

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott.ssa Alessandra Burra  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 277/2013  
Perizia di Stima di Beni Immobili

❖ ❖ ❖

\*\*\*\*\*

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DOTT.SSA ALESSANDRA BURRA**

\*\*\*\*\*

**Procedura Esecutiva R.G.E. n° 277/2013**

\*\*\*\*\*

**PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI**

**Atto di Pignoramento 16/04/2013**

**Udienza Ex Art. 569 c.p.c. 04/10/2017**

**Esperto Stimatore ing. Marco Raciti Castelli**

\*\*\*\*\*

**INDICE DEL CONTENUTO**

- INCARICO	PAG. 1
- ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	PAG. 2
- RISPOSTA AI QUESITI EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.	PAG. 4
- ESPLETAMENTO DELLE ATTIVITÀ DI ROUTINE	PAG. 5
- ANALISI SPECIFICA DEL LOTTO OGGETTO DI PERIZIA:	
LOTTO UNICO MAPP. 417, SUBB. 10 E 11	PAG. 9
- ELENCO ALLEGATI	PAG. 32

\*\*\*\*\*

**INCARICO**

In data 09/01/2017 il sottoscritto ing. Marco Raciti Castelli, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° A3074, con studio presso Corte 40, Viale Montegrappa n° 2/A - Treviso,

**ing. Marco Raciti Castelli**  
Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott.ssa Alessandra Burra  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 277/2013  
Perizia di Stima di Beni Immobili

\*\*\*

prestava giuramento di rito avanti l'ill.mo G.E. dott.ssa Alessandra Burra,  
ricevendo incarico di esperto per la redazione della relazione di stima ex art.  
173 bis disp. att. c.p.c. attenendosi alle istruzioni allegate al verbale  
d'incarico, con autorizzazione ad estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione  
ed a richiedere alle pubbliche amministrazioni ogni informazione utile allo  
svolgimento dell'incarico stesso, oltre ad esaminare ed estrarre copia degli  
atti e dei documenti esistenti.

Oggetto della presente stima sono i beni immobili così individuati nell'atto  
di pignoramento redatto in data 25/02/2013 e depositato in Cancelleria in  
data 16/04/2013:

\*\*\*

Debitori:

Pignoramento: intero del diritto di nuda proprietà (in danno di [redacted])  
[redacted] ed intero del diritto di usufrutto (in danno  
di [redacted])

Immobili:

Comune di Meduna di Livenza (TV) – Sez. A – Fg. 7

CATASTO FABBRICATI

Mapp. 417 – Sub. 10 – Nat. A/2 – Cl. 1 – Via Vittorio Emanuele, 2/B – Piano 2<sup>a</sup>  
– Vani 5

Mapp. 417 – Sub. 11 – Nat. C/6 – Via Vittorio Emanuele, 2/B – Piano T – Vani  
mq 16

\*\*\* \*\*

**ESPLETAMENTO DELL'INCARICO**

Accettato l'incarico conferitogli ed effettuate le attività preliminari di verifica

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott.ssa Alessandra Burra  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 277/2013  
Perizia di Stima di Beni Immobili

\*\*\*

della documentazione disponibile (Allegati nn° I e II), lo scrivente prendeva contatto con il Custode designato (IVG di Treviso), al fine di appurare le modalità di accesso agli immobili oggetto di stima.

Veniva effettuata ispezione del compendio in oggetto, alla presenza del sig. Andrea Sartoretto (IVG) ed alla presenza del sig. [REDACTED] parente delle esecutate, al fine di verificare le caratteristiche dei locali, effettuando rilievi tecnici e fotografici (Allegato n° 11).

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, venivano inoltre effettuate le seguenti attività:

- accesso presso l'archivio notarile di Treviso per il dott. [REDACTED] [REDACTED] (il quale ha cessato l'attività) e presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, per richiedere e ottenere copia degli Atti di Provenienza (Allegato n° 1);
- visure telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Treviso, per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative agli immobili, eventualmente non presenti nei documenti di fascicolo, e/o per verificare lo stato di aggiornamento della documentazione (se) presente in fascicolo (Allegato n° 2);
- visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Treviso, per la verifica delle note di trascrizione ed iscrizione attualmente presenti (Allegato n° 3);
- accesso presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, per ottenere informazioni (fornite verbalmente dall'operatore a seguito di verifica a

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott.ssa Alessandra Burra  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 277/2013  
Perizia di Stima di Beni Immobili

\*\*\*

videoterminale) relativamente all'eventuale esistenza di contratti di locazione ivi registrati;

- accesso presso l'archivio del Notaio Laura Rolando di Mestre (VE), per ottenere copia del contratto di locazione emerso dalla ricerca descritta al punto precedente;

- accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Meduna di Livenza (TV), per esame delle pratiche edilizie istruite, con ottenimento di copia dei documenti tecnici a corredo, e colloqui/comunicazioni con il personale tecnico al fine di analizzare le non conformità riscontrate (Allegati n° 6 e 9);

- accesso al sito Internet Comunale, per ottenimento della normativa urbanistica ivi disponibile (Allegati n° 8);

- ottenimento, presso servizi Internet (tipo Bing Mappe o Google Maps o Google Street View), di immagini satellitari ed esterne riferite alla localizzazione geografica ed urbanistica dei fabbricati in esame (Allegati n° 10);

- ottenimento delle quotazioni tipiche reperibili presso il servizio Internet "Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio" (Allegato n° 12).

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.

\*\*\* \*\*

**RISPOSTA AL QUESITI EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.**

\*\*\* \*\*

L'immobile pignorato, oggetto della presente perizia di stima, viene così individuato:

**ing. Marco Raciti Castelli**  
Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)



\*\*\*

- Unità Immobiliari Lotto Unico: appartamento di civile abitazione al piano secondo di un fabbricato ubicato in Meduna di Livenza (TV), via Vittorio Emanuele civ. 2B (Mapp. 417, Sub. 10) e separato locale ad uso garage al piano terra (Mapp. 417, Sub. 11).

Si riporta nel seguito, per il lotto sopra indicato, la risposta ai singoli quesiti e disposizioni poste dall'ill.mo G.E. in sede d'incarico.

