

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 526/2013

promossa da

UNICREDIT S.P.A.

contro

[REDACTED]
[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa FRANCESCA VORTALI
ESPERTO NOMINATO DAL GIUDICE: Ing. BARACIOLLI FABRIZIO

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA



PREMESSE

A seguito dell'incarico dell'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso, Dott.ssa Francesca Vortali del 24.10.2016 il sottoscritto Baracioli Fabrizio di professione Ingegnere iscritto all'Ordine degli Ingegneri al n. A2582 avente studio in Loria (TV), Via San Pancrazio, 24, mail studio@baracioli.it, pec fabrizio.baracioli@ingpec.eu, Codice Fiscale BRCFRZ71R27C111E e Partita IVA 03823180264 accettava in data 09.12.2016 l'incarico e prestava il giuramento di rito per redigere relazione quale Esperto in materia di valutazioni sul bene oggetto della procedura esecutiva n. 526/2013 e per rispondere in merito agli aspetti della due diligence previsti dall'art. 173-bis delle Disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile e in particolare attraverso:

- l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- una sommaria descrizione del bene;*
- lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*

Oltre al controllo, prima di ogni attività, della completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del Codice di procedura civile, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei.

In relazione al predetto controllo il sottoscritto Esperto dichiara che nel fascicolo è presente la relazione notarile del dott. Elia Antonacci notaio in Bologna, avente data



30.12.2013, per cui la documentazione appare completa.

Espletati i controlli relativi alla completezza della documentazione, il sottoscritto procedeva in data 16.12.2016 ad eseguire, visure catastali, richiesta planimetrie catastali, in data 20.03.2017 ispezione ipotecaria per visura elenco sintetico delle formalità, relative alla ditta eseguita [redacted] e [redacted] (allegati n. 5, 6, 7, 8).

In accordo con il custode nominato, Sig. Stefano Pellizzato (IVG Treviso), il sottoscritto dava inizio alle operazioni di sopralluogo il giorno 08.03.2017 alle ore 18.00. Presso l'immobile oggetto di perizia, alla data ed ora sopra indicati, erano presenti:

- il sig. [redacted], come identificato con documento di identità n. AV7152665 rilasciato dal Comune di Resana il 19.12.2015, residente in Via Castellana, 179/B int. 2 a Resana (TV), il quale dichiarava di essere figlio di [redacted] (esecutato). Dalle verifiche successive effettuate presso gli uffici preposti del Comune di Castelfranco Veneto (TV) e del Comune di Resana (TV) non risultava in atti il certificato di nascita o documento equivalente che potesse dare riscontro del grado di parentela dichiarato. Si veda certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di Castelfranco in data 29.03.2017 (All. n. 18);

- il Sig. [redacted] documento di identità n. [redacted] rilasciato dal Comune di [redacted]

- il Sig. [redacted] documento di identità n. [redacted] rilasciato dal Comune di [redacted]

residenti entrambi in Via J. Monico 22. I Sig. [redacted] e [redacted] risultano conviventi con [redacted] (esecutato) come da certificato di stato di



famiglia rilasciato dal Comune di [REDACTED] (all. n. 17);

- il custode Sig. Stefano Pellizzato (IGV Treviso).

Risultano assenti gli esecutati, il Sig. [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] come documentato nel seguito e [REDACTED] irreperibile.

L'accesso al bene avveniva regolarmente per mezzo della collaborazione dei presenti e del custode che ne permetteva l'ingresso.

Le operazioni di sopralluogo iniziavano tramite la misurazione degli interni e provvedeva quindi a scattare delle fotografie illustrative della situazione degli esterni e degli interni del bene oggetto di relazione. Tale documentazione fotografica veniva infine raccolta in apposite schede (allegato n. 12 - documentazione fotografica).

Eseguiti, quindi, gli accessi agli uffici pubblici sia di persona e sia attraverso l'utilizzo dei servizi on line disponibili il sottoscritto procede a rispondere al quesito peritale secondo i punti seguenti relativi all'art. 173 bis Disp. Att. c.p.c.

1) ritirare la documentazione in cancelleria:

sono stati ritirati i seguenti documenti:

- atto di pignoramento immobiliare (allegato n. 1)
- relazione notarile del dott. Elia Antonacci (allegato n. 2)
- copia atto di nomina dell'esperto (allegato nr. 3)
- copia verbale giuramento (allegato n. 4)

2) 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. 6.06.2001, 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 dell'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.

