

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare R.G.E. n° 607/2013

Promossa da
BANCA DI CIVIDALE S.P.A.

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: dott.ssa Francesca Vortali

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Treviso, li 22.05.2017

Il Perito stimatore
ing. Claudia Manente

Indice

Premessa	3
I beni.....	3
Identificazione catastale	9
Confini e servitù	9
Proprietà e provenienza.....	10
Formalità pregiudizievoli	10
Disponibilità	12
Regolarità edilizia	13
Calcolo superfici	14
Stima	15
Elenco allegati	16

Premessa

Con provvedimento del 05.12.2016 il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Francesca Vortali del Tribunale di Treviso nominava la sottoscritta ing. Claudia Manente quale perito stimatore per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. dei beni indicati nell'atto di pignoramento promosso da Banca di Cividale S.p.A. con sede in Cividale del Friuli (UD) piazza Duomo, 8 (C.F. 02158040309) contro l'esecutato (Allegato 1 – Identificazione parti).

In data 03.02.2017 la sottoscritta prestava giuramento di rito e ritirava presso la Cancelleria la documentazione ex art. 567 2° comma c.p.c.

* * *

In assolvimento dell'incarico conferito, la scrivente ha compiuto i necessari accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate, l'Agenzia del Territorio, il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, l'Ufficio Tecnico del Comune di Casier (TV) ed ha proceduto con il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento. Ha inoltre svolto le indagini relative alla commerciabilità dei beni ed ai valori correnti espressi dal mercato.

Preso atto di quanto rilevato ed assunte le necessarie informazioni la sottoscritta è in grado di esporre quanto segue.

I beni

I beni oggetto di pignoramento, interamente ad uso civile abitazione, sono costituiti da un appartamento ubicato al piano primo e disposto su due livelli (piano primo e secondo/mansarda) ed un garage posto al piano interrato di un fabbricato condominiale denominato "Villa Guizzetti" di complessive sei unità immobiliari sito nel Comune di Casier (TV) in via Guizzetti, 103 (Allegato 2 - Localizzazione del bene). Il fabbricato è interamente a destinazione residenziale.

Nel prosieguo verrà dettagliatamente descritto lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo.

I beni pignorati sono collocati nella parte sud del territorio comunale, al confine con il Comune di Preganziol, ed a circa 3 km dal capoluogo; la sede Municipale è nella frazione di Dosson ed anch'essa dista all'incirca 3 km dall'edificio in questione. Il casello autostradale di Preganziol lungo la A4 Torino - Trieste è a circa 5 km, così come il centro della città di Treviso.

L'immobile, pur essendo prossimo alla strada SS 13 "Terraglio", da cui dista circa 500 m, è ubicato in una zona tranquilla. Nel dettaglio, gli immobili pignorati sono posti alla fine di una via pubblica secondaria senza uscita che serve solamente i fabbricati prospicienti.

Nell'area circostante sono presenti edifici storici di pregio (Ville Venete), fabbricati residenziali, commerciali e produttivi.

La zona, è prossima ai mezzi pubblici, inoltre, sono presenti nelle vicinanze varie attività commerciali e scuole di vario ordine e grado.

Il sedime in cui sono stati realizzati i beni pignorati ricade parzialmente in area soggetta a Vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/2004. Non risultano esservi invece diritti demaniali o usi civici.

I beni oggetto di pignoramento costituiscono un unico lotto non divisibile e risultano pignorati per l'intero.

Dal punto di vista urbanistico, il Comune di Casier è dotato di P.A.T. (Piano di Assetto dei Territorio) adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 09/02/2009 ed approvato in Conferenza dei servizi del 16/03/2010, ratificato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 24.05.2010 e pubblicato sul BUR n. 62 del 30.07.2010.

Risulta inoltre vigente la Variante n.5 al PI (Piano degli interventi) approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 28.09.2016.

Lo strumento urbanistico vigente classifica l'area secondo i seguenti parametri:

Estratto PAT:

- Tav. 1: Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale:
 - * vincolo sismico Zona 3 (intero territorio comunale);
 - * vincolo monumentale D.Lgs 42/2004 – ex L. 1089/1939 (art. 13 N.T.A.) (*ndr*: il vincolo riguarda una parte dell'area su cui è stato realizzato il fabbricato);
- Tav. 2: Carta delle invariante: Pertinenze scoperte e contesti figurativi dei beni monumentali – P.T.C.P. (art. 31 N.T.A) (*ndr*: il vincolo riguarda una parte dell'area su cui è stato realizzato il fabbricato);
- Tav. 3 : Carta delle fragilità: area idonea a condizione (art. 36 N.T.A.);

- Tav. 4.1: Carta della trasformabilità:
 - * A.T.O. 1 – Dosson, Ambito Cassamarca, Le Grazie (art. 51 N.T.A.);
 - * Pertinenze scoperte da tutelare (art. 31 N.T.A) (*ndr*: Il vincolo riguarda una parte dell'area su cui è stato realizzato il fabbricato);
 - * Area nucleo - PTRC "Rete Ecologica del Veneto" stesura luglio 2008 (art. 49 N.T.A) (*ndr*: il vincolo riguarda una parte dell'area su cui è stato realizzato il fabbricato);
- Tav. 5.1 - 5.2 - 5.3: Nessuna indicazione

