1-S1

mapp. n. 12 sub. 36, Cat. C/6, Cl. 3, Consistenza mq 18, Rendita € 54,85, piano: P S1

mapp. n. 12 sub. 46, area urbana di mq 106

Catasto Fabbricati

Comune di S. Zenone d. Ezz., Sezione A, Foglio 3

Mapp. n. 1066 sub. 2, area urbana di mq 347

Il sub 24 è coerenziato con i muri perimetrali con il sub. 23 e il sub 44, quanto al piano primo, con i muri perimetrali con il sub. 23, il sub 22 e il sub 44, quanto al piano sottostrada, salvo più precisi.

Il sub 36 è coerenziato con i muri perimetrali con il sub. 35, il sub. 36 e il sub 42, quanto al piano sottostrada, salvo più precisi.

Il sub 46 è coerenziato con il sub. 47, il sub. 12 e il mapp. n. 1066 sub. 2, quanto al piano terra, salvo più precisi.

Gli immobili oggetto dei pignoramenti e di esecuzioni immobiliari riunite ricadono nei mappali così censiti al Catasto Terreni:

Comune di S. Zenone degli Ezzelini, Foglio 3, mapp. 12, ENTE URBANO, ha 0.19.43

Comune di S. Zenone degli Ezzelini, Foglio 3, mapp. 1066, ENTE URBANO, ha 0.05.78

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.

Le descrizioni indicate nei pignoramenti sono conformi a quelle attuali.

Il numero civico è 3, interno 8.

Il mapp. n. 1066 sub. 2 è censito al Catasto Fabbricati non al Catasto Terreni come indicato nell'ultimo pignoramento in ordine di tempo (all.ti **2c** e **f**).

Il sottoscritto CTU ritiene che le descrizioni indicate nei pignoramenti consentano l'individuazione dei beni.

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 (all.ti **10c** ed **e**) sono risultate conformi allo stato di fatto riscontrato durante i sopralluoghi (all.to **9a**), fatta eccezione per la scala che conduce al sottotetto. Il sottoscritto CTU ritiene che tale diversità non modifica la consistenza degli immobili, tanto più dopo la regolarizzazione urbanistica degli abusi, e che dopo tale regolarizzazione non sarà necessario procedere a una variazione catastale.

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

Gli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati sono risultati essere il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale - PATI - di cui alla legge regionale n. 11/2004; il Piano degli Interventi - PI - di cui alla medesima legge regionale.

Ai sensi del PI l'area del sedime dell'immobile è risultata Zona residenziale consolidata 'C1.1/7 (all.to 15a).

Vale l'art. 63 delle Norme Tecniche Operative - NTO - (all.to 15b). Il suddetto articolo definisce le destinazioni d'uso ammesse, le modalità d'intervento e i parametri urbanistici.

A seguito di confronto con il Responsabile del Servizio del Comune di S. Zenone degli Ezzelini, geom. Emilio Furlan in data 17/08/2016 si ritiene che gli interventi ammissibili, oltre a quelli di cui al citato art. 63 delle NTO, siano pure quelli di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR n. 380/2001 e smi, fatte salve le norme sul condominio.

Si ritiene che sia applicabile anche la l.r. n. 14/2009 e smi - III Piano Casa - con le condizioni sottospecificate.

Nel caso di ampliamento sia concessa deroga dalle distanze da parte di terzi confinanti.

La norma comunale in vigore, che fissa la distanza minima dalla strada di via Carlo Eger di 7,50 m, è derogabile se si applica il III Piano Casa.

Con riferimento alla disciplina della legge regionale n. 14/2009 e smi che scadrà il 10 maggio 2017 - III Piano Casa -, in deroga alle norme urbanistiche vigenti, il sottoscritto CTU, in termini pratici, ritiene dubbia la sua applicabilità, fatta eccezione per quanto scritto sotto. L'art. 2, comma 4 stabilisce, in ogni caso: "In caso di edifici composti da più unità immobiliari l'ampliamento può essere realizzato anche separatamente per ciascuna di esse, compatibilmente con le leggi che disciplinano il condominio negli edifici, fermo restando il limite complessivo stabilito al comma 1.". Quanto sopraddetto senza tener conto dei requisiti di sicurezza sismica.