Bene 1 – Alloggio residenziale

Catasto fabbricati – Comune di Castelfranco Veneto – Sez. D - Foglio 3

- m.n.. 545 sub. 7, Via S. Pio X, piano 2, cat. A/3, cl. 4, vani 6, superficie catastale mq 102, mq 100 escluse aree scoperte, RC euro 588,76.

Immobili in precedenza identificati

- m.n.. 409 sub. 7, Via S. Pio X, piano 2, cat. A/3, cl. 4, vani 6, RC euro 588,76.

Variato nell'identificativo da mappale 409 a mappale 545 per collegamento alle mappe del catasto terreni.

Bene 2 – autorimessa

Catasto fabbricati – Comune di Castelfranco Veneto – Sez. D - Foglio 3

- m.n.. 545 sub. 1, Via S. Pio X, piano T, cat. C/6, cl. 5, mq 46, superficie catastale mq 46, RC euro 161,55.

Immobili in precedenza identificati

- m.n.. 409 sub. 1, Via S. Pio X, piano T, cat. C/6, cl. 5, mq 46, RC euro 161,55.

Variato nell'identificativo da mappale 409 a mappale 545 per collegamento alle mappe del catasto terreni.

Ditta intestata:

[REDACTED]

proprietario per la quota di ½;

[REDACTED]

proprietario per la quota di ½, ora eredi;



Il Sig. [redacted] come da certificato di stato famiglia – data del decesso rilasciato dal Comune di [redacted] 7, è deceduto il [redacted]

La sua famiglia alla data del decesso risulta [redacted] moglie, residente in [redacted] (All. n. 14)

Agli atti dell'anagrafe del Comune di Castelfranco Veneto il sig. [redacted] ha un figlio [redacted], cittadino italiano dal [redacted] residente in [redacted] (All. n. 15, 16)

Acquisizione documenti ed atto di provenienza

Relativamente agli immobili sopra descritti, si acquisisce la mappa di visura al catasto terreni (all. n. 7), le planimetrie catastali (all. n.8/a – 8/b), e visure storiche (all.6/A, 6/B, 6/C) nonché l'atto di provenienza Compravendita in data 27.02.2007, rep. N. 25469 del Notaio Giuseppe Sicari di Padova, trascrizione del 21.03.2007 reg. particolare 8139, reg. generale 13707 alla conservatoria di Treviso, e l'atto di mutuo del 27.02.2007 rep. N. 25470 del Notaio Giuseppe Sicari di Padova, trascrizione del 21.03.2007 reg. particolare 3114, reg. generale 13708 alla conservatoria di Treviso, copie fornite dallo studio del Notaio Sicari Giuseppe con posta elettronica in data 09.03.2017 (all. n.9 e n. 10)

La relazione notarile, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte. C.p.c. relazione a tutto il 23.12.2013 ed è regolarmente depositata agli atti (all. 2).

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Sulla base dei documenti in atti e delle visure per ispezione ipotecaria eseguita in data 20.03.2017 (allegati n. 5/A, 5/B), sono presenti le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, a carico di [redacted] e [redacted]



- **Iscrizione contro** del 21.03.2007 – reg. particolare 3114, reg. generale 13708
iscritta a Treviso

Ipoteca volontaria iscritta per la somma di euro 392.000,00 (trecentonovantaduemila/00), a garanzia di un debito di euro 196.000,00 (centonovantaseimila/00) a favore della “BANCA DI ROMA S.P.A.” con sede sociale in Roma viale Umberto Tupini n. 180, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, Codice Fiscale e P. IVA n. 06978161005, Albo delle Banche n. 5526 a carico dei suddetti [REDACTED] e [REDACTED] a seguito di mutuo stipulato con atto a rogito Notaio Giuseppe Sicari di Padova in data 27.02.2007 n. 25470 di repertorio (All. n. 10).

- **Trascrizione contro** del 02.08.2013 – reg particolare 16418, reg. generale 24403
Trascritta a Treviso

Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Treviso rep. 978/2013 del 23.07.2013 (all.1) a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede legale in Roma, Via Alessandro Specchi, 16 e Direzione Generale in Milano, Piazza Cordusio, c.f. 00348170101, Albo di Gruppi Bancari n. 3135.1 e riguarda gli immobili oggetto della presente perizia.

La relazione notarile, prevista dell’art. 567, comma 2, ultima parte. C.p.c. ,relazona a tutto il 23.12.2013 ed è regolarmente depositata agli atti (all.2).

Intervenuti Nell’esecuzione Immobiliare

Nel fascicolo relativo alla procedura rubricata al R.G.E. 526/2013 non vi sono intervenuti.

