

TRIBUNALE DI TREVISO  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. 838/2012 R.G. Esec. Imm.re

Udienza 18/01/2017 ore 10.00

Promossa da :

VENETO BANCA S.P.A.

contro

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA

BENI - descrizione nel pignoramento immobiliare -:

Catasto Fabbricati:

Comune di San Zenone degli Ezzelini, Sez. B, Fgl. 12

mapp. n. 367 sub. 4, cat. C/2 - via Montegrappa - P.T. mq 18

mapp. n. 367 sub. 5, cat. C/6 - via Montegrappa - P.T. - mq 16

mapp. n. 367 sub. 8, cat. A/3 - via Montegrappa - P.S-T - vani 5

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

Tel/fax n. 0423 948734 – e-mail: [italo.filippin@archiworldpec.it](mailto:italo.filippin@archiworldpec.it)



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

## VISTI

la disposizione di comparizione (all.to 1a), l'atto di nomina a C.T.U. per la relazione di stima emesso in data 31/03/2016 (all.to 1b) e l'atto di nomina del custode del G.E. dott. Antonello Fabbro (all.to 1c);

l'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 24/09/2012 (all.to 2a), il certificato notarile e la documentazione ex art. 567, 2° comma CPC (all.to 2b);

la copia dell'atto di compravendita stipulato in data 15 aprile 2002 presso l'avv. Edoardo Bernini, notaio in S. Zenone d. Ezz. (TV), rep. n. 452, racc. n. 228 (all.to 3);

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

le visure telematiche, catastali, effettuate in data 06/05/2016, e le ispezioni ipotecarie effettuate in data 04/07/2016 (all.ti 5a, b, c, d, e, f e g);

l'accesso presso l'Agenzia delle Entrate in data 27/04/2016;

il primo accesso sugli immobili effettuato in data 09/05/2016 con il Custode;

il secondo accesso sugli immobili effettuato in data 10/06/2016;

il terzo accesso sugli immobili effettuato in data 15/06/2016 (all.ti 6a, b e c);

la richiesta di autorizzazione all'espletamento di ricerche catastali datata 20/06/2016, la successiva autorizzazione del G.E. datata 05/07/2016 e il primo accesso all'Ufficio del Catasto di Treviso in data 21/07/2016 (all.ti 7a, b e c);

la richiesta di proroga del termine di consegna della Relazione di perizia di stima datata 22/07/2016, il successivo differimento dell'udienza da parte del G.E. datato 05/09/2016 (all.ti 8a e b);

il colloquio con il G.E. in data 27/07/2016 presso il Tribunale di Treviso, la richiesta di autorizzazione all'espletamento di pratiche catastali datata 09/08/2016, la successiva autorizzazione del G.E. datata 05/09/2016 (all.ti 9a e b);

il primo accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di S. Zenone degli Ezzelini in data 10/08/2016;

l'accesso presso l'ufficio Anagrafe e il secondo accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di S. Zenone degli Ezzelini in data 17/08/2016 (all.to 10a, b, c e d);

la verifica della disciplina urbanistica del Comune di San Zenone degli Ezzelini (all.ti 11a e b);

la corrispondenza inviata e ricevuta allegata (all.ti 12a, b, c, d, e, 1, e, 2, e, 3, f e g);



l'accesso presso l'agenzia immobiliare Studio Astra 1 in Fonte in data 23/09/2016 per ritirare copia di un contratto d'affitto (all.to 13);

il quarto accesso sugli immobili effettuato in data 28/09/2016 (all.to 14);

il quinto accesso sugli immobili effettuato in data 07/10/2016 con il Custode (all.to 15);

la variazione catastale (all.ti 16a, b, c, d, e e f);

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 31/03/2016 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. allegnerà 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 4a) con quella di visura (all.to 4b).

Ha provveduto ad acquisire presso l'avv. Edoardo Bernini, notaio in S. Zenone d. Ezz. (TV), la copia dell'atto di compravendita stipulato in data 15 aprile 2002, rep. n. 452, racc. n. 228 (all.to 5). L'art. 1 della suddetta compravendita stabilisce quanto segue: "... viene altresì ceduta la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte le unità predette, a norma degli artt. 1117 e segg. C.C.."

Il Regolamento di condominio e le tabelle millesimali riferite al medesimo non risultano esistere. Sussistono le seguenti iscrizioni e trascrizioni reperite in atti a carico dei beni oggetto di pignoramento immobiliare:



- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 15389 registro particolare n. 3115 del 19/04/2002 di euro 187.200,00 a favore Veneto Banca Soc. Coop. per Azioni a r.l. con sede in Montebelluna, contro [REDACTED] in virtù di atto del notaio Edoardo Bernini di San Zenone degli Ezzelini del 15/04/2002 repertorio n. 453. Mutuo di euro 104.000,00 da rimborsare in 25 anni. Ipoteca su unità immobiliari in San Zenone degli Ezzelini alla Via Montegrappa, distinte alla sezione urbana B, foglio 12 particella 367 sub. 4 natura C2 di mq. 18 al piano T, particella 367 sub. 5 natura C6 di mq 16 al piano T e particella 367 sub. 8 natura A3 di 5 vani ai piani S-T.
- iscrizione ipoteca legale registro generale n. 46472 registro particolare n. 10951 del 18/10/2005 di euro 29.111,70 a favore Uniriscossioni s.p.a. con sede in Torino, domicilio ipotecario eletto in Vicenza Via Medici 13, contro [REDACTED] A garanzia della somma di euro 14.555,85. Ipoteca su diritti pari a un mezzo delle unità immobiliari in San Zenone degli Ezzelini alla via Montegrappa, distinte alla sezione urbana B, foglio 12 particella 367 sub. 4 natura C2 di mq. 18 al piano T, particella 367 sub. 5 natura C6 di mq 16 al piano T e particella 367 sub. 8 natura A3 di 5 vani ai piani S-T.
- iscrizione ipoteca legale registro generale n. 9213 registro particolare n. 2228 del 27/02/2006 di euro 11.747,86 a favore Uniriscossioni s.p.a. con sede in Torino, domicilio ipotecario eletto in Treviso Via Montegrappa 34, contro [REDACTED] in virtù di atto amministrativo Uniriscossioni del 20/02/2006 repertorio n. 105685. A garanzia della somma di euro 5.873,93. Ipoteca su diritti pari a un mezzo delle unità immobiliari in San Zenone degli Ezzelini alla via Montegrappa, distinte alla sezione urbana B, foglio 12 particella 367 sub. 4 natura C2 di mq. 18 al piano T, particella 367 sub. 5 natura C6 di mq 16 al piano T e particella 367 sub. 8 natura A3 di 5 vani ai piani S-T.
- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 31956 registro particolare n. 23278 del 24/10/2012, a favore Veneto Banca s.c.p.a. con sede in Montebelluna, [REDACTED] in virtù di atto di dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso del 25/09/2012 repertorio n. 4609. Pignoramento su unità immobiliari in San Zenone degli Ezzelini alla via Montegrappa, distinte alla sezione urbana B, foglio 12 particella 367 sub. 4 natura C2 di mq. 18 al piano T, particella 367 sub. 5 natura C6 di mq. 16 al piano T e particella 367 sub. 8 natura A3 di 5 vani ai piani S-T.

Tra la relazione notarile ex art. 567, 2° comma CPC e le ispezioni ipotecarie non sono state rilevate discrepanze.

3) **Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode, 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 nel piano rialzato, con ripostiglio e centrale termica nel seminterrato, di un' autorimessa e di un magazzino nel seminterrato.

Gli immobili sono siti nel Comune di San Zenone degli Ezzelini, in località Cà Rainati, in via S. Francesco nr 1, int. 1 - l'appartamento -, nei pressi dell'incrocio con via Montegrappa; è parte di un piccolo condominio composto di sei appartamenti, avente due piani fuori terra e uno seminterrato. Il



piano terra è rialzato rispetto al piano del giardino. Le autorimesse sono nel seminterrato; a esse si accede direttamente, senza una corsia comune, per mezzo di due rampe.

L'appartamento è posto nel piano rialzato, nella testa verso nord-ovest dell'edificio; si affaccia sul giardino comune; prospetta sul percorso pedonale d'ingresso comune. In data 15/06/2016 si è proceduto ad effettuare un accesso sugli immobili. È stato effettuato il rilievo degli immobili (all. ti **6a** e **6b**).

Le superfici utili degli ambienti sono sottoriportate:

- piano seminterrato:

- autorimessa 16.40 mq
- magazzino 20.39 mq
- C.T. ripostiglio 14.64 mq

Totale (A) 51.43 mq

- piano rialzato:

- Ingresso 05.61 mq
- Corridoio 08.91 mq
- Cucina 12.70 mq
- Soggiorno 20.26 mq
- bagno 05.58 mq
- camera 16.72 mq
- camera 13.66 mq

Totale (B) 83.44 mq

Totale (A+B) 134.87 mq

- piano rialzato:

- terrazza 09.35 mq

Totale (C) 09.35 mq

Totale (A+B+C) 144.22 mq

Le stanze sono indicate negli allegati grafici (all. to **6b**).

Nel piano interrato, l'autorimessa è costituita da un unico vano nel quale è possibile il parcheggio di una sola auto; alla medesima si accede da una delle due rampe scoperte comuni.

L'appartamento è composto da cinque ambienti: un soggiorno, una cucina, due camere, un bagno; tali ambienti sono distribuiti da un piccolo ingresso e da un corridoio. Dall'ingresso si accede al corridio, agli ambienti.

I corpi scaldanti dell'impianto termico sono costituiti da radiatori di acciaio. L'impianto si compone di un'unica zona. La caldaia della ditta Lamborghini - INOVA 24 - è a gas metano; è posta in un locale nel piano seminterrato. Appare in precarie condizioni; comunque dovrebbero essere eseguiti i



controlli regolamentari che non sono risultati eseguiti. L'allacciamento risulta "tagliato" dalla ditta erogatrice del metano per morosità.

Altri impianti presenti nella casa sono: elettrico, citofonico, telefonico, televisivo - centralizzato -, di scarico dei servizi, di smaltimento dei fumi - della caldaia e della cappa -.

Lo scarico avviene nella rete fognaria comunale a cui il condominio è allacciato.

Le acque meteoriche sono convogliate in una rete di scarico che confluisce anch'essa nella fognatura.

Le acque meteoriche del fondo rampa scaricano in un pozzo perdente.

Non sono risultate certificazioni di conformità riguardanti gli impianti, i condotti di scarico dei fumi.

L'allacciamento all'energia elettrica è risultato aereo. I contatori sono posti nel vano scala comune, nel piano seminterrato. Non risulta la protezione dell'impianto elettrico dell'appartamento oggetto del pignoramento immobiliare.

L'allacciamento con la fognatura è posto in corrispondenza dell'angolo sud-ovest del condominio.

Il contatore dell'acqua della rete idrica è posto nell'angolo nord-ovest del condominio. Il contatore del gas dell'appartamento è situato esternamente in area comune, verso est.