\*\*\* \*\*

### ESPLETAMENTO DELLE ATTIVITÀ DI ROUTINE

\*\*\* \*\*

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

La documentazione disponibile è stata ritirata dallo scrivente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e viene allegata alla presente (Allegati nn° I e II).

*2a) 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.*

*2b) Predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).*

*2c) 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*

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott.ssa Alessandra Burra  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 277/2013  
Perizia di Stima di Beni Immobili

❖ ❖ ❖

richiesta.

2d) *Acquisire la certificazione relativa all'atto di provenienza ultraventennale (ove non contenuta nella documentazione in atti).*

2e) *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.*

Risulta disponibile in atti la “relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c.” (Allegato n° II), redatta dallo studio notarile del dott. Antonio Frattasio di Udine in data 23/05/2013, a cui si rimanda per tutti i dettagli relativi alla certificazione di:

- descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento;
- descrizione catastale;
- descrizione dell'intestazione della proprietà;
- descrizione delle formalità pregiudizievoli iscritte in carico agli immobili di cui trattasi.

Si segnala che, all'interno della relazione notarile, **non risulta alcuna informazione in merito alla descrizione della provenienza ultraventennale** dei beni oggetto di esecuzione: per tale motivo, lo scrivente ha effettuato accesso presso l'Archivio Notarile di Treviso e presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, al fine di reperire i documenti necessari.

Si riportano i seguenti titoli intervenuti negli ultimi venti anni:

- denuncia di successione, presentata presso l'Agenzia delle Entrate, al n° 11, vol. 851 del 18/11/1998 e trascritta in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso ai nn° 42744/29784 del 13/11/2000 (si allega solamente la richiesta presentata all'Agenzia delle Entrate

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott.ssa Alessandra Burra  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 277/2013  
Perizia di Stima di Beni Immobili

\*\*\*

di Treviso in data 07/08/2017, dal momento che gli originali cartacei sono custoditi in altra sede e non sono ancora disponibili; appena gli stessi si renderanno disponibili, lo scrivente provvederà al deposito telematico delle copie, integrando il presente elaborato);

- atto notarile del Notaio Pellizzari di Valdobbiadene (Rep. 67182 del 04/01/1999), di pubblicazione del testamento olografo di Gerardi Sergio;
- atto notarile del Notaio Pellizzari di Valdobbiadene (Rep. 67198 del 07/01/1999), di acquisenza alle disposizioni testamentarie di Gerardi Sergio, trascritto in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso ai nn° 2039/1449 del 20/01/1999;
- denuncia di successione, presentata presso l’Agenzia delle Entrate, al n° 81, vol. 854 del 29/01/1999 e trascritta in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso ai nn° 42768/29808 del 13/11/2000 (si allega solamente la richiesta presentata all’Agenzia delle Entrate di Treviso in data 07/08/2017, dal momento che gli originali cartacei sono custoditi in altra sede e non sono ancora disponibili; appena gli stessi si renderanno disponibili, lo scrivente provvederà al deposito telematico delle copie, integrando il presente elaborato);
- atto di donazione del Notaio Zampieri di Motta di Livenza (Rep. 73132 del 01/06/1999), trascritto in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso ai nn° 20307/13322 del 09/06/1999.

Copia di tutta la documentazione sopra citata è contenuta nell’Allegato n° 1.

Si evidenzia inoltre che lo scrivente ha effettuato visure telematiche presso

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott.ssa Alessandra Burra  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 277/2013  
Perizia di Stima di Beni Immobili

\*\*\*

il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell' Agenzia del Territorio di Treviso,  
per la verifica attuale delle recenti note di trascrizione ed iscrizione  
(Allegato n° 3). Per ogni eventuale utilità, si osserva che non vi sono  
integrazioni da segnalare dopo l'ultimo evento descritto nella relazione  
notarile disponibile in atti.

Lo scrivente ha sviluppato autonomamente le visure catastali (tramite  
servizio telematico fornito dall' Agenzia del Territorio) al fine di reperire le  
mappe censuarie inerenti il compendio in esame (Allegato n° 2). Tale  
documentazione deve ritenersi integrata con la documentazione catastale in  
atti (Allegati nn° I e II).

Non è stato richiesto alcun Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area,  
avendo constatato che nei beni oggetto di perizia non vi sono porzioni di  
terreno a destinazione evidentemente pertinenziale, con superficie fondiaria  
maggiore o uguale a 5000 mq.

\*\*\* \*\*

*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.*

Copia del presente elaborato peritale è stata consegnata, entro i termini sopra

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott.ssa Alessandra Burra  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 277/2013  
Perizia di Stima di Beni Immobili

\*\*\* \*\*

stabiliti al Creditore Procedente, agli eventuali Creditori Intervenuti (se risultanti dalle segnalazioni di Cancelleria), al Debitore ed al Custode designato, tramite consegna brevi manu di supporto digitale Cd/Dvd-Rom o di stampa, o tramite spedizione via posta raccomandata, o tramite spedizione via posta elettronica agli indirizzi resi disponibili dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, assegnando termine per l'eventuale formulazione di osservazioni da far pervenire allo scrivente tramite posta elettronica, all'indirizzo [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu), o tramite fax o tramite posta ordinaria.

\*\*\* \*\*

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

Il presente elaborato peritale è stato depositato telematicamente entro i termini indicati, tramite PCT. Viene inoltre depositata copia di cortesia presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso.

\*\*\* \*\*

**ANALISI SPECIFICA DEL LOTTO OGGETTO DI PERIZIA:**

**LOTTO UNICO MAPP. 417, SUBB. 10 E 11**

\*\*\* \*\*

*2f) In ogni caso l'esperto allegnerà copia dell'atto di acquisto della proprietà*

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott.ssa Alessandra Burra  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 277/2013  
Perizia di Stima di Beni Immobili

\*\*\*

*(o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.*

Lo scrivente ha richiesto, presso l'Archivio Notarile di Treviso, copia degli atti di provenienza della proprietà alle Esecutate:

- atto di pubblicazione di testamento olografo (Notaio Pietro Pellizzari di Valdobbiadene), rep. 67182 del 04/01/1999 (anche se non trascritto);
- atto di rinuncia ad azione di riduzione (Notaio Pietro Pellizzari di Valdobbiadene), rep. 67198 del 07/01/1999, trascritto a Treviso il 20/01/1999 ai nn° 2039/1449;
- atto di donazione (Notaio Giuseppe Zampieri di Motta di Livenza), rep. 73132 del 01/06/1999, trascritto a Treviso il 09/06/1999 ai nn° 20307/13322.