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 (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali,



eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

In data 08.03.2017, previo accesso concordato con il custode, Sig. Stefano Pellizzato (IGV Treviso) il sottoscritto procedeva al sopralluogo presso gli immobili in Comune di Castelfranco Veneto (TV) e al rilievo dello stato attuale.

Dati catastali attuali:

Bene 1 - alloggio residenziale

Catasto fabbricati – Comune di Castelfranco Veneto – Sez. D - Foglio 3

- m.n. 545 sub. 7, Via S. Pio X, piano 2, cat. A/3, cl. 4, vani 6, superficie catastale mq 102, mq 100 escluse aree scoperte, RC euro 588,76.

Ubicazione, confini, descrizione immobili

Trattasi di alloggio residenziale sito in Comune di Castelfranco Veneto (TV), in Via Jacopo Monico, 22, laterale ovest a Via S. Pio X, ubicato al piano secondo di una palazzina residenziale a tre piani fuori terra con accesso dal piano terra attraverso ingresso - vano scale comune a tutte le unità presenti sul fabbricato.

All'immobile compete la proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, fra cui: ingresso, vano scale, area coperta e area scoperta.

L'edificio nel suo insieme comprende quattro unità abitative e quattro autorimesse.

L'intero edificio di cui la suddetta unità fa parte insiste sul mappale 545, ente urbano di mq 606 del foglio 26 (ex sez. D -fg.3) al catasto terreni e confina a nord con m.n. 883, ad est con mappale 419, lotti edificati, a sud con strada privata di uso pubblico, laterale ovest a Via San Pio X, ad ovest con mappale 290, lotto inedito. Lungo il lato est della particella 545 esiste servitù di passaggio, strada privata di uso pubblico ad uso dei fabbricati posti a nord del m.n. 545.



I confini dell'unità immobiliare di cui al m.n. 545 sub. 7 (alloggio al piano secondo oggetto di perizia), sono costituiti dai muri perimetrali su tre lati, ovest, sud ed est, vano scale e appartamento m.n. 545 sub. 8 sul lato nord.

I millesimi di proprietà generale come descritti nell'atto di compravendita sono pari a 250/1000 e comprendono l'unità pertinenziale ad uso autorimessa.

Il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 16.09.1967 ed è ubicato a nord del centro abitato di Castelfranco Veneto in zona semicentrale.

Il vano scale comune è caratterizzato da scala a due rampe in calcestruzzo con pianerottolo intermedio, i gradini sono rivestiti in marmo, il parapetto di protezione è di metallo. Le pareti del vano scale sono tinteggiate con colore lavabile per l'altezza di circa un metro in colore bianco a tempera la parte superiore ed il soffitto, le finestre sono in metallo con vetro semplice. La porta d'ingresso è costituita da portoncino in legno con due porzioni fisse in vetro semplice e parte centrale in legno, con serramento normale. Non è presente l'ascensore.

Il fabbricato non è conforme alle attuali norme tecniche per le costruzioni, in particolare per quanto riguarda la resistenza all'azione sismica. Nello specifico, il territorio del Comune di Castelfranco Veneto è classificato in zona sismica 3 (in questa zona possono verificarsi forti terremoti ma rari).

Le pareti esterne dell'edificio sono tinteggiate con intonaco grezzo il piano terra dove sono ubicati i garage, e con rivestimento in pietra nella zona ingresso. Tinteggiato in colore rosa, su intonaco il resto dell'edificio. Le grondaie ed i pluviali sono in lamiera metallica.

L'alloggio al piano secondo, si compone di ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, corridoio e bagno per una superficie utile calpestabile di mq 90,18, e di mq 104.54 lordi (comprese le murature) e due terrazzini sui lati est e sud per totali mq 7,38. I



vani abitabili hanno altezza utile di cm 280. I pavimenti sono realizzati in piastrelle di marmo su tutto l'alloggio, ad eccezione del bagno e della cucina dotati di pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica di tipo economico.

Alla data del sopralluogo si rileva che le tinteggiature interne di pareti e soffitto sono completamente degradate, con evidenze di muffe diffuse in tutti i vani. Le finestre sono in legno con vetro singolo, dotate di oscuranti esterni costituiti da tapparelle avvolgibili in plastica. Si osserva in particolare che l'avvolgibile della finestra presente nella camera centrale verso sud è completamente bloccato e non funzionante. Le porte interne sono in legno tamburato. La porta di ingresso dal vano scale è costituita da porta in legno non blindata.