Per quanto suddetto il sottoscritto CTU ritiene che le unità oggetto di pignoramento immobiliare siano - attualmente - ampliabili unicamente nel sottotetto. Nel caso di ampliamento nel sottotetto vale l'art. 106 del RE, con particolare riferimento alle altezze, a quelle minime. Dell'art. 106 si riporta quanto segue:

"I sottotetti, se adibiti ad abitazione, devono soddisfare le caratteristiche stabilite dal presente Regolamento Edilizio ed essere opportunamente isolati termicamente.

L'altezza dei locali in essi ricavabili deve essere mediamente di ml. 2,40, con un minimo di ml. 1,80.

Anche se non adibiti ad abitazione, i sottotetti devono essere direttamente aerati. ..."

Sussistono i vincoli sotto riportati:

sismico;
paesaggistico.

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

A seguito dell'accesso presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di S. Zenone d. Ezz. è risultato quanto segue:

l'edificio originariamente è stato realizzato con la concessione edilizia - CE - n. 02/125 in data 08/11/2002 (all.to 13a);

successivamente è stata rilasciata la concessione edilizia - CE - n. 04/038 in data 08/06/2004 (all.to 13d);

In data 02/08/2004 è risultato rilasciato pure il permesso di abitabilità (all.to 13u).

Una concessione edilizia è stata conseguente alla sanatoria edilizia di un edificio esistente - CE n. 329/C -; a essa è seguita quella per un piano di recupero - CE n. 01/210 - che ha consentito la demolizione dell'edificio esistente e la successiva realizzazione del complesso residenziale.

Infine, la CE n. 04/039 è riferita a una variante dei parcheggi (all.ti 17a e b)

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.

La costruzione del condominio, di cui fanno parte gli immobili oggetto del pignoramento immobiliare, è stata autorizzata con la concessione edilizia - CE - n. 02/125 in data 08/11/2002 (all.to 13a); successivamente è stata rilasciata la concessione edilizia - CE - n. 04/038 in data 08/06/2004 (all.to 13d) per opere di variante in corso d'opera.

Alla richiesta del certificato di agibilità è allegato un certificato di regolare esecuzione (all.to 13t).

L'art. 11 della compravendita recita (all.to 3):

"... Il signor ██████████, inoltre:

- dichiara che gli immobili in oggetto ad oggi non presentano alcuna irregolarità di carattere urbanistico che comportino la non commerciabilità dei beni stessi,

- presta la consueta garanzia del costruttore."

La sezione di cui all'allegato 13g appare preordinata al sottotetto abusivo rilevato nei sopralluoghi effettuati (all.to 9a).

In data 01/10/2016 il sottoscritto CTU, a seguito di accesso presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di S. Zenone d. Ezz. ha verificato che nella denuncia delle opere di cemento armato già depositata era contemplato il solaio di copertura.

Per quanto suddetto, per la presenza degli scarichi già riscontrata nell'ambiente più piccolo nel sottotetto citata nel punto 3), è verosimile ritenere che le opere ad essi riferite fossero già eseguite all'atto della richiesta di abitabilità.

Nel corso del medesimo accesso presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di S. Zenone d. Ezz. e del colloquio con il Responsabile del Servizio si è valutata l'impossibilità di applicare il comma 2 dell'art. 34 del DPR 380/2001 e smi. Il ripristino dello stato dei luoghi può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità.

Si stima che il costo di tali opere - demolizione della scala, controsoffittatura, ecc. - sarà pari a € 2.000,00 onnicomprensivo.

Alla data odierna non risultano aperti procedimenti in corso con il Comune di S. Zenone d. Ezz..

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.

I beni pignorati possono essere venduti in un lotto unico.

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

I beni sono pignorati per l'intero - ½ di piena proprietà ciascuno (si veda la nota di cui al punto 2)) - con riferimento all'atto di pignoramento immobiliare in data 26 giugno 2010 rep. n. 876 del Tribunale di Castelfranco V.to (colpisce i mapp. nn. 12 sub. 24, 12 sub. 36 e 12 sub. 46) (all.to 2a).

I beni sono pignorati per l'intero con riferimento all'atto di pignoramento immobiliare in data 31 marzo 2014 rep. n. 2162 del Tribunale di Treviso (colpisce i mapp. nn. 12 sub. 24, 12 sub. 36 e 12 sub. 46) (all.to 2c).