Per quanto riguarda i materiali impiegati per la realizzazione delle unità pignorate si è dovuto far riferimento a quanto verificabile visivamente, poiché non è stata rintracciata alcuna documentazione.

Alcune caratteristiche dell'appartamento e/o riferibili a esso sono sotto riportate:

- Le murature perimetrali d'ambito, verosimilmente sono di laterizio.
- Gli intonaci interni ed esterni presumibilmente sono del tipo tradizionale con malta bastarda di calce e cemento. Esternamente è applicato un rivestimento; non è stato possibile appurare di che tipo.
- Tutte le pareti interne sono finite con pittura.
- Il bagno è arredato con un lavandino, una vasca, un vaso e un bidet. Nel bagno risulta l'attacco della lavatrice; verosimilmente lo scarico sta dietro un mobile.
- La pavimentazione dell'appartamento è di granito, a eccezione di quella delle camere di parquet di legno, del bagno e della terrazza di ceramica.
- I rivestimenti sono di ceramica.
- Soglie, davanzali e copertine sono di marmo.
- I battiscopa interni sono di legno; quelli esterni di ceramica.
- Le pavimentazioni degli accessori, del magazzino sono di ceramica. Non ci sono i battiscopa.
- La pavimentazione dell'autorimessa come quella della rampa comune è di c.a..
- Finestre e porte-finestre dell'appartamento sono di legno, con vetri semidoppi; dotate di tapparelle di pvc colorato con cassonetti. I cassonetti sono di quelli non isolati, comunicanti direttamente con l'esterno come era in uso negli anni in cui il condominio è stato realizzato.
- Le finestre del piano seminterrato sono metalliche con vetri smerigliati.
- Le porte interne sono tamburate di legno.
- La porta d'ingresso dell'appartamento è di legno.
- Il portone dell'autorimessa è di lamiera di acciaio zincata.
- Le porte del magazzino, dell'autorimessa e degli accessori nel piano interrato sono di lamiera di acciaio zincata.

Alcune caratteristiche del condominio sono sotto riportate:

- Il manto di copertura è di tegole di cemento.



- Grondaie e pluviali sono di rame.
- La recinzione è costituita da una ringhiera metallica.
- Il cancello pedonale è metallico.
- La pavimentazione della corsia di accesso pedonale, delle scale esterne è di ceramica.
- Il vano scala comune è pavimentato di marmo; lo stesso dicasi per il rivestimento delle scale e i battiscopa.
- Le ringhiere delle rampe delle scale sono metalliche.
- La pavimentazione della rampa di accesso comune alle autorimesse è di c.a..
- Il pavimento del corridoio delle cantine è di ceramica. Lo stesso dicasi per i battiscopa.
- La porta d'ingresso, esterna, è di alluminio e vetro.

Sussiste l'impianto elettrico comune con protezione a valle del contatore.

L'immobile non è risultato provvisto di certificato di collaudo statico; al contrario è risultato provvisto del certificato di abitabilità (all.to 10c).

Per quanto suddetto nulla si è potuto accertare sulle strutture portanti e sui materiali delle pareti perimetrali.

Attualmente il Comune di S. Zenone degli Ezzelini 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 S. Zenone degli Ezzelini - Licenza Edilizia n. 58/1973 - non 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 non è verificata secondo la normativa vigente all'epoca - DM 3 marzo 1975 -. Non non è stata verificata ovviamente secondo la normativa vigente alla data della presente Relazione - DM 14 gennaio 2008 -.

Il condominio ha una superficie coperta stimata di circa 600.00 mq. Tale superficie è destinata in parte a giardino; su parte sono realizzate le rampe di accesso alle autorimesse, la corsia pedonale, ecc..

Durante il sopralluogo sugli immobili si sono riscontrate porzioni di intonaci degradati per la presenza di umidità, soprattutto nella centrale termica.

A seguito di colloquio con il sig. [REDACTED] che provvede a ripartire bonariamente le spese si è appreso che lo stato di conservazione del condominio è da considerarsi medio.

L'appartamento dovrà essere oggetto di interventi di manutenzione - riparazione del rivestimento esterno, interventi sugli scarichi, ecc. -.

A giudizio del sottoscritto CTU una riqualificazione energetica dell'intero edificio che prevedesse, tra l'altro, la realizzazione di un cappotto esterno, la sostituzione dei cassonetti e delle finestre sarebbe auspicabile.

Gli interventi suddetti, quelli riguardanti parti comuni, andrebbero, suddivisi tra i proprietari; quelli riguardanti le parti di proprietà sarebbero separatamente a carico di ciascun proprietario.

Tali interventi che sarebbero necessari per migliorare la condizione del condominio costruito più di quarant'anni fa.

A seguito di documentazione reperita risulta la non conformità nei condotti di evacuazione dei fumi alle condizioni di sicurezza (all.ti 17a e b). Il sottoscritto CTU ha riscontrato l'intervento dei VFF di Castelfranco V.to per le esalazioni venefiche provenienti da una stufa installata non dai nuovi inquilini, non per allontanare due bombole di gas GPL detenute dagli stessi all'interno dell'appartamento; tutto ciò è successo nell'anno 2010 essendo residente nell'appartamento oggetto di pignoramento ed esecuzione immobiliare il [REDACTED]. Nei sopralluoghi effettuati risulta che la situazione descritta nell'allegato 17a è stata rimossa solo in parte. I fumi della caldaia dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] nel piano primo risulterebbero scaricati



tuttora nel medesimo, unico condotto, quello della cappa della cucina (all.to 17b), che sfocia nel camino in copertura e, in basso, nella cucina dell'appartamento pignorato; nello stesso non risulterebbero stufe di sorta installate.