Il bagno è dotato di lavabo, bidet, wc, doccia.

L'unità abitativa è dotata di impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento a radiatori, impianto per la fornitura del gas per la cucina e per riscaldamento. Il generatore è costituito da caldaia a gas posta all'interno del locale cucina. Trattasi di caldaia murale Lamborghini. Non risultano disponibili il libretto d'impianto e le evidenze documentate di regolari manutenzioni periodiche.

L'impianto elettrico di base comprende quello citofonico, l'impianto fognario è allacciato alla fognatura pubblica.

I terrazzini presenti sui lati sud ed est sono delimitati da parapetto in ringhiera metallica con presenza di ruggine, pavimento in piastrelle di marmo.

La tipologia e caratteristiche rilevabili delle finiture e degli impianti dell'immobile, sopra descritte, sono coerenti con quelle dell'epoca di costruzione del fabbricato (1967 - 1969).

Stato di manutenzione dell'immobile.



L'alloggio si presenta nel suo complesso in pessime condizioni manutentive e conservative.

All'esterno del fabbricato si rilevano alcuni scrostamenti dello strato di finitura o distacchi dell'intonaco concentrati in particolare all'intradosso delle cornici di copertura, evidenze di possibili infiltrazioni o perdite delle lattonerie. Le tinteggiature interne come sopra riportato sono completamente degradate. Le pareti e il soffitto presentano muffe diffuse su larga parte delle superfici, in tutti i locali.

I serramenti esterni (finestre in legno) e relativi avvolgibili, le porte interne, risentono dei limiti tecnologici e/o di usura e di carenze in termini di sicurezza conseguenti alla vetustà e tipologia dell'immobile e alla scarsa manutenzione. La funzionalità è in parte compromessa e/o precaria.

L'impianto elettrico allo stato attuale, non risulta adeguato alle Norme tecniche in materia di sicurezza degli impianti. I 5 contatori dell'energia elettrica (4 per le unità abitative e 1 per i servizi comuni) sono alloggiati al piano terra nel sottoscala (parti comuni).

L'impianto del gas metano allo stato attuale, non risulta adeguato alle Norme tecniche specifiche, in quanto non sono rilevabili le condizioni e i dispositivi minimi di sicurezza. Il contatore gas è situato nel locale cucina.

Si ritengono opportune e necessarie le verifiche di funzionalità per la messa a norma secondo le vigenti disposizioni di Legge.

Per quanto riguarda l'impianto termico, considerato che la caldaia a gas presente nell'alloggio è vetusta e manca delle regolari verifiche periodiche di manutenzione, è necessario provvedere ai controlli tecnico - funzionali di sicurezza, previsti dalle norme vigenti, prima di ogni eventuale riattivazione. Inoltre, considerata la vetustà della rete idro - sanitaria, di rubinetterie e scarichi, della rete di distribuzione dei



radiatori, si ritengono opportune le necessarie verifiche tecniche di funzionalità e tenuta idraulica.

Pertanto, si osserva che tutti gli impianti tecnologici dell'alloggio necessitano di opportuna oltre che necessaria ristrutturazione integrale con adeguamento alle attuali norme tecniche di settore.

Per quanto sopra esposto e con particolare riferimento alle carenze rilevate in termini di sicurezza degli impianti tecnologici, alle condizioni riscontrate sotto il profilo igienico – sanitario, si osserva che, allo stato attuale (data di sopralluogo), l'alloggio risulta non idoneo all'uso abitativo.

Si osserva inoltre quanto riportato nell'atto di compravendita in data 27.02.2007, per mezzo del quale il bene veniva trasferito nello stato di fatto in cui si trovava, prendendo atto la parte acquirente che lo stesso richiedeva interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguirsi a cura e spese della parte acquirente medesima. Dette opere non trovano riscontro dagli esiti del sopralluogo e nemmeno per la parte formale o documentale a seguito di accesso agli atti presso il Comune di Castelfranco V.to (TV).

Bene 2 – Autorimessa pertinenziale al bene num. 1.

Catasto fabbricati – Comune di Castelfranco Veneto – Sez. D - Foglio 3
- m.n.. 545 sub. 1, Via S. Pio X, piano T, cat. C/6, cl. 5, mq 46, superficie catastale mq 46, RC euro 161,55.

Trattasi di autorimessa pertinenziale al bene nr. 1, sita al piano terra del fabbricato condominiale con accesso carrabile dal lato est dell'edificio. Si compone di unico vano della larghezza di m 4,90 e m 4,66 nella parte centrale e lunghezza di m 10,48 per una superficie utile di mq 50,43 e lorda di mq 56.96.