I beni sono pignorati con riferimento all'atto di pignoramento immobiliare in data 01 dicembre 2014 rep. n. 9944 del Tribunale di Treviso per la quota di 1/1 di piena proprietà dei mapp. nn. 12 sub. 24, 12 sub. 36 e 12 sub. 46 e per la quota di 1/14 del mapp. n. 1066 sub. 2 (all.to 2c).

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.

L'appartamento è risultato abitato da [REDACTED] (all.to 14c).

In data 27/04/2016 è stato operato un accesso presso l'ufficio territoriale di Montebelluna dell'Agenzia delle Entrate; è risultato registrato un contratto d'affitto (all.ti 6c e 7b) tra [REDACTED] - conduttori -. La durata della locazione è stabilita dal 01/07/2010 al 30/06/2014 rinnovabile tacitamente - art. 1 -.

Presso la Polizia Locale di S. Zenone d. Ezz. sono risultate comunicazioni di cessioni di fabbricato (all.ti 18g.2, g.3 e g.4); quelle di cui agli allegati 18g.2 e g.3 sono relative a precedenti locazioni. La comunicazione di cui all'allegato 18g.4 riguarda la locazione a [REDACTED]

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..

Non sono risultati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; neppure sono risultati diritti demaniali o usi civici.

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..

L'appartamento fa parte di un condominio composto di 14 appartamenti.

Sussistono parti comuni - scale, aree scoperte, ecc. -. Il sottoscritto CTU in data 13/06/2016 ha ricevuto dall'amministratore condominiale a S. Zenone d. Ezz., il bilancio consuntivo individuale, esercizio ordinario 2015 (all.to 8a) e il bilancio preventivo individuale delle spese condominiali,

esercizio ordinario 2016 (all.to 8b). [REDACTED] è morosa; sulla base dell'art. 63, comma IV delle disposizioni di attuazione del CC l'acquirente dovrà corrispondere oltre alle spese condominiali dell'anno nel corso del quale avverrà l'acquisto anche quelle dell'esercizio precedente. Le spese condominiali relative al periodo 01/02/2015 - 31/01/2016 sono pari a 281,99 € (all.to 8a); quelle preventivate per il periodo 01/02/2016 - 31/01/2016 sono pari a 207,41 € (all.to 8b). I pagamenti dell'inquilino sono risultati regolari.

L'amministratore condominiale ha provveduto a trasmettere al sottoscritto CTU il Regolamento di Condominio (all.to 8c) e le tabelle millesimali allegate a esso. I millesimi di proprietà sono i seguenti:

sub. 24 - 69,564

sub. 36 - 4,673

Nell'incontro con l'amministratore condominiale in data 20/06/2016 non sono emerse problematiche particolari riguardanti il condominio.

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 una data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Gli immobili oggetto del pignoramento immobiliare sono siti nel Comune di S. Zenone d. Ezz. (TV), in località Liedolo, in via Carlo Eger, in corrispondenza dell'incrocio con via S. Lorenzo e a pochi passi da Piazza Madonna della Cintura, dalla piazza centrale di Liedolo.

Trattasi di un appartamento, una lavanderia, un'autorimessa e un giardino esclusivo.

Gli immobili sono siti nel Comune di S. Zenone d. Ezz., in via Carlo Eger, n. 3 int. 8 - l'appartamento -; sono parte di un condominio di due piani fuori terra e uno interrato ultimato nel luglio dell'anno 2004 (all.to 13f).

Il condominio si compone di quattordici unità residenziali.

Le autorimesse sono interrate; la corsia di accesso è coperta. L'area scoperta del condominio è in parte assegnata in godimento esclusivo agli appartamenti nel piano terra, in parte è area comune destinata a percorsi e a parcheggio privato degli alloggi (all.to 17b). Verso ovest è posto un ampio parcheggio - mapp. n. 1066 sub. 2 - comune, a uso pubblico (all.to 17b), e un giardino - mapp. n. 12 sub. 46 - esclusivo, quest'ultimo parte del presente procedimento.