Per quanto esplicitato sopra, per l'assenza di qualsiasi certificazione e controllo riguardante gli impianti e gli apparecchi, per l'assenza di protezione dell'impianto elettrico, il sottoscritto CTU ritiene che le unità immobiliari oggetto di pignoramento immobiliare non abbiano più i requisiti per l'abitabilità/agibilità.

I beni pignorati sono nel Comune di S. Zenone degli Ezzelini; sono individuati nelle mappe catastali (all.ti 4a e 4b) e censiti come sottoriportato alla [REDACTED]

#### Catasto Fabbricati

##### Catasto Fabbricati:

Comune di San Zenone degli Ezzelini, Sez. B, Fgl. 12

mapp. n. 367 sub. 4, cat. C/2, Cl. 4 - via Montegrappa - P.T. mq 18, rendita € 39,04

mapp. n. 367 sub. 5, cat. C/6, Cl. 1 - via Montegrappa - P.T. - mq 16, rendita € 35,53

mapp. n. 367 sub. 8, cat. A/3, Cl. 2 - via Montegrappa - P.S-T - vani 5, rendita € 322,79

Il sub 4 è coerenziato con i muri perimetrali, verso ovest e con il corridoio comune, nel piano seminterrato, salvo più precisi.

Il sub 5 è coerenziato con la rampa di accesso all'autorimessa verso ovest, con autorimessa verso sud e con il corridoio comune, nel piano seminterrato, salvo più precisi.

Il sub 8 è coerenziato con i muri perimetrali, verso nord e ovest e con il vano scala comune, nel piano rialzato, salvo più precisi; nel piano seminterrato con i muri perimetrali, verso est e con il corridoio comune, nel piano seminterrato, salvo più precisi.

##### Catasto Terreni:

Comune di S. Zenone degli Ezzelini, Fgl. 16, mapp. 367, ENTE URBANO, ha 0.11.00

La particella 367 confina con i mapp. 1219, 1220, 615, 632 salvo più precisi.

**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 nel pignoramento non sono del tutto conformi a quelle attuali.

Il numero civico è 1, int. 1. La via d'accesso non è via Montegrappa, bensì via San Francesco (all.ti 16a, b, c, d, e e f).

I dati indicati in pignoramento consentono l'individuazione del bene.

**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.**





La planimetria catastale del sub. 4, rilasciata dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Treviso, risulta riferita ad altra unità immobiliare in area diversa (all.to 5c). Verificato in data 21/07/2016 che nel fascicolo dell'accatastamento delle unità immobiliari del condominio, di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedimento, la planimetria catastale del m.n. 367 sub. 4 è risultata l'unica mancante, ha provveduto all'istanza di rettifica al Catasto Fabbricati per l'annullamento della planimetria rasterizzata e attribuita al m.n. 367 sub. 4 in quanto la stessa non rappresentava l'unità immobiliare insistente sul m.n. 367, sez. B - fg. 12 in Comune di S. Zenone d. Ezz., ma rappresentava l'unità sul fabbricato insistente sul m.n. 599, sez. B - fg. 12, sempre in Comune di S. Zenone d. Ezz., sul quale risultano censite le unità identificate col m.n. 599 sub. 1, 599 sub. 2, 599 sub. 3 e 599 sub. 4; ha provveduto inoltre ad effettuare denuncia di variazione al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Treviso per la presentazione della planimetria mancante - m.n. 367 sub. 4 - (all.ti 16a).

La planimetria catastale (all.to 5b.2) non è risultata perfettamente conforme allo stato di fatto riscontrato durante i sopralluoghi (all.to 6b); in particolare non corrisponde la dimensione della terrazza di fatto esistente con quella indicata nelle planimetrie catastali.

Il sottoscritto CTU ritiene che la suddetta diversità dello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale non modifichi la consistenza degli immobili; tale diversità è ininfluenza nel calcolo dei vani e della rendita conseguente.

Non è risultato sussistere un elaborato planimetrico catastale del condominio.

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

Piano di Assetto del Territorio Intercomunale - PATI - di cui alla legge regionale n. 11/2004;

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 'C1.1/67' (all.to 11a).

Vale l'art. 63 delle Norme Tecniche Operative - NTO - (all.to 11b). 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 sotto specificate.

Nel caso di ampliamento in deroga alle distanze dai confini tale deroga dalle distanze sia concessa da parte di terzi confinanti.

A seguito di precedenti colloqui con la Polizia Locale del Comune di S. Zenone d. Ezz., la strada di via Marini è risultata la SP n. 129 - extraurbana secondaria, di tipo C -. Non è applicabile l'art. 26, comma 3 del DPR n. 495/1992 - regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada -, riferito alle fasce di rispetto fuori dai centri abitati; infatti la casa d'abitazione è risultata in centro abitato. L'art. 28 della medesima norma non tratta della distanza da osservare nel caso di un tratto di strada di tipo C, extraurbana in centro abitato. In un precedente incontro con il Responsabile del Servizio in data 14/05/2016 - per altra esecuzione immobiliare - non è stato possibile stabilire a riguardo alcunché con lo stesso per i suoi dubbi di applicazione della norma.

La norma comunale in vigore, che fissa la distanza minima dalla strada di via Marini di 7,50 m, è derogabile se si applica il III Piano Casa; al contrario quella statale non è derogabile.

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. 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 non siano, verosimilmente ampliabili.

Sussiste il vincolo sotto riportato:

sismico.

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

L'edificio originariamente risulta essere stato realizzato con la Licenza Edilizia n. 58/1973 rilasciata in data 17/09/1973 (all.to 10b).

In data 27/11/1975 è stato rilasciato pure il certificato di abitabilità (all.to 10c).