Il locale ha pavimento in cemento, pareti laterali intonacate e tinteggiate con colore a tempera bianco, portone d'ingresso e porta laterale in metallo con possibilità di accesso alla corte comune, finestre con profili in metallo e vetro opaco singolo. E' dotato di impianto elettrico ed idrico con un rubinetto per acqua fredda posto sulla muratura nord. Si rilevano diversi cavi elettrici volanti e non protetti.

4) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziano, 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;

Bene 1 e Bene 2

Non si rilevano difformità tra la descrizione attuale del beni e quella contenuta nel pignoramento ad eccezione della mancata indicazione del numero civico, della classe, della rendita catastale e dei confini. I dati catastali descrivono inoltre l'immobile in Via S. Pio X, mentre gli stessi risultano in Via Jacopo Monico num. 22. Nel pignoramento sono indicati i dati catastali con il mappale 409, ora variato in mappale 545, variazione d'ufficio effettuata in data 01.10.2007, prot. TV0425042 per collegamento con la mappa al catasto terreni. Tale data è successiva alla data di acquisto degli immobili pignorati da parte degli esecutati. I riferimenti indicati nel pignoramento tuttavia sono sufficienti ad individuare il bene oggetto di pignoramento in quanto i dati stessi hanno rappresentato in precedenza l'immobile e sono riscontrabili nella visura storica al catasto fabbricati. (all. n. 6/A, 6/B) e nell'atto di compravendita (all. n. 9).



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 rappresentazione grafica delle planimetrie catastali corrisponde alla situazione attuale riscontrata sul posto ad eccezione di lievi modifiche riguardanti: - mancanza di parete divisoria nell'angolo della cucina destinato a caldaia; - assenza di parete divisoria nel corridoio. Al piano terra, nel locale autorimessa, non sono rappresentate in planimetria due finestre ed una porta presenti sul lato sud. Tali modifiche sono ininfluenti ai fini del calcolo della rendita catastale delle unità immobiliari oggetto di pignoramento. Non sono pertanto necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto. Gli immobili risultano regolarmente intestati al catasto fabbricati alla ditta eseguita.

6) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Castelfranco Veneto, Piano di Assetto del Territorio approvato con la Conferenza di servizi del 14.01.2014 e successiva ratifica con deliberazione di Giunta Provinciale n. 29, del 03.02.2014, pubblicata nel B.U.R. Veneto n. 24 del 28.02.2014; e Piano degli Interventi (P.I.) il lotto ove insiste il fabbricato residenziale ricade in zona classificata B1 – Residenziale di completamento intensiva, normata dall'art. 32 delle norme tecniche di attuazione al P.I.

L'intero territorio comunale ricade in zona sismica ed è classificato come "Zona 3" ai sensi delle O.P.C.M. n° 3274/2003 e O.P.C.M. n° 3519/2006.

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



A seguito di accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Veneto in data 16.03.2017 per il deposito della richiesta di accesso agli atti e successivo accesso in data 23.03.2017 per ritiro della documentazione, si è potuto constatare che l'edificio ad uso residenziale è stato edificato a seguito di licenza edilizia per nuova costruzione residenziale n. 381 del 25.11.1966 (all. n. 11/a) a cui ha fatto seguito dichiarazione di abitabilità in data 06.10.1969 prot. n. 239 (all. n. 11/b) e successiva Autorizzazione edilizia per costruzione di recinzione in data 16.09.1971 (all. 11/c).

Dall'esame dei grafici di progetto allegati alla licenza edilizia n. 381/66 con lo stato di fatto delle unità immobiliari oggetto di perizia si osservano modeste modifiche nella distribuzione interna dei locali e modifiche interne e prospettiche sul lato sud al piano terra.

L'alloggio residenziale al piano secondo presenta le seguenti difformità: - modifica della posizione di pareti divisorie interne con conseguenti variazioni delle superfici utili dei vani; è conservata comunque l'impostazione della distribuzione interna con tre camere sul lato sud, il bagno centrale sul lato ovest, la cucina ad ovest e il pranzo-soggiorno ad est; sostanzialmente la disposizione interna è coerente con l'orientamento della planimetria di progetto.