L'appartamento è posto nel piano primo, nell'angolo verso nord-ovest dell'edificio; si affaccia sulle aree destinate a verde ad uso esclusivo dell'appartamento sottostante, su un ampio parcheggio - mapp. n. 1066 sub. 2 e mapp. n. 12 sub. 42 -, comune. Una porzione di detto parcheggio è a uso pubblico - mapp. n. 1066 sub. 2 -.

La zona è residenziale, interessante dal punto di vista paesaggistico, ritenuta appetibile dal punto di vista commerciale, tranquilla e a breve distanza dal centro cittadino di S. Zenone d. Ezz.. Trattasi di un complesso residenziale edificato di recente, in buono stato, e scarsamente trafficato.

La località di Liedolo è dotata di pochi servizi e scarse attività commerciali - asilo infantile, chiesa e piccolo centro parrocchiale, negozio di alimentari, un ristorante, una birreria -.

Il centro di S. Zenone d. Ezz., al contrario è dotato di una buona presenza di servizi - scuola materna, elementare, medie, farmacia, negozi, banche ecc. - e si trova a poca distanza da Bassano d. Gr.. Davanti al condominio, l'ampio parcheggio comune, suddetto.

L'accuratezza esecutiva delle opere riscontrata durante i sopralluoghi effettuati è stata ritenuta soddisfacente. Gli immobili sono risultati in buono stato di conservazione. È stato valutato che il parcheggio comune - 1066 sub. 2 - equivalga allo standard primario soggetto a cessione all'Ente pubblico, perché a uso pubblico, che esso - parcheggio comune - è gravato dall'onere della

manutenzione e pertanto ricompreso nel valore dell'appartamento. Per quanto suddetto i valori dei beni oggetto dei pignoramenti di cui agli allegati 2c e 2e si equivalgono.

Ai fini della stima si è proceduto con riferimento all'appartamento secondo il metodo del più probabile Valore di Mercato.

Da una ricerca di mercato fatta in zona si è appurato il valore unitario presso delle agenzie immobiliari; si stima che, per beni simili a quello oggetto della presente relazione di recente costruzione, il valore unitario sia di circa **1.500,00 €/mq**.

In considerazione della vetustà e dello stato di mantenimento generale dell'immobile si adotterà un coefficiente di riduzione pari a **0,88**.

Pertanto Il più probabile Valore di Mercato unitario al metro quadro del nostro immobile sarà il seguente (all.ti 9c, d e 10b-2):

$$V_m = 1.500,00 \times 0,88 = 1320,00 \text{ €/mq}$$

Di seguito si procederà a calcolare la superficie commerciale complessiva:

Piano interrato:

$$\text{Sup. comm. P. Int. (50\%)} = (8,32+22,69) \times 0,50 = 15,51 \text{ mq}$$

$$\text{Sup. parti comuni (10\%)} = (327/14 - \text{mapp. n. 12 sub. 42} - + 45/14 - \text{mapp. n. 12 sub. 43} - + 38/8 - \text{vano scala comune}) \times 0,10 = 03,13 \text{ mq}$$

$$\text{Sup. giardino esclusivo (5\%)} = 106 \times 0,10 = 05,30 \text{ mq}$$

$$\text{Totale (A)} = 23,94 \text{ mq}$$

Piano primo:

$$\text{Sup. comm. P1} = 69,50 \text{ mq}$$

$$\text{Sup. comm. Loggia (35\%)} = 5,52 \times 0,35 = 01,93 \text{ mq}$$

$$\text{Totale (B)} = 71,43 \text{ mq}$$

Superficie commerciale complessiva - Tot. (A+B) -:

$$23,94 + 71,43 = 95,37 \text{ mq}$$

VALORE DI MERCATO

$$\text{mq } 95,37 \times 1320,00 \text{ €} = 125.888,40 \text{ €}$$

Il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, degli oneri di cui ai punti 3), 8) e 13) della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta è ritenuto dal sottoscritto perito estimatore pari a quello sotto riportato:

$$\text{VALORE DELL'IMMOBILE} = 97.000,00 \text{ €}$$

Il C.T.U.
Arch. Italo Filippin

Fonte 07/11/2016

All.ti:

documenti 118;

documentazione fotografica.