In data 21/07/1989 è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 423/C (all.to 10d).

**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.**

L'ultimo progetto autorizzato è quello di cui alla concessione edilizia in sanatoria n. 423/C rilasciata in data 21/07/1989.

A seguito dei sopralluoghi effettuati si è riscontrato che l'appartamento non è esattamente conforme ai titoli amministrativi rilasciati e/o depositati presso il Comune di S. Zenone degli Ezzelini.

Le partizioni interne del piano rialzato e seminterrato sono risultate lievemente difformi rispetto all'ultimo progetto autorizzato; in particolare, il bagno è risultato ridotto rispetto ai disegni depositati, lo spessore della parete della c.t. è risultato difforme rispetto a quello dei progetti depositati, ecc..

Tale difformità risulta sanabile con il pagamento di una sanzione pari a 1.000,00 €, ai sensi dell'art. 6 del DPR n. 380 e smi.

Le spese tecniche per la sanatoria si stimano pari a 800,00 € onnicomprensive.

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

**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.

**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.**

Nei primi sopralluoghi l'appartamento è risultato non abitato stabilmente dagli esecutati. Nel primo era presente l'esecutato [REDACTED]

In data 10/08/2016 è stato operato un accesso presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di S. Zenone degli Ezzelini per reperire il certificato cumulativo di residenza e di stato di famiglia (all.to 10a). Nell'appartamento sono risultati formalmente [REDACTED]

Dalla data 16/01/2017 è in corso il procedimento di cancellazione dai registri anagrafici che si concluderà in data 16/01/2017.

Inoltre in data 17/04/2016 è stato operato un accesso presso l'Ufficio Territoriale di Montebelluna dell'Agenzia delle Entrate. Non sono risultati contratti di affitto in corso di validità riferiti alle unità immobiliari oggetto della presente procedura di vendita.

Dalla Polizia Locale di S. Zenone degli Ezzelini sono pervenute due comunicazioni di cessioni di fabbricato (all.to 12e2 e 13): quella in occasione della compravendita e una in data 15/06/2016 per una cessione in locazione che non risulta opponibile (all.to 12e3). Si è provveduto a trasmettere al Custode la comunicazione di cessione di fabbricato. In data 23/09/2016 il sottoscritto CTU ha acquisito il contratto d'affitto (all.to 13); recatosi in sopralluogo sugli immobili in data 28/09/2016 ha constatato dall'esterno che l'appartamento risulta effettivamente abitato. Nel sopralluogo effettuato in data 07/10/2016 con il Custode (all.to 15), il sottoscritto CTU ha trovato nell'appartamento oggetto della presente relazione il sig. Rekhama El Mostafa e la verosimilmente moglie; l'immobile è stato riscontrato in condizioni inalterate rispetto a quelle dei precedenti sopralluoghi.

In data 11/10/2016 è stato operato un secondo accesso presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di S. Zenone degli Ezzelini per reperire il certificato cumulativo di residenza e di stato di famiglia.

[REDACTED] Il procedimento di cancellazione dai registri anagrafici di cui sopra continuerà il suo iter.


**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 che non risulta retto da alcun amministratore. Le necessità comuni sono fronteggiate dai condomini. Il sig. Giuseppe Grassotto provvede a ripartire bonariamente le spese.

Le pendenze degli esecutati, secondo il sig. Giuseppe Grassotto, ammonterebbero per l'anno in corso a € 160,00 (all.to .

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 sono siti nel Comune di S. Zenone degli Ezzelini (TV), in località Ca' Rainati, in via S. Francesco 1, int. 1, l'appartamento.

Trattasi di un condominio composto di sei appartamenti. L'appartamento oggetto della presente procedura di vendita è orientato verso nord e verso ovest.

La zona è tranquilla e a breve distanza dal centro cittadino di S. Zenone degli Ezzelini, a pochi chilometri di distanza da quello di Castelfranco V.to.


Ca' Rainati è dotata di una buona presenza di servizi - asilo nido, scuola materna e elementare, negozi, bar, supermercato, campo da calcio, oratorio, ufficio PT, farmacia, ecc. -.

L'accuratezza esecutiva delle opere riscontrata durante i sopralluoghi effettuati è stata ritenuta sufficiente. L'edificio nel complesso è stato realizzato negli anni settanta. Non è isolato; non è rispondente alle norme sismiche. Sarebbero necessari interventi di riqualificazione energetica e di miglioramento sismico. L'edilizia circostante non è ritenuta di qualità. La classe energetica dell'edificio è valutata scarsa. Dai particolari riscontrati non sono stati osservati accorgimenti tecnici particolari per eliminare i ponti termici. Nel condominio i residenti sono proprietari, con esclusivo riferimento a valutazioni commerciali, di nazionalità italiana. L'appartamento è nel piano rialzato; l'autorimessa nel piano seminterrato.

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 due agenzie immobiliari; si stima che, per beni simili a quello oggetto della presente relazione di recente costruzione, il valore unitario sia di circa **1.350,00 €/mq**.

In considerazione della vetustà e dello stato di mantenimento generale dell'immobile si adatterà un coefficiente di riduzione pari a **0,72**; valutando gli elementi esposti sopra collegati alla funzionalità dell'edificio, alla sua rispondenza ai requisiti di isolamento termico, di sicurezza sismica, si ritiene di applicare un coefficiente di obsolescenza pari a **0,70**.