Il locale autorimessa al piano terra, allo stato di fatto, è composto da un unico vano, mentre nelle tavole di progetto lo stesso vano comprendeva due locali magazzino, un corridoio in parte comune e il garage. In sede di costruzione del fabbricato è stato invece realizzato un unico vano adibito ad autorimessa con modifiche alla distribuzione dei fori sul lato sud ed ovest. Questa modifica è riscontrabile nelle note manoscritte sulla tavola di progetto in atti presso il Comune di Castelfranco V.to. Contestualmente è stata prevista la realizzazione di impianti a gas con allacciamenti autonomi per ogni singolo alloggio. Le varianti sono state apportate in corso d'opera,



prima del rilascio del certificato di abitabilità – agibilità e regolarmente inserite nelle planimetrie catastali.

La recinzione risulta realizzata con Autorizzazione n. 381/66 del 16.09.1971. Il progetto prevedeva la delimitazione del lotto con accesso carraio e pedonale accostati e recinzione di tipo prefabbricato dell'altezza totale di cm. 100 con base in muretto di calcestruzzo su tutto il perimetro del lotto. La recinzione realizzata è simile a quella autorizzata sui lati sud ed est, in rete metallica sul lato ovest e nord. E' posta in linea al fabbricato residenziale sul lato est con accesso pedonale a sud del fabbricato e accesso carraio a nord.

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.

Le difformità rilevate e descritte al punto 7) della presente relazione sono state eseguite in corso d'opera, prima del rilascio del certificato di abitabilità – agibilità, sono regolarmente censite nelle planimetrie catastali fatte salve le precisazioni di cui al precedente punto 5), risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento.

Ai sensi delle norme urbanistiche vigenti (art. 37, comma 4 del DPR. 380/2001) è possibile la regolarizzazione di questa tipologia di difformità con specifica domanda di sanatoria e versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

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;



Trattasi di bene ad uso alloggio residenziale e bene ad uso autorimessa, completamente indipendenti e vendibili separatamente ma nel contesto in cui sono ubicati costituiscono unità abitativa e autorimessa pertinenziale e pertanto vendibile in lotto Unico.

LOTTO UNICO

Catasto fabbricati – Comune di Castelfranco Veneto – Sez. D - Foglio 3

- m.n.. 545 sub. 7, Via S. Pio X, piano 2, cat. A/3, cl. 4, vani 6, superficie catastale mq 102, mq 100 escluse aree scoperte, RC euro 588,76.

- m.n.. 545 sub. 1, Via S. Pio X, piano T, cat. C/6, cl. 5, mq 46, superficie catastale mq 46, RC euro 161,55.

PER LA PIENA PROPRIETA' 1/1:

10) dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura;

- Gli immobili individuati come alloggio residenziale ed autorimessa pertinenziale 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;

Sulla base dei certificati di residenza forniti dall'Ufficio Anagrafe del Comune di

Castelfranco Veneto l'immobile è risultato occupato dai sigg.:

[REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]

Sono presenti i mobili della cucina, del soggiorno, delle camere. Nel garage lavatrici e materiale di deposito vario.

Tutto il contenuto all'interno dell'unità immobiliare, arredi ed effetti personali degli esecutati dovranno essere trasferiti altrove prima del rilascio dell'immobile, non essendo oggetto della esecuzione giudiziaria.

A seguito di accesso presso l'Agenzia delle Entrate di Montebelluna in data 24.03.2017 il sottoscritto ha potuto verificare l'inesistenza di contratti di locazione registrati a nome degli esecutati.

Il sig. [REDACTED] risulta deceduto alla data del [REDACTED] non sono presenti denunce di successione registrate presso l'agenzia delle Entrate.

Da verifiche presso l'Ufficio Anagrafe il sig. [REDACTED] alla data del decesso risultava coniugato con [REDACTED] e ha un figlio [REDACTED]

(All. n. 14, 15) Allo stato attuale non è verificabile che anche [REDACTED]

[REDACTED] sia figlio di [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.;

La vendita dei beni costituenti il Lotto unico, avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si possiedono dalla parte venditrice, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive.

Non si sono rilevate l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità



o di indivisibilità, ne diritti demaniali o usi civici sugli immobili pignorati.

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.;

Le parti comuni degli immobili formanti il Lotto unico, sono costituite dalle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., tra i quali fondazioni, muri portanti, ed inoltre ingresso-vano scale, area coperta e scoperta.

I millesimi di proprietà generale come descritti nell'atto di compravendita sono pari a 250/1000 e comprendono l'unità pertinenziale ad uso autorimessa.

Non si rilevano spese condominiali od oneri a carico dei beni pignorati.