Lo scrivente ha richiesto, presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, Ufficio delle Successioni, copia delle seguenti denunce:

- denuncia di successione n° 11, Vol. 851 del 18/11/1998, trascritta a Treviso il 13/11/2000 ai nn° 42744/29784;
- denuncia di successione n° 81, Vol. 854 del 29/01/1999, trascritta a Treviso il 13/11/2000 ai nn° 42768/29808.

Dall'esame del primo atto di donazione del 01/06/1999 emergono i seguenti punti di interesse:

*«ARTICOLO 3. Il donante garantisce che quanto donato è di sua proprietà e libera disponibilità in virtù di legittimi titoli ed è libero da pesi, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali, ad eccezione del privilegio a garanzia del pagamento delle imposte relative alle dichiarazioni di successione registrate a Treviso il 18 novembre 1998 al n.*

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott.ssa Alessandra Burra  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 277/2013  
Perizia di Stima di Beni Immobili

\*\*\*

11 Vol. 851 e il 29 gennaio 1999 al n. 81 Vol. 854.»

\*\*\* \*\*

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 di civile abitazione al piano secondo di un edificio storico ubicato in Meduna di Livenza (TV), via Vittorio Emanuele civ. 2/B (Mapp. 417, Sub. 10), e separato locale ad uso garage/magazzino al piano terra dello stesso compendio immobiliare, su diverso (specifico) fabbricato (Mapp. 417, Sub. 11).

Il compendio risulta catastalmente individuato come segue (Allegato n° 2).

Catasto Fabbricati:

1) Comune di Meduna di Livenza (TV) – Sez. Urb. A – Fg. 7

Mapp. 417, Sub. 10 – Cat. A/2 – Cl. 1 – Consistenza 5,0 vani –

Rendita € 374,43 – Via Vittorio Emanuele, 2/B – Piano 2<sup>^</sup>.

(si tratta dell'appartamento al piano secondo)

2) Comune di Meduna di Livenza (TV) – Sez. Urb. A – Fg. 7

Mapp. 417, Sub. 11 – Cat. C/6 – Cl. U – Consistenza 16 mq –

Rendita € 42,14 – Via Vittorio Emanuele, 2/B – Piano T.

(si tratta del garage al piano terra)

Intestazione: [REDACTED]

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott.ssa Alessandra Burra  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 277/2013  
Perizia di Stima di Beni Immobili

\*\*\*

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Diritto: Nuda proprietà per 1/1 ([REDACTED]) ed usufrutto per 1/1 ([REDACTED])

Confini: Il lotto di terreno sul quale insiste la proprietà considerata confina a nord con la chiesa parrocchiale (Mapp. A), ad est con la strada comunale via Vittorio Emanuele, a sud con il Mapp. 192, ad ovest con i Mapp. 1609, 188 e 783, salvo altri e/o variati.

Il garage/magazzino al piano terra confina a nord con il Sub. 12, ad est ed a sud con la corte comune (Sub. 2), ad ovest con i Mapp. 188 e 783.

L'unità abitativa al piano secondo confina ad ovest con il vano scale comune (Sub. 3) e, per tutti gli altri lati, affaccia sulla corte comune.

Si evidenzia che il sedime dei fabbricati insiste catastalmente sul seguente:

Catasto Terreni:

- 1) Comune di Meduna di Livenza (TV) – Fg. 7  
Mapp. 417 – Ente urbano – Superficie 950 mq.

Per la determinazione delle superfici e consistenze si riportano i seguenti dettagli, stimati dall'esame delle planimetrie catastali (Allegato n° 2) e delle planimetrie presenti presso gli elaborati grafici depositati in Comune (Allegato n° 6), ed eventualmente rettificati sulla base delle misurazioni effettuate in sopralluogo e dello stato di fatto rilevato (Allegato n° 9):

**ing. Marco Raciti Castelli**  
Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott.ssa Alessandra Burra  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 277/2013  
Perizia di Stima di Beni Immobili

\*\*\*

- **Superficie lorda appartamento al P. 2° (Mapp. 417, Sub. 10):**

**circa 119,93 mq;**

- **Superficie calpestabile appartamento al P. 2° (Mapp. 417, Sub. 10):**

**circa 97,62 mq;**

- **Superficie terrazza: circa 6,37 mq;**

- **Superficie lorda garage (Mapp. 417, Sub. 11): circa 19,63 mq;**

- **Superficie calpestabile garage (Mapp. 63, Sub. 10): circa 16,37 mq;**

- **Superficie convenzionale/commerciale totale del lotto costituito dall'intero compendio (valutata secondo le indicazioni fornite dalle Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi di Treviso del 10/06/2013):**  
**=  $1,00 \times 119,93 + 0,25 \times 6,37 + 0,50 \times 19,63$  = circa 130,00 mq.**

I dati relativi ai fabbricati vengono sostanzialmente confermati a seguito delle rilevazioni e misurazioni di verifica effettuate in sopralluogo, essendo eventuali deviazioni dovute anche alla tolleranza dei sistemi di misura adottati (lo scarto dovrebbe comunque risultare di entità limitata e/o complessivamente non particolarmente rilevante), fatte salve le eventuali difformità riscontrate a livello edilizio e/o urbanistico (verifica stato legittimato) che, se applicabili, saranno oggetto degli approfondimenti nei capitoli successivi.

Si riporta di seguito una descrizione delle principali caratteristiche morfologiche del compendio in esame.

### **Fabbricato**

Edificio storico risalente presumibilmente alla fine del XIX o agli inizi del XX secolo, in stile assimilabile al Liberty e caratterizzato da tre piani fuori terra. La fattura è certamente pregevole, anche se necessita di interventi di

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott.ssa Alessandra Burra  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 277/2013  
Perizia di Stima di Beni Immobili

\*\*\*

manutenzione minore. Ubicato in pieno centro di Meduna di Livenza (TV), confinante con la chiesa ed adiacente alla piazza principale del paese, è suddiviso in appartamenti e negozi/uffici al pianterreno.