Pertanto Il più probabile Valore di Mercato unitario al metro quadro del nostro immobile sarà (all.ti 

$$V_m = 1.350,00 \times 0,72 \times 0,70 =$$

**680,40 €/mq**

Di seguito si procederà a calcolare la superficie commerciale complessiva:

Piano seminterrato:



Sup. comm. P. Int. (50%) =  $(19,83+19,02+24,11) \times 0,50 =$  31,48 mq  
Sup. parti comuni (10%) =  $600,00/6 \times 0,10 =$  10,00 mq

Totale 41,48 mq

Piano rialzato:

Sup. comm. PR = 99,53 mq

Sup. comm. PR - terrazze - (35%) =  $10,31 \times 0,35 =$  03,61 mq

Totale 103,14 mq

Superficie commerciale complessiva:

$41,48 + 103,14 =$  144,62 mq

### VALORE DI MERCATO

mq 144,62 x 680,40 = 98.399,45 €

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 pari a quello sottoriportato:

**VALORE DELL'IMMOBILE** 73.000,00 €

Il C.T.U.  
Arch. Italo Filippin

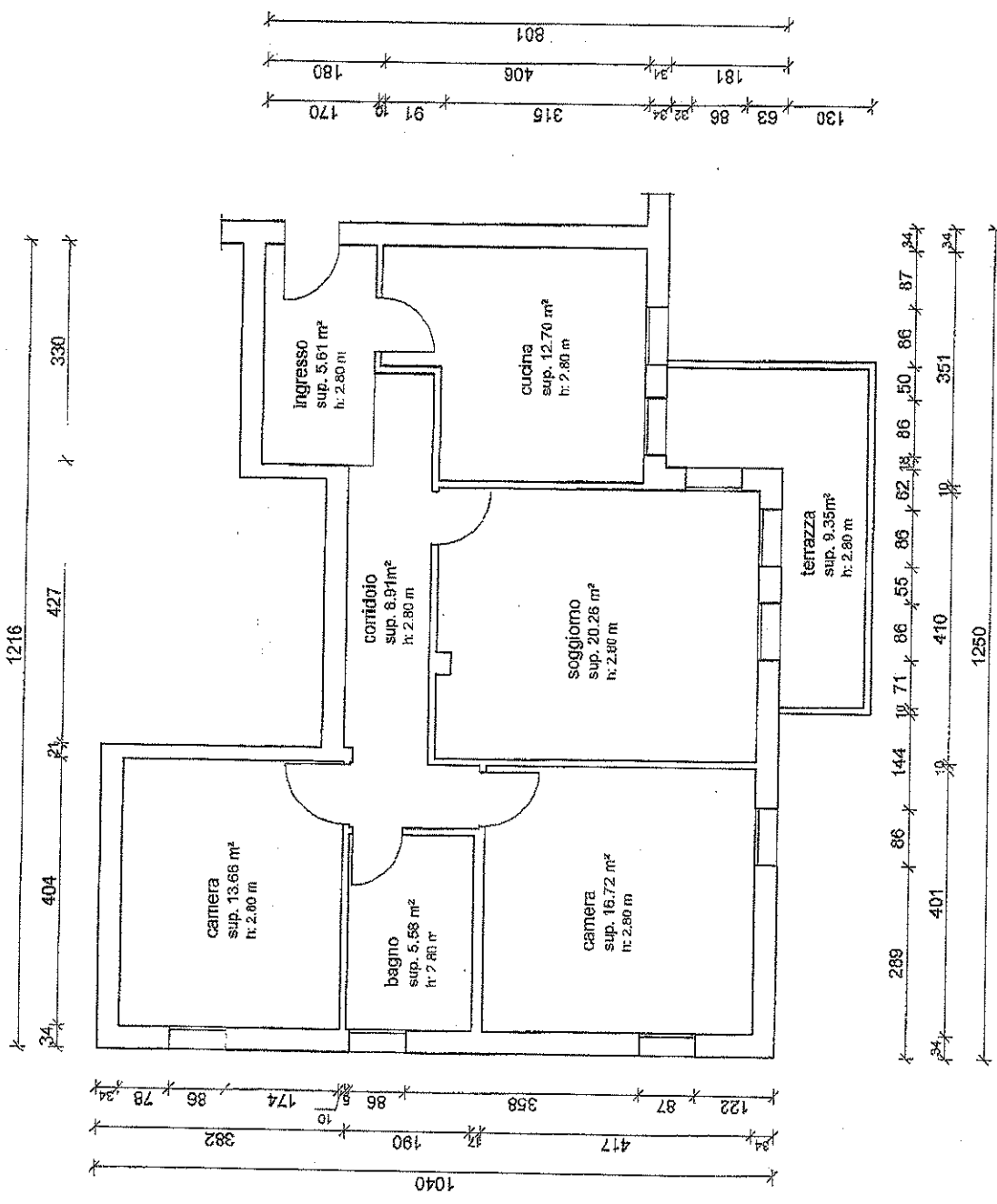
Fonte 18/10/2016

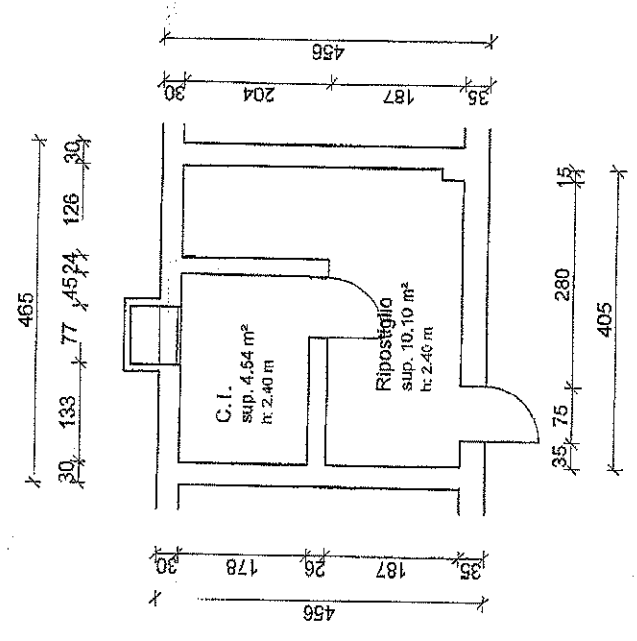
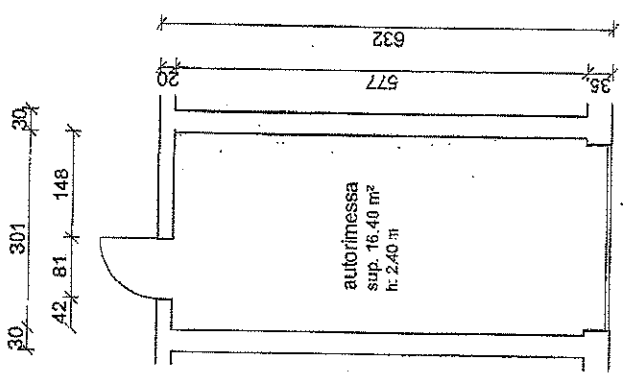
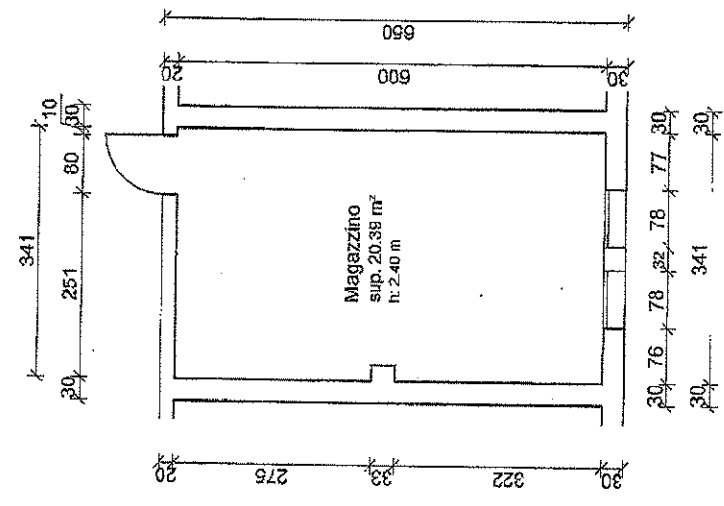
All.ti:

documenti 1-17;

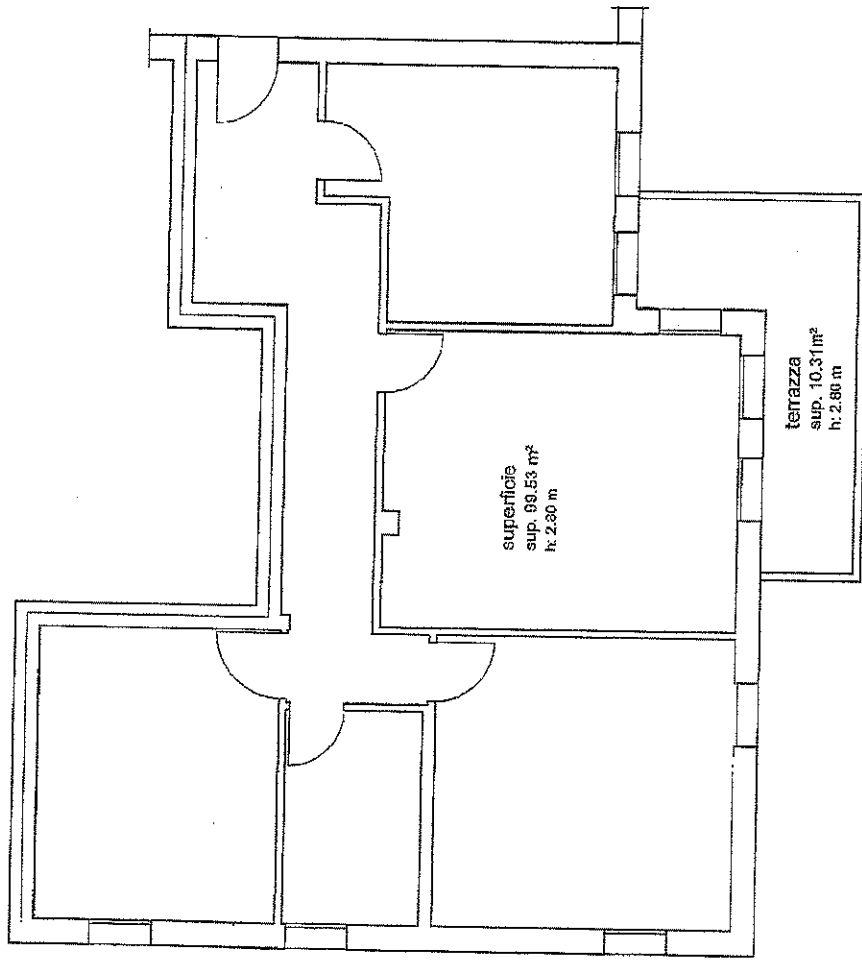
documentazione fotografica.