Alto 103.2

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

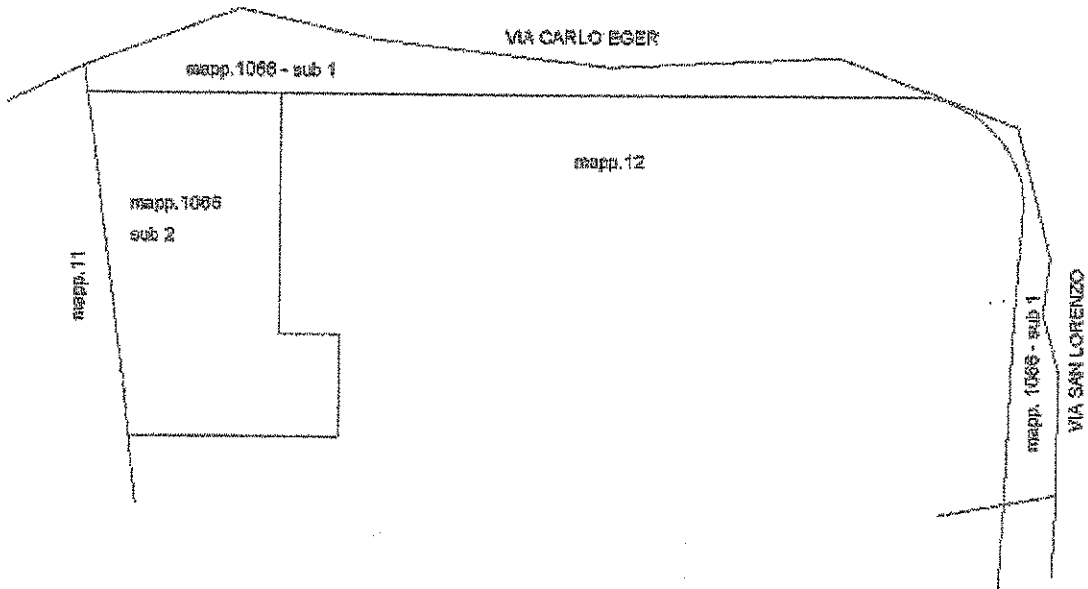
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Chenello Michela
Iscritto all'albo:
> Geometri
Prov. Treviso N. 2307

Comune di San Zenone Degli Ezzelini
Censura: A Foglio: E Particella: 1066

Protocollo n. TV0417659 del 01/12/2004
Tipo Mappale n. 104115 del 07/04/2004

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/06/2016 - Comune di S. ZENONE DEGLI EZZELINI (0417) - < Sez. UTB: A - Foglio: E - Particella: 1066 - Elaborato

Ultima planimetria in atti

Aut. 10 d

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Attestazione protocollo n. TV0211005 del 24/06/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Zenone Degli Ezzelini

Via Carlo Eger

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 3

Particella: 12

Subalterno: 24

Compilata da:
Chenello Michele

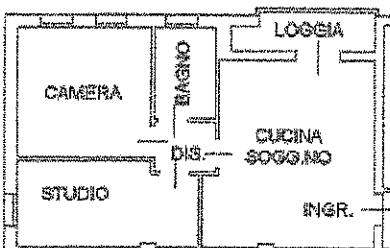
Iscritte all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 2307

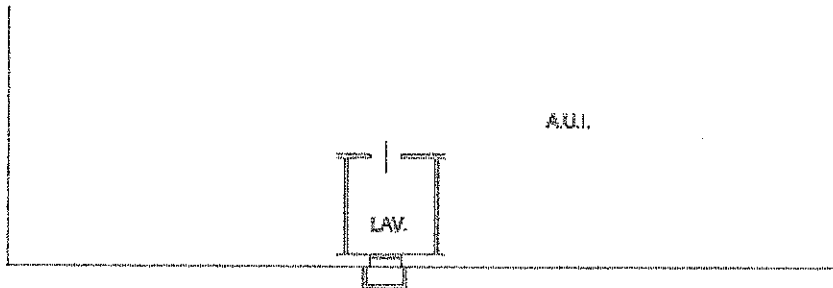
Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto del Fabbricati - Situazione al 24/06/2016 - Comune di S. Zenone degli Ezzelini (TV) - Sez. U.I. A - Foglio 3 - Particella 12 - Subalterno 24 - VIA CARLO EGGER piano: 1-81;