Il fabbricato ha pianta regolare, contraddistinta dall'unico corpo scale posto sul retro, che distribuisce nelle unità abitative ai piani (non è presente l'ascensore). La struttura portante è plausibilmente di tipo risalente alla tipologia costruttiva dell'epoca di edificazione.

Recintato con muretta e ringhiera di pregevole fattura in corrispondenza dei confini di proprietà, ad eccezione della porzione frontale che affaccia direttamente su via Vittorio Emanuele, a creare una sorta di piazzetta, il fabbricato è circondato da uno scoperto destinato a cortile e finito a verde, con alberi, arbusti e piante di medio fusto. In corrispondenza della porzione posteriore dell'area verde è presente il garage/magazzino, a cui si giunge tramite accesso carraio e vialetto per auto. Tale accesso è protetto da cancello metallico a due ante.

I serramenti esterni sono di tipo ad oscuri in legno ed abbisognano di manutenzione, mentre porte e finestre in generale appaiono vetuste. I rivestimenti degli spazi comuni interni e delle scale sono in piastrelle ceramiche, ed appaiono anch'essi piuttosto vetusti ed abbisognosi di interventi di manutenzione minore.

Il fabbricato è dotato dei principali servizi, quali collegamento elettrico, idrico, telefonico, rete gas metano, impianti fognari. Al bene oggetto di valutazione appartengono anche, pro quota, le parti comuni del fabbricato condominiale.

Ulteriori dettagli nella documentazione fotografica (Allegato n° 11).

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

Pag. 14 di 33

Firmato Da: RACITI CASTELLI MARCO Emesso Da: ARUBAPECS.P.A. NG CA 3 Serial#: 1a88df68ab14dfb5608008219a0d5fda



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott.ssa Alessandra Burra  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 277/2013  
Perizia di Stima di Beni Immobili

\*\*\*

**Appartamento Mapp. 417, Sub. 10**

L'appartamento oggetto di esecuzione è ubicato al piano secondo, a cui si accede tramite la scala comune posta nella porzione posteriore del fabbricato. Esso si sviluppa sull'intero piano ed è dotato di un terrazzino che affaccia sulla parte posteriore dell'immobile, verso l'area verde, e da cui si può godere della vista sulla storica chiesa del paese.

L'unità immobiliare si compone di ingresso, soggiorno, cucina (da cui si accede alla terrazza), tre guardaroba, camera da letto (molto piccola, ridotta a causa della realizzazione di uno dei guardaroba/cabina armadio, che dovrà essere demolito per ripristinare una superficie corretta, come verrà descritto in dettaglio nel prosieguo dell'elaborato) ed un bagno con vasca.

Il soffitto presenta alcuni abbassamenti finalizzati a realizzare volte a botte ed archi aventi finalità estetiche (in un caso, tuttavia, determinando altezze degli ambienti non accettabili e pertanto, da ripristinare con un piccolo intervento edilizio, come verrà descritto in dettaglio nel prosieguo dell'elaborato). Quando non presenti abbassamenti, l'altezza media dei locali è di circa 2,70 m.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento centralizzato (la caldaia, di marca Immergas, è situata nel sottoscala al pianterreno e serve anche l'appartamento al piano primo, mentre una seconda caldaia, sempre alloggiata nel sottoscala, è a servizio delle unità immobiliari al pianterreno). L'immobile è inoltre fornito di radiatori in acciaio tipo "lamella", di impianto idro-sanitario, di impianto telefonico, di impianto citofonico e di impianto antenna televisiva. I pavimenti sono in piastrelle ceramiche ed in legno; si segnala che il parquet appare

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

Pag. 15 di 33



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott.ssa Alessandra Burra  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 277/2013  
Perizia di Stima di Beni Immobili

\*\*\*

rovinato/mal eseguito in alcuni punti, con singole porzioni di pavimento sconnesse o che comunque presentano piccoli scalini. Le porte interne sono in legno, analogamente ai serramenti esterni (piuttosto rovinati), dotati di vetri semplici ed oscuri. La porta dell'accesso principale appare piuttosto semplice (praticamente una porta interna) e non risulta certo di tipo blindato. Il locale bagno è stato finito con dei caratteristici archi in mattoni a vista, aventi funzione estetica, e risulta dotato dei classici accessori sanitari (lavello a colonnine, bidet, wc, vasca con idromassaggio, doccia), con pavimento in piastrelle ceramiche non presenti sulle pareti, finite a pittura con decorazioni, ad eccezione del locale doccia, a cui si accede tramite alcuni scalini (quest'ultima soluzione, in virtù della vigente legislazione in materia di superamento delle barriere architettoniche, D.M. 14/06/1989 n. 236, potrebbe non risultare accettabile in sede di regolarizzazione urbanistica, con conseguente necessità di effettuare piccole varianti: la stima che verrà proposta è da intendere già comprensiva di tali eventuali oneri).

Al momento del sopralluogo, i locali del bene in esame contenevano suppellettili e componenti d'arredo (arredamento completo di tutte le stanze e tende alle finestre) e risultavano chiaramente abitati. Lo stato di conservazione appariva generalmente discreto, pur con la necessità di qualche piccolo lavoro di manutenzione.

Ulteriori dettagli nella documentazione fotografica (Allegato n° 11).

**Garage Mapp. 417, Sub. 11**

Al piano terra, in corrispondenza del retro del giardino e su un piccolo corpo di fabbrica staccato da quello principale (formato complessivamente da tre garage), si trova il locale garage a servizio dell'unità immobiliare. L'accesso

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott.ssa Alessandra Burra  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 277/2013  
Perizia di Stima di Beni Immobili

\*\*\* \*\*

avviene dal giardino stesso, tramite portone basculante metallico ad apertura/chiusura manuale (non motorizzata).

La pavimentazione è in cemento liscio, le strutture portanti sono di tipo misto calcestruzzo e laterizio, il soffitto è realizzato con struttura in latero-cemento plausibilmente tipo Bausta, i tamponamenti laterali sono in cotto/laterizio.