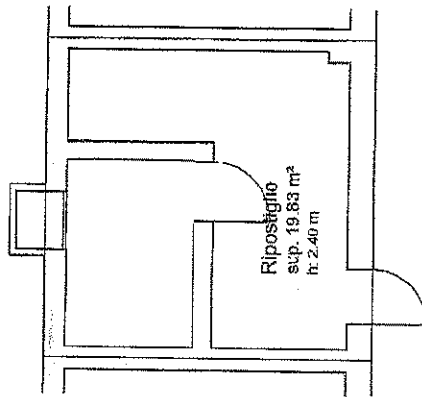
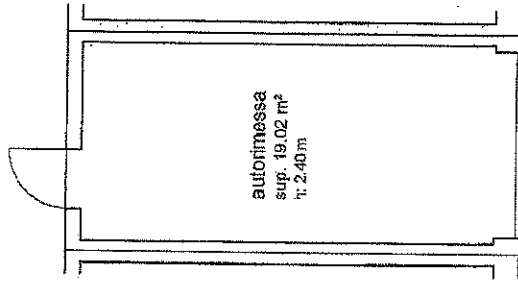
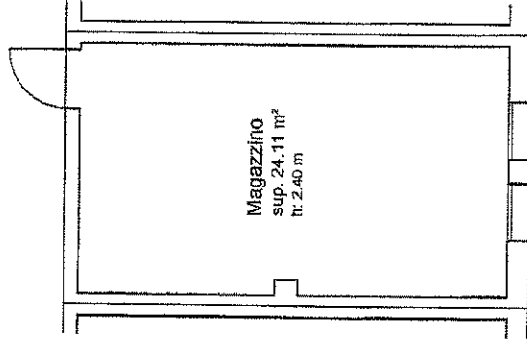


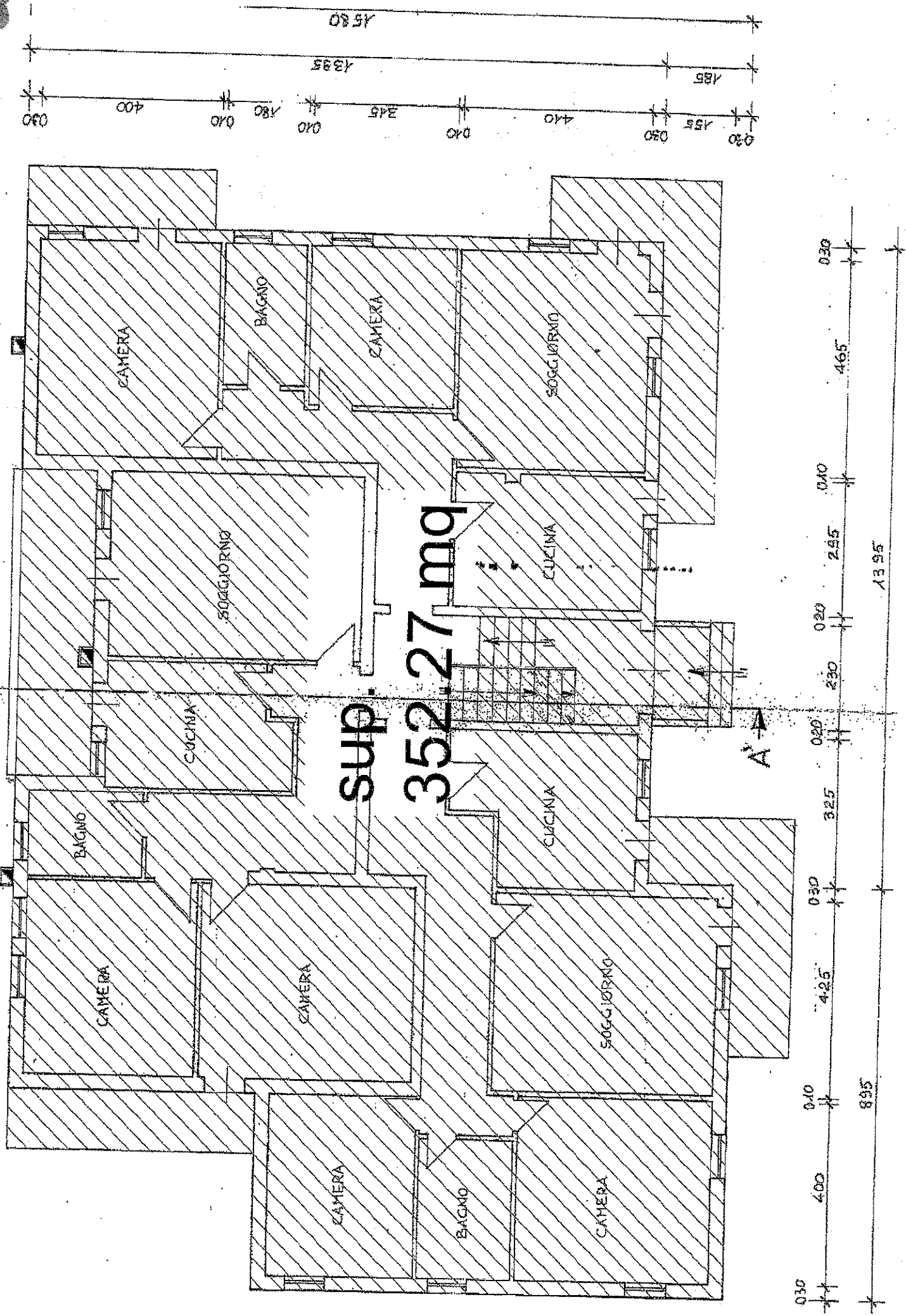
6c



6c







15.80

13.95

1.85

0.30

4.00

0.10

1.80

0.10

3.45

0.10

4.40

0.30

1.35

0.30

0.30

4.65

0.10

2.55

0.20

2.30

0.20

3.25

0.30

4.25

0.10

4.00

0.30

8.95

13.95

0.30

4.00

0.30