PIANO PRIMO

H= 2,70 m



PIANO SOTTOSTRADA

H= 2,70 m



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollata n. T189596 del 24/06/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Zenone Degli Ezzelini

Via Carlo Eger

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 3

Particella: 12

Subalterno: 36

Compilata da:

Chenello Michele

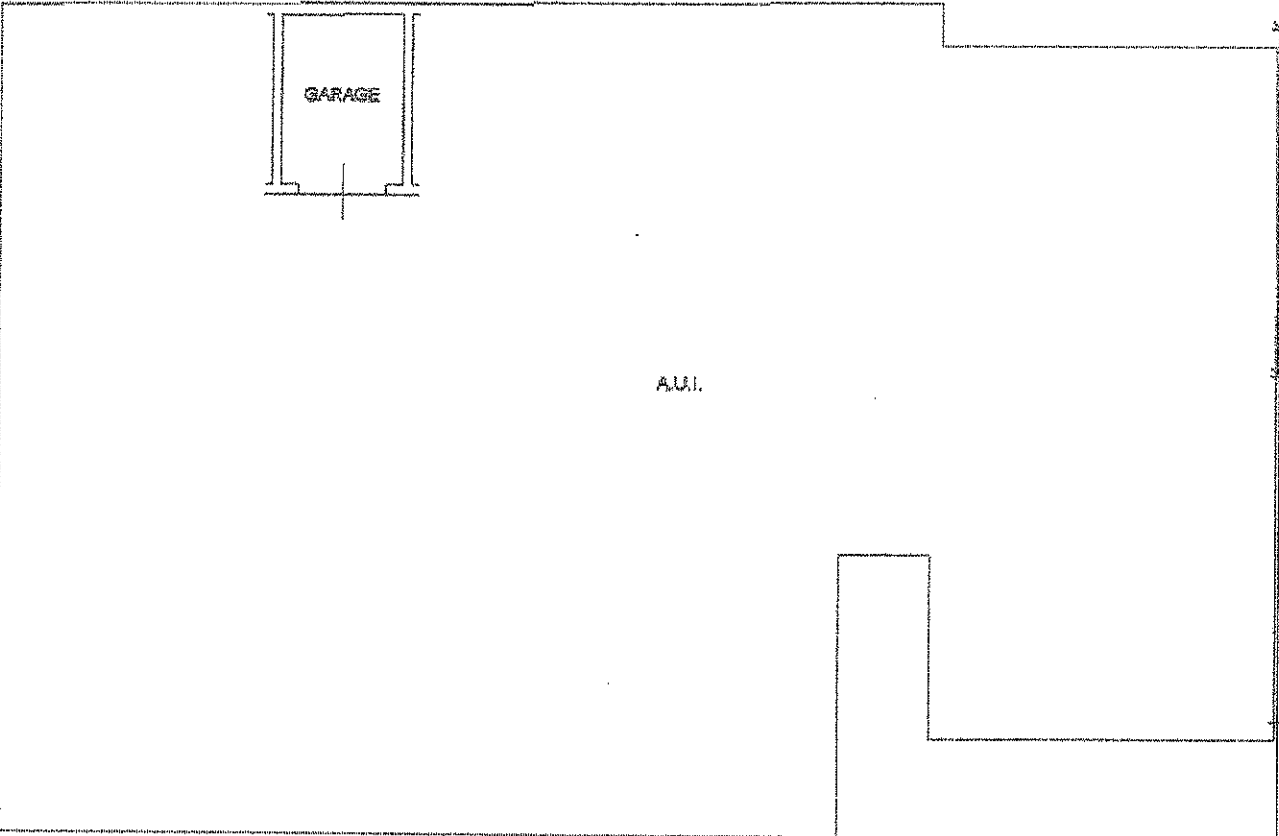
Iscritta all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 2307

Scheda n. 1 Scala 1:200

CATASTO DEI FABBRICATI - Situazione al 24/06/2016 - Comune di SAN ZENONE DEGLI EZZELINI (TV) - Foglio: 3 - Particella: 12 - Subalterno: 36 - VIA CARLO EGER piano: S1.



PIANO SOTTOSTRADA

H= 2,40 m



Ultima planimetria in atti