Ulteriori dettagli nella documentazione fotografica (Allegato n° 11).

\*\*\* \*\*

*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.*

Il pignoramento riporta la descrizione catastale degli immobili in oggetto, ed essa risulta sostanzialmente conforme alla descrizione attualmente rilevabile.

\*\*\* \*\*

*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.*

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott.ssa Alessandra Burra  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 277/2013  
Perizia di Stima di Beni Immobili

\*\*\*

Il confronto fra lo stato di fatto ed i dati/planimetrie catastali disponibili (Allegato n° 2) consente di confermare la sostanziale conformità ed idoneità della documentazione esistente per quanto riguarda l'unità abitativa, ad eccezione di alcune minori difformità nella distribuzione interna dei locali, nello specifico:

- realizzazione di una cabina armadio a discapito della superficie della camera da letto, che risulta così ridotta ad una superficie inferiore ai minimi requisiti igienico-sanitari previsti dai vigenti regolamenti edilizi. Ciò comporta la necessità di una completa demolizione della cabina armadio (i cui costi saranno valutati in successivo paragrafo);
- abbassamento di una limitata porzione di soffitto nel locale di ingresso, al di sotto dei limiti regolamentari. Ciò comporta la necessità di procedere al ripristino dell'altezza originaria (i cui costi saranno valutati in successivo paragrafo);
- nell'attuale planimetria catastale è segnata erroneamente sul fronte dell'edificio (lato strada) una terrazza che in realtà appartiene al piano primo. Si ritiene di poter stimare i possibili costi complessivi di "allineamento" e/o "aggiornamento" e/o "adeguamento" catastale in circa € 300,00 oltre diritti catastali, quantificabili in € 50,00.

Si propone all'ill.mo G.E. l'ipotesi di rimandare le relative incombenze a carico dell'eventuale acquirente, anziché attivare i suddetti aggiornamenti nella presente sede, rimanendo comunque a disposizione per eventuale indicazione di procedere con gli adeguamenti.

\*\*\* \*\*

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

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott.ssa Alessandra Burra  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 277/2013  
Perizia di Stima di Beni Immobili

\*\*\*

Gli immobili in esame non comprendono “terreni” (ad eccezione dello scoperto condominiale), per cui non è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica dell’area ove sorge il fabbricato condominiale che include le unità in oggetto.

Presso il sito Internet del Comune di Meduna di Livenza (Allegato n° 8) risultano tuttavia disponibili tutti i riferimenti che consentono di rilevare come il fabbricato a cui appartengono le unità oggetto di stima sia stato eretto in zona che il vigente Piano Regolatore Comunale identifica come:

*ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “A” DI INSEDIAMENTO STORICO*

*1. Criteri di individuazione e perimetrazione*

*Le zone territoriali “A” sono le parti del territorio comunale costituite dai nuclei urbani o complesso di edifici che rivestono carattere storico artistico o di particolare pregio ambientale con valore testimoniale.*

*[...]*

*2. Interventi previsti*

*Nelle zone “A”, gli interventi previsti riguardano principalmente il recupero degli edifici esistenti nonché gli interventi di completamento anche mediante nuova edificazione. Detti interventi sono normati puntualmente dai gradi di protezione previsti dall’art. 14b e dalle prescrizioni generali previste dagli art 14a 14c delle presenti norme. Nelle tavole di P.R.G. ad ogni unità edilizia è stato associato il numero individuante il relativo grado di protezione. [...]*

*3. Destinazioni d’uso*

*[...]*

*4. Attuazione del P.R.G.*

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott.ssa Alessandra Burra  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 277/2013  
Perizia di Stima di Beni Immobili

\*\*\*

*Nelle Z.T.O. A il P.R.G. si attua attraverso lo Strumento Urbanistico Attuativo (ove richiesto) o l'intervento diretto disciplinato dai gradi di protezione e dalle prescrizioni di cui ai successivi art. 14a - 14b - 14c. In questo caso è comunque facoltà della Commissione Edilizia richiedere la "progettazione unitaria" così come definito dall'art. 14a, per un significativo ambito circostante l'edificio stesso.*

[...]

La costruzione sorge in zona urbanisticamente propria.

Dall'esame della cartografia disponibile, risulta che l'immobile principale è disciplinato da un grado di protezione 3, mentre quello separato (in cui si trovano i garage) da un grado di protezione 6: per entrambi, le norme operative prevedono le rispettive modalità di intervento edilizio.

Per ulteriori e maggiori dettagli si rimanda alla documentazione cartografica e tecnica (Allegato n° 8) del vigente Piano Regolatore Generale Comunale e del Sistema Informativo Territoriale presso il sito internet del Comune di Meduna di Livenza (TV).

\*\*\* \*\*

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

*8) Verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.*

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Meduna di Livenza (TV) ha consentito di esaminare le pratiche edilizie ivi depositate e competenti l'edificazione degli immobili in esame (Allegato n° 6), ovvero solamente i seguenti documenti:

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott.ssa Alessandra Burra  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 277/2013  
Perizia di Stima di Beni Immobili

\*\*\*

- Licenza edilizia N. 308 del 05/06/1972 per modifica di casa di civile abitazione e costruzione dei garage;

- Disegni architettonici dei piani del fabbricato e di box auto.

Alla luce delle considerazioni di cui sopra e dei rilievi svolti in sopralluogo, si ritiene che lo stato di fatto risulti (per quanto appurabile) **sostanzialmente conforme al “legittimato”** definito dalla documentazione di cui alle sopra elencate pratiche edilizie, ad eccezione dei seguenti interventi (già descritti, in parte, in paragrafo precedente):

- realizzazione di una cabina armadio a discapito della superficie della camera da letto, che risulta così ridotta ad una superficie inferiore ai minimi requisiti igienico-sanitari previsti dai vigenti regolamenti edilizi. Ciò comporta la necessità di una completa demolizione della cabina armadio per un costo (comprensivo della necessaria sistemazione del pavimento e delle opere di pittura) che si ritiene di poter stimare in € 2.000,00;
- abbassamento di una limitata porzione di soffitto nel locale di ingresso, al di sotto dei limiti regolamentari. Ciò comporta la necessità di procedere al ripristino dell'altezza originaria per un costo (comprensivo della necessaria opera di pittura) che si ritiene di poter stimare in € 500,00;
- ampliamento della superficie del bagno a discapito della seconda camera (ora di conseguenza ridotta a guardaroba) senza aver presentato la necessaria comunicazione al Comune (si segnala che tale modifica risulta già introdotta nella planimetria catastale). Ciò comporta la necessità di procedere alla sanatoria dell'abuso, per un

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott.ssa Alessandra Burra  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 277/2013  
Perizia di Stima di Beni Immobili

\*\*\*

costo stimabile in circa € 1.800,00, comprensivi di oneri ed oblazioni.