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;

LOTTO n. UNICO

Comprende:

(alloggio residenziale e autorimessa) immobili pignorati per l'intero.

alloggio	mq	104,54	x	1,00	=	mq	104,54	
terrazzo	mq	7,38	x	0,25	=	mq	1,84	
autorimessa	mq	56,96	x	0,50	=	mq	28,48	
Sommano =							mq	134,86

Con arrotondamento all'intero, si assume la SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE CONVENZIONALE di mq 134,00

VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'immobile come sopra descritto, tenuto conto della consistenza e vetustà,



della destinazione d'uso, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, delle attuali condizioni di mercato nella zona, e per tutto quanto sopra esposto è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Valore di mercato al metro/quadro: €/mq 700,00

- mq 134 x €/mq 700,00 = € 93.800,00

Arrotondamento assunto: € 94.000,00

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE € 94.000,00

Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard di almeno il 20% rispetto al valore di mercato stimato:

- abbattimento standard del 20% (€ 94.000,00 x 20%) = € 18.800,00

- Calcolo: (€ 94.000,00 - € 18.800,00) = € 75.200,00


Arrotondamento assunto: € 75.000,00

VALORE BASE DELL'IMMOBILE € 75.000,00

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 precedenti 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'articolo 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;

Si procede all'invio di copia dell'elaborato alle parti a mezzo posta ordinaria o elettronica rispettivamente ai seguenti indirizzi:

- Avv. Fabio Agazzi: PEC: fabio.agazzi@venezia.pecavvocati.it;

recapito : 



- Custode, IVG Treviso, Dott. Stefano Pellizzato:

stefano.pellizzato@ivgtreviso.it, PEC: ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it

Si assegna alle parti il termine del **24 aprile 2016** per far pervenire, presso l'esperto nominato, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, eventuali note di osservazione all'elaborato.

Constatato che entro il termine assegnato, le parti non hanno fatto pervenire note di osservazione all'elaborato, si procede al completamento e al deposito della relazione peritale come previsto al seguente punto 16)

16) depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice "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 nonchè 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;

Vedi allegato n. 12 – lotto unico

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.

Vedi allegato n. 13 – lotto unico

19) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso:

Non sono stati rilevati ostacoli 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 alla sua registrazione presso gli uffici competenti e lo depositerà, sia in formato digitale che cartaceo.**

Il sottoscritto Esperto Stimatore provvederà non appena si renda necessario alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, previa acquisizione del codice catasto impianto ai sensi D.G.R.Veneto n.1363 del 28 luglio 2014.

Allegati:

- 1) - atto di pignoramento immobiliare
- 2) - relazione notarile del dott. Elia Antonacci Notaio
- 3) - copia atto di nomina dell'esperto
- 4) - copia verbale giuramento
- 5A) - ispezione ipotecaria del 20.03.2017 per nominativo, [REDACTED]
- 5B) - ispezione ipotecaria del 20.03.2017 per nominativo, [REDACTED]
- 6) - visure catastali immobili pignorati:
 - 6/A) visura storica m.n. 545 sub 7
 - 6/B) visura storica m.n. 545 sub 1
 - 6/C) visura storica m.n. 545 catasto terreni
- 7) - estratto di mappa immobili pignorati, fg. 26 – Comune di Castelfranco Veneto, m.n. 545
- 8) – planimetrie catastali immobili pignorati
 - 8/a – alloggio residenziale
 - 8/b - autorimessa
- 9) - copia atto di compravendita stipulato dal Notaio Giuseppe Sicari in data 27.02.2007, rep. N. 25469



10) - copia atto di ipoteca volontaria con atto a rogito Notaio Giuseppe Sicari di Padova in data 27.02.2007 n. 25470 di repertorio.

11) – urbanistica fabbricato:

11/a –Licenza edilizia per nuova costruzione residenziale n. 381/66 del 25.11.1966

11/b – Certificato di Abitabilità prot. n.,239 del 06.10.1969

11/c – Autorizzazione per costruzione di recinzione.

11/d – grafici di progetto allegati alla Licenza edilizia n. 381/66

12) documentazione fotografica - Lotto unico, di cui al punto 17 del quesito

13) scheda sintetica Lotto unico, di cui al punto 18 del quesito

14) Stato di famiglia – data del decesso [REDACTED]

15) Estratto per riassunto dai registri degli atti di nascita [REDACTED]

16) Certificato di residenza [REDACTED]

17) Stato di famiglia [REDACTED] con conviventi in [REDACTED]

18) Certificato storico di residenza [REDACTED]

Loria, 28.04.2017

L'Esperto Stimatore

Ing. Fabrizio Baracioli





MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

ALL. N. 8A

(D. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1970, N. 241)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTELFRANCO VENETO Via ... 5... Ha X.