Estratto Variante n.5 al PI:

- Tav. 1 – Zonizzazione: ZTO C1: Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, parzialmente edificate;
- Tav. 2.5 – Modalità d'intervento:
 - ° tipo di zona C1;
 - ° numero di riferimento: 11;
 - ° obbligo di PUA oppure PUA vigente:
 - ° modalità d'intervento; IED (intervento edilizio diretto).
- * vincolo monumentale D. Lgs. 42/2004: Pertinenza (art. 53 N.T.O.) (*ndr*: il vincolo riguarda una parte dell'area su cui è stato realizzato il fabbricato);
- Tav. 3. Vincoli:
 - * vincolo monumentale D. Lgs. 42/2004: Pertinenza (art. 53 N.T.O.) (*ndr*: il vincolo riguarda una parte dell'area su cui è stato realizzato il fabbricato);
- Tav. 4 – S.A.U. e S.A.T. intero territorio comunale: area di urbanizzazione controllata.

La classificazione urbanistica innanzi riportata va in ogni caso confrontata con la fonte ufficiale agli atti del Comune di Casier.

All'immobile è applicabile la Legge Regionale legge n. 14 del 2009 e successivi rinnovi.

In data 14.04.2017, presenti oltre alla sottoscritta, il Custode nominato e l'esecutato, è stato effettuato il sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento al fine di identificarli, stimarli e verificarne lo stato e la consistenza.

Si giunge all'appartamento, il cui ingresso è al piano primo e che si sviluppa su due livelli (piano primo e piano secondo/mansarda), dal vano scala condominiale a sua volta raggiungibile passando attraverso lo scoperto condominiale. L'accesso pedonale al garage avviene passando dal vano scala condominiale (collegamento

interno); con i mezzi lo stesso è raggiungibile dalla rampa condominiale collocata su lato est del fabbricato e che dà sullo scoperto comune.

L'intero edificio residenziale è composto da un corpo di fabbrica a due piani fuori terra, oltre l'interrato comune, derivante dall'accostamento di due porzioni aventi dimensioni in pianta ed altezze differenti. Nella parte con altezza maggiore è collocato l'immobile pignorato nel quale, come già riportato, è stato recuperato il sottotetto mansardato per ricavare il secondo livello. Le coperture sono a due falde (Allegato 3 – Documentazione fotografica).

L'intero fabbricato risulta realizzato con struttura in elevazione composta da un sistema misto di pilastri e travi in c.a. e muratura in cotto. Le fondazioni sono in cemento armato del tipo a platea nervata con nervature incrociate. La muratura portante è in bimattoni di spessore di 25 cm. I solai del piano terra sono a lastra nervata e quelli di piano in laterocemento.

Le scale condominiali sono in cemento armato gettate in opera con soletta rampante e vincolate alla struttura del fabbricato. Il tetto è costituito da un solaio in laterocemento con manto di copertura in coppi in laterizio (Allegato 4 - Elaborati grafici e titoli abilitativi, Allegato 5 – Collaudo statico).

Le facciate esterne sono interamente intonacate e vi sono delle logge coperte.

Il vano scala è anch'esso intonacato e tinteggiato, le scale sono rivestite in marmo, i parapetti ed i corrimano sono in acciaio.

L'immobile oggetto di pignoramento ha esposizione nord – est.

In occasione del sopralluogo è emerso che i beni pignorati sono così composti ed utilizzati (Allegato 3 – Documentazione fotografica):

- al piano interrato: garage che si affaccia direttamente sulla corsia di manovra comune;

- al piano primo: ambiente a doppia altezza con angolo cottura identificato come monocale nella documentazione catastale ed autorizzata ed utilizzato come ingresso-soggiorno, un bagno finestrato con doccia, un ripostiglio, un disimpegno, la scala di accesso al secondo piano ed una loggia coperta;

- al piano secondo/mansarda: un ambiente, identificato come mansarda nella documentazione catastale ed autorizzata, ed utilizzato quale camera da letto che si affaccia sul soggiorno del piano primo, un locale sgombero, un bagno con lucernario

da tetto e dotato di doccia. I soffitti di questo piano sono inclinato e seguono l'andamento della copertura.

Vi è altresì la quota proporzionale di comproprietà degli enti e degli spazi comuni del fabbricato come per legge, uso e destinazione.

La gestione delle parti comuni è affidata ad un Amministratore di condominio il quale ha riferito che:

- non vi sono debiti pregressi per quanto riguarda la posizione dell'esecutato;
- non sono stati deliberati interventi da realizzare sulle parti comuni del fabbricato condominiale.

I millesimi di contenzione dell'immobile sono riportati nel riparto delle spese condominiali inviato dall'Amministratore e qui allegato (Allegato 6: Comunicazioni dell'Amministratore di Condominio).