Con riferimento alla sola documentazione resa disponibile ed esaminata, si evidenziano inoltre le seguenti circostanze:

- non sono disponibili per l'unità abitativa esaminata, Certificato di Abitabilità, Progetti e/o Relazioni Tecniche e Dichiarazioni di Conformità relative alle dotazioni impiantistiche installate; si evidenzia che lo stato di effettiva funzionalità e conformità alle normative attualmente vigenti, per tali dotazioni, a maggior ragione non può essere stabilito e "certificato" nella presente. Pertanto, è necessario che l'eventuale acquirente proceda, dopo il conferimento del bene, alla effettuazione delle relative integrazioni ed eventuali (se richiesti) adempimenti/adequamenti di Legge (implicazioni che vengono già considerate incluse nella formulazione delle stime proposte);
- il fabbricato risulta sprovvisto di documentazione tecnica relativa al contenimento dei consumi energetici, così come di Certificazione Energetica (Attestato di Prestazione Energetica), in quanto la normativa in vigore al momento delle probabili edificazioni non contemplava la definizione di tali requisiti;
- non sono disponibili Progetti e/o Relazioni Tecniche e Certificazioni relative alla prestazione antisismica del fabbricato condominiale, sapendo anche che la normativa in vigore al momento delle concessioni edilizie non contemplava la definizione di tali requisiti.

\*\*\* \*\*

*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*

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott.ssa Alessandra Burra  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 277/2013  
Perizia di Stima di Beni Immobili

\*\*\* \*\*

*problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice.*

Si ritiene che i beni pignorati debbano essere venduti in lotto unico, essendo sostanzialmente indivisibili e praticamente complementari (risulta del tutto normale dotare un appartamento di civile abitazione di almeno un garage/posto auto).

\*\*\* \*\*

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

Gli immobili in esame risultano complessivamente pignorati per l'intero. Come riferito nel capitolo precedente, la configurazione delle unità immobiliari oggetto di perizia, consentirebbe in ipotesi teorica una divisione in natura fra appartamento e garage, ma l'applicazione di una simile condizione non viene ritenuta opportuna, valutando come più adeguato e/o favorevole considerare il tutto in lotto unico, al fine di garantire la maggiore facilità di trattamento e pure la maggiore appetibilità commerciale.

\*\*\* \*\*

*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*

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott.ssa Alessandra Burra  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 277/2013  
Perizia di Stima di Beni Immobili

\*\*\*

*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.*

Al momento dei sopralluoghi tecnici, l'immobile risultava abitato.

La determinazione del formale "stato di occupazione o liberazione" di immobili presenta peraltro oggettive difficoltà operative, dovendo verificare la "disponibilità" e/o la "validità" di eventuali contratti di locazione e/o comodato registrati, con chiare caratteristiche ed in data certa, presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate. È tuttavia noto che, per gli elementi in oggetto, non esiste una vera e propria banca dati con strutturazione assimilabile alle caratteristiche del Catasto, in modo che non è possibile effettuare una "ricerca" sulla base dei dati catastali e/o censuari degli immobili. È altresì possibile effettuare ricerche per "nominativo", individuando unicamente l'eventuale registrazione di contratti aventi l'interessato (o gli interessati) come "dante causa", ma ancora senza alcuna indicazione immediata sugli immobili coinvolti in tali transazioni.

I dati sugli eventuali immobili coinvolti possono essere ottenuti solamente richiedendo copia dei contratti individuati, qualora effettivamente disponibili presso gli Uffici di registrazione, considerando che gli elementi sensibilmente "datati" possono essere stati portati presso un unico archivio centrale (con relativi effetti sui "tempi" per ottenere eventuali duplicati), e che per gli elementi più recenti (soggetti alla procedura telematica) non sussiste neppure l'obbligo da parte dell'esecutore della registrazione di depositare una copia della documentazione con i relativi dettagli.

Inoltre, anche nel caso in cui venisse rinvenuta copia della documentazione

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott.ssa Alessandra Burra  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 277/2013  
Perizia di Stima di Beni Immobili

\*\*\*

relativa ad eventuali contratti di locazione e/o comodato, è pure noto che i contenuti degli stessi presentano spesso elementi e/o clausole e/o articoli di natura prettamente “giuridica” (es. condizioni di rinnovo, di recesso, di decadenza, ecc.) sulla cui reale valenza mal si adatta (ad opinione di chi scrive) l’eventuale “giudizio” o “interpretazione” di un soggetto “tecnico”. Quanto sopra premesso, lo scrivente conferma di essersi recato presso l’Agenzia delle Entrate di Treviso e di avere assistito all’ispezione dell’operatore a videoterminale, alla ricerca di eventuali contratti registrati di locazione e/o comodato attualmente in essere, con le Esecutate quale “danti causa”. Sulla base di quanto riferito dall’operatore, tale verifica ha dato esito positivo: risulta infatti registrato un contratto di locazione per le unità del compendio esaminato, redatto dal Notaio Laura Rolando di Mestre-Venezia, rep. 1053 del 12/03/2011 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso ai nn. 8875/5735 del 15/02/2011, stipulato il 12/03/2011 (e pertanto in data antecedente all’atto di pignoramento) e di durata pari a 15 anni, con automatico rinnovo di ulteriori 15 anni, salva disdetta da comunicarsi in termini di legge. Copia del contratto di locazione è allegata al presente elaborato (Allegato n° 4).