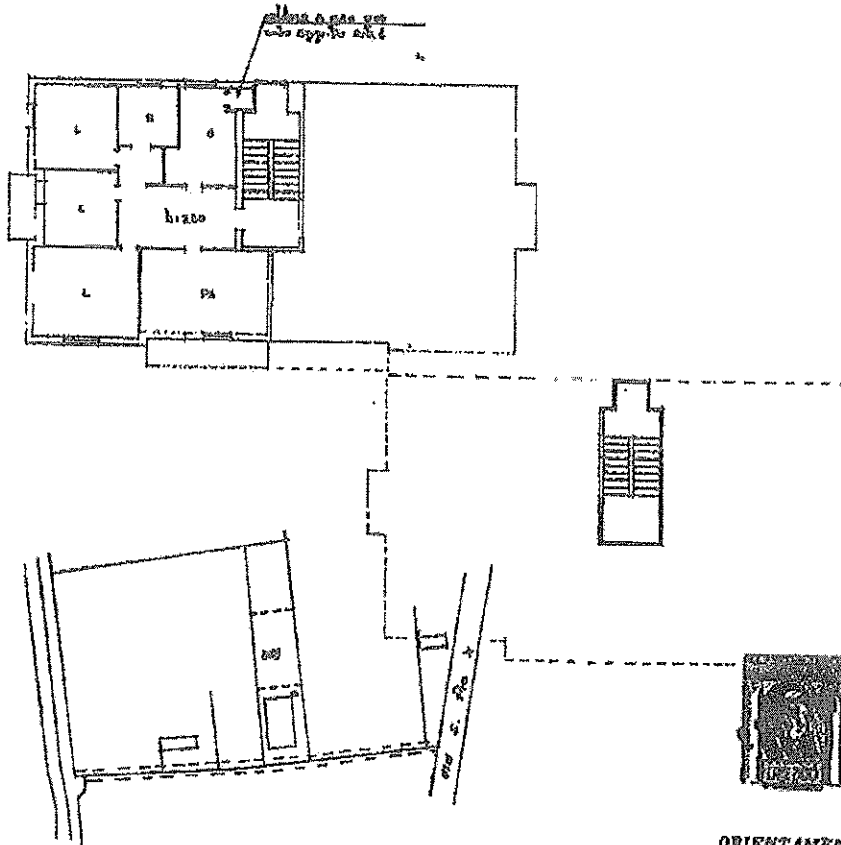
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ...

1/2

n. n. 559/c Sez. D 175°

PIANO SECONDO - sol. 1 -



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROG. N°

ipst

D. 3
409
7

Compilata dal Geom. Zanetti Carlo

(Titolo, data e numero del foglio)

Inscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di ...

data 11/11/74

Firma: Zanetti Carlo

V. P. Trento



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

ALL. N. 8B

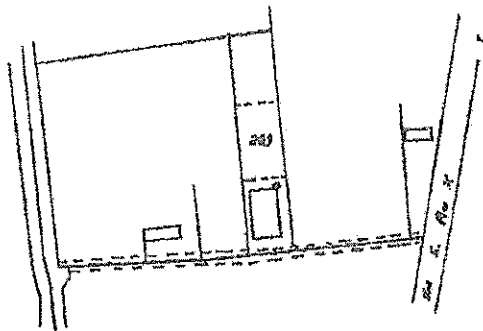
(D. DECRETI-LEGGI 11 APRILE 1970, N. 601)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTELFRANCO VTO Via S. Pio...

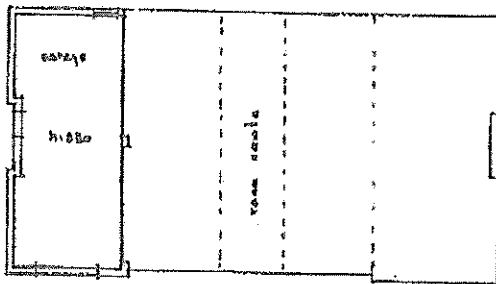
Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Castel...

n.o. 000/c Sta D 85° / 409
1



PiANO TERRA - sub 5-



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:1000

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROZ. N° 2/3-1

Completata dal Geom. Enrico Carlo
(Titolare, unico e signatario del lavoro)

Inteso all'Alto del Geometra
della Provincia di Castelfranco

DATA 18-11-70

Plena: Enrico Carlo