Tuttavia, stante l'esito del sopralluogo e la nota dell'Amministratore, le facciate esterne necessiterebbero di un intervento di manutenzione agli intonaci esterni.

L'unità immobiliare pignorata ha le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura (Allegato 3 – Documentazione fotografica):

- a) quanto all'unità abitativa:
- le tramezzature interne sono in laterizio intonacato;
 - le superfici interne degli ambienti sono intonacate e tinteggiate;
 - al piano primo il pavimento è in cemento liscio, al secondo piano in cemento liscio resinato. Il garage ha pavimento calcestruzzo liscio con finitura al quarzo;
 - i battenti sono in alluminio;
 - la scala è in acciaio e vetro con gradini a sbalzo. A protezione della rampa non è presente alcun parapetto;
 - gli infissi hanno telaio in legno e vetrocamera;
 - le porte interne sono in vetro scorrevoli;
 - all'ingresso è presente un portoncino di sicurezza;
 - la loggia posta a nord è interamente coperta dalla copertura del fabbricato, ha anch'essa pavimento in cemento ed, a protezione, un parapetto costituito da un muretto pieno;
 - al piano secondo è presente un'ampia vetrata continua e fissa che protegge l'affaccio sul soggiorno del piano primo;
 - sulle pareti perimetrali esterne è presente un sistema di isolamento termico a cappotto;

b) quanto al garage:

- le pareti sono intonacate e tinteggiate, il soffitto è costituito dalle lastre del solaio di piano tinteggiate;
- il pavimento è in calcestruzzo liscio con finitura al quarzo;
- è presente un basculante metallico a chiusura manuale.

Il collegamento tra il vano scale condominiale e l'autorimessa è protetto da porte tagliafuoco.

Le altezze interne degli ambienti hanno il seguente andamento:

- garage: altezza rilevata 2.40 m come da progetto autorizzato;
- piano primo: nella zona a singola altezza l'interpiano misurato è di 2.70 m, nella parte a doppia altezza la misura minore è di 3.35 m;
- il secondo piano ha altezza variabile da 1.65 m a 2.57 m.

L'area esterna condominiale è interamente recintata con rete metallica sorretta da pali in metallo. L'accesso carrabile si affaccia sulla via pubblica ed è protetto da un cancello metallico automatizzato a fianco del quale è collocato anche l'accesso pedonale. Le zone a parcheggio scoperto, le corsie di manovra e la rampa di accesso al piano interrato sono pavimentate con betonelle. In prossimità dell'accesso pedonale sono collocati i vani contatore.

L'appartamento è dotato di caldaia murale esterna autonoma funzionante a gas metano collocata in apposito cavedio tecnico protetto da serramento metallico posto nella loggia che serve per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria; al piano primo è presente il riscaldamento a pavimento mentre nella parte mansardata vi sono corpi scaldanti tubolari. La data di installazione indicata nel libretto d'impianto è l'anno 2003. L'impianto idrico è a pressione. L'appartamento è dotato inoltre di impianto elettrico sottotraccia, impianto TV e citofono. È presente altresì l'impianto di climatizzazione e l'impianto antintrusione entrambe accessori tecnici appartenenti al debitore.

Il garage è dotato di impianto elettrico esterno con canalina.

L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto comunale, lo scarico delle acque reflue viene fatto nella pubblica fognatura.

Per quanto è risultato visibile ed ispezionabile l'appartamento ed il garage risultano in buono stato di manutenzione; le finiture dell'unità abitativa sono molto

curate, non è stata riscontrata la necessità, nell'immediato, d'interventi di manutenzione straordinaria tanto che l'immobile risulta immediatamente abitabile.

All'interno dell'appartamento sono presenti arredi, mobilio di vario genere, vestiario. Alcune superfici interne sono risultate coperte con teli provvisori e carta da pacchi.

Identificazione catastale

Gli immobili pignorati, risultano, attualmente, catastalmente identificati al:

Comune di Casier - Catasto Fabbricati – Sezione A, Foglio 6:

-- Mappale 754 sub 18 – via Guizzetti, piano S1, categoria C/6, classe 3, Consistenza 21 mq, Superficie catastale totale 23 mq – Rendita € 41,21;

-- Mappale 754 sub 21 – via Guizzetti 103/4, piano 1-2, categoria A/2, classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale Totale 122 mq Totale escluse aree scoperte: 118 mq – Rendita € 596,51.

I dati d'identificazione dei beni pignorati da parte del creditore procedente e degli intervenuti corrispondono all'individuazione degli stessi secondo le indicazioni catastali.

Intestazione catastale:

- Esecutato: proprietà per 1/1.

Si è proceduto con l'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale non presente agli atti (Allegato 7 - Documentazione catastale).

Confini e servitù

Si riportano di seguito i confini dei mappali pignorati (confini in contorno partendo da nord in senso orario):

- sub 18: sub 17, sub 3, sub 19, sub 2 del medesimo foglio e della medesima particella salvo altri o variati;

- sub 21: sub 13, sub 3, muri perimetrali, del medesimo foglio e della medesima particella e prospetto su area scoperta salvo altri