\*\*\* \*\*

*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.*

Sulla base delle verifiche effettuate e delle informazioni acquisite, sui beni

**ing. Marco Raciti Castelli**  
Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott.ssa Alessandra Burra  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 277/2013  
Perizia di Stima di Beni Immobili

\*\*\*

pignorati non risultano vincoli artistici, storici, ad eccezione di quelli urbanistici come segnalati, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non risulta l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto.

Non risulta l'esistenza di servitù particolari, con il Comune o altri Enti Pubblici o Privati.

Per quanto concerne le formalità pregiudizievoli, si rimanda ai contenuti della Certificazione Notarile ex art. 567 in atti (**Allegato n° II**), osservando che quest'ultima risulta sostanzialmente completa (dal confronto con lista note pubblicità immobiliare ex novo sviluppata).

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, dall'esame della cartografia disponibile, risulta che l'immobile principale è disciplinato da un grado di protezione 3, mentre quello separato, in cui si trovano i garage, da un grado di protezione 6: per entrambi, le norme operative prevedono le rispettive modalità di intervento edilizio. Si rimanda ai contenuti delle segnalazioni riportate nei capitoli precedenti e alla documentazione cartografica e tecnica del vigente Piano Regolatore Generale (**Allegato n° 8**) del Comune di Meduna di Livenza (TV).

\*\*\* \*\*

**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) nonchè fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.**

Lo scrivente non ha potuto rintracciare documentazione di tipo condominiale; il sig. [REDACTED], interpellato in proposito, ha infatti

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott.ssa Alessandra Burra  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 277/2013  
Perizia di Stima di Beni Immobili

\*\*\*

confermato che il fabbricato sarebbe autogestito dai condomini (imparentati fra loro), ovvero sprovvisto di Amministratore e di Regolamento di Condominio.

Ciò non esclude a priori la possibilità che, all'atto di aggiudicazione del bene, non vi saranno spese non pagate negli ultimi due anni. In mancanza di una chiara e certa determinazione di tali possibili oneri, lo scrivente propone comunque di tenere in considerazione tali implicazioni, che vengono già incluse nella formulazione della stima proposta.

\*\*\* \*\* \*

*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.*

Lo scrivente, in sede di stima, si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione.

In particolare, nello stimare il valore dei fabbricati e relative pertinenze, è stata considerata la plausibile età costruttiva, le probabili caratteristiche strutturali, impiantistiche e di finitura, lo stato di conservazione generale, l'ubicazione, il livello di utilizzazione e di manutenzione, il livello e la qualità di configurazione ed attrezzatura degli eventuali scoperti pertinenziali, il tutto come osservato ed osservabile allo stato attuale.

In particolare, è stata basata la valutazione sulla consistenza della c.d. "superficie commerciale" (determinazione delle superfici lorde, con coefficienti riduttivi/maggiorativi in funzione di specifiche funzioni e/o

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott.ssa Alessandra Burra  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 277/2013  
Perizia di Stima di Beni Immobili

\*\*\*

caratteristiche delle varie porzioni immobiliari, seguendo le indicazioni riportate nelle Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi di Treviso datate 10/06/2013).

È stata quindi effettuata un'indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili di tipo residenziale, esaminando pure i parametri messi a disposizione dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Allegato n° 12).

Il prezzo medio di mercato per abitazioni civili ubicate in posizione ritenuta "centrale" del Comune di Meduna di Livenza, con stato conservativo normale e caratteristiche analoghe, si attesta attualmente fra 920,00 e 1.050,00 €/mq.

Pertanto,

- esaminati i beni immobili nelle loro peculiarità, caratteristiche oggettive e soggettive, così come descritte nella presente perizia;
- considerati la plausibile età e le condizioni di conservazione, così come descritte nella presente perizia;
- tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle eventuali servitù e/o dei vincoli urbanistici (se presenti), della morfologia, delle dimensioni, delle caratteristiche, delle dotazioni e della qualità del fabbricato e delle sue finiture, del contesto urbano e della qualità degli impianti eventualmente installati;
- considerata la destinazione d'uso ed urbanistica attuale;
- considerata l'eventuale capacità edificatoria residua (se applicabile);
- considerata la disponibilità o meno di certificazioni di agibilità o abitabilità, nonché la loro eventuale pertinenza o meno allo stato di

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott.ssa Alessandra Burra  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 277/2013  
Perizia di Stima di Beni Immobili

\*\*\*

fatto attualmente osservabile;

- considerata la disponibilità o meno delle certificazioni e documentazioni relative alle installazioni impiantistiche e della certificazione energetica, così come illustrato nella presente perizia;
  - considerati i prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e le informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quanto in oggetto;
  - considerate le eventuali anomalie riscontrate durante il sopralluogo ed i rilievi tecnici (se segnalati nel testo della presente perizia);
  - assunte tutte le necessarie e disponibili informazioni del caso;
- si determinano le seguenti stime.

***Stima del Normale Valore di Mercato***

Superficie commerciale totale di mq 130,00 al prezzo unitario di 1.000,00 €/mq (derivante dalla peculiarità dell'immobile, che pur abbisognoso di minori interventi di manutenzione, presenta caratteristiche storico-architettoniche di evidente pregio):

**Normale Valore di Mercato = € 130.000,00**

L'incidenza della quota di proprietà delle parti condominiali comuni viene considerata inclusa nel valore sopra esposto.

***Stima del Valore al Netto di Adeguamenti e/o Sanatorie e/o Ripristini***

Si rileva la necessità di effettuare le eventuali sanatorie così come segnalato nei precedenti capitoli, con costo complessivamente stimato in larga massima in circa € 4.300,00 (cifra da considerare comprensiva dei lavori di ripristino, della pratica edilizia e di oneri ed oblazioni). Come già segnalato nei precedenti capitoli, a tale importo, sono inoltre da aggiungere circa €

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott.ssa Alessandra Burra  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 277/2013  
Perizia di Stima di Beni Immobili

\*\*\*

350,00 per costi di aggiornamento catastale).

In tal modo, il valore epurato da tutti gli oneri diviene: € 125.350,00

***Indicazione del Valore di Vendita Forzata***

La particolare situazione del mercato immobiliare che, nell'ultimo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati presumibilmente a perdurare nel prossimo futuro (stante l'instaurazione della nota crisi economica ed in presenza di una cospicua disponibilità sul mercato di fabbricati di ogni genere), nonché le modalità di conferimento attraverso procedura competitiva giudiziaria, impongono, a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

Una nota Circolare del Tribunale di Verona segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15-20%. Le Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi del 10/06/2013 indicano un abbattimento compreso fra il 15% ed il 30%.

Anche in considerazione del fatto che l'immobile risulta locato con contratto (di lunga durata) plausibilmente non opponibile, lo scrivente ritiene di poter proporre all'attenzione dell'ill.mo G.E. i seguenti valori da porre a base d'asta per l'intero lotto, derivati dall'adozione di un coefficiente riduttivo del 30%:

**Valore (arrotondanto) di Vendita Forzata = € 88.000,00**

Come già discusso, l'incidenza della quota di proprietà delle parti condominiali comuni viene considerata inclusa nei valori sopra esposti.

Detto valore risulta già al netto degli eventuali oneri di adeguamento/regolarizzazione esposti in perizia (se indicati), che pertanto rimangono a carico dell'aggiudicatario.

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott.ssa Alessandra Burra  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 277/2013  
Perizia di Stima di Beni Immobili

\*\*\* \*\*

\*\*\* \*\*

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. Per tale attività sarà riconosciuto, di regola, un compenso forfetario omnicomprensivo di € 180,00. Ove impossibilitato, l'esperto è autorizzato a incaricare della redazione dell'attestato un ausiliario, le cui prestazioni saranno rimborsate in misura non superiore all'importo sopra indicato.

Come richiesto dal quesito, tale attività non è attualmente contemplata.

\*\*\* \*\*

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

In sede di sopralluogo è stata ripresa ampia documentazione fotografica digitale (sia interna che esterna) del compendio immobiliare. Essa viene allegata alla presente perizia (Allegato n° 11).

Per quanto concerne le riprese interne, queste si sono concentrate principalmente sui dettagli di finitura, cercando di limitare, per quanto possibile, suppellettili e/o beni apparentemente personali della proprietà.

\*\*\* \*\*

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

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott.ssa Alessandra Burra  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 277/2013  
Perizia di Stima di Beni Immobili

\*\*\*

*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.*

La scheda sintetica, contenente i principali dati necessari per l'ordinanza di vendita, dati che riassumono sostanzialmente il contenuto della presente perizia di stima, viene riportata in allegato (Allegato n° 13).

\*\*\* \*\*

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

Le attività di accesso sono state concordate con il Custode ed adeguatamente svolte.

\*\*\* \*\*

**ELENCO ALLEGATI**

- I) Copia atto di pignoramento e ricorsi per intervento
- II) Copia relazione notarile in atti
- 1) Atto di provenienza unità immobiliari ed ulteriori atti di provenienza nel ventennio (ivi comprese riprese fotografiche di ulteriori atti esaminati presso l'Archivio Notarile di Treviso)
- 2) Documentazione catastale unità immobiliari
- 3) Visura scritture pubblicità immobiliare attuali unità immobiliari
- 4) Documentazione locazione
- 5) Documentazione amministrazione condominiale (assente nel presente caso)

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott.ssa Alessandra Burra  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 277/2013  
Perizia di Stima di Beni Immobili

❖ ❖ ❖

- 6) Visura pratiche edilizie unità immobiliari
- 7) Certificazione destinazione urbanistica unità immobiliari (assente nel presente caso)
- 8) Normativa urbanistica di riferimento unità immobiliari
- 9) Documentazione particolare – Rilievi e schemi con evidenziazioni dello scrivente Esperto Stimatore
- 10) Immagini satellitari unità immobiliari
- 11) Rilievi fotografici unità immobiliari
- 12) Estratto quotazioni dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio
- 13) Scheda dati per ordinanza di vendita unità immobiliari

\*\*\* \*\*

Treviso, lì 20/09/2017

L'Esperto Stimatore

*ing. Marco Raciti Castelli*

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott.ssa Alessandra Burra  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 277/2013  
Perizia di Stima di Beni Immobili

◆ ◆ ◆

\*\*\*\*\*

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DOTT.SSA ALESSANDRA BURRA**

\*\*\*\*\*

**Procedura Esecutiva R.G.E. n° 277/2013**

\*\*\*\*\*

**PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI**

**Atto di Pignoramento 16/04/2013**

**Udienza Ex Art. 569 c.p.c. 04/10/2017**

**Esperto Stimatore ing. Marco Raciti Castelli**

\*\*\*\*\*

**INVIO 2/4**

- ALLEGATO N° 6
- ALLEGATO N° 8
- ALLEGATO N° 9
- ALLEGATO N° 10

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**ing. Marco Raciti Castelli**  
Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott.ssa Alessandra Burra  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 277/2013  
Perizia di Stima di Beni Immobili

◆ ◆ ◆

\*\*\*\*\*

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DOTT.SSA ALESSANDRA BURRA**

\*\*\*\*\*

**Procedura Esecutiva R.G.E. n° 277/2013**

\*\*\*\*\*

**PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI**

**Atto di Pignoramento 16/04/2013**

**Udienza Ex Art. 569 c.p.c. 04/10/2017**

**Esperto Stimatore ing. Marco Raciti Castelli**

\*\*\*\*\*

**INVIO 3/4**

- ALLEGATO N° 11

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**ing. Marco Raciti Castelli**  
Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott.ssa Alessandra Burra  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 277/2013  
Perizia di Stima di Beni Immobili

❖ ❖ ❖

\*\*\*\*\*

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DOTT.SSA ALESSANDRA BURRA**

\*\*\*\*\*

**Procedura Esecutiva R.G.E. n° 277/2013**

\*\*\*\*\*

**PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI**

**Atto di Pignoramento 16/04/2013**

**Udienza Ex Art. 569 c.p.c. 04/10/2017**

**Esperto Stimatore ing. Marco Raciti Castelli**

\*\*\*\*\*

**INVIO 4/4**

- ALLEGATO N° 12
- ALLEGATO N° 13
- ALLEGATO N° I
- ALLEGATO N° II

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**ing. Marco Raciti Castelli**  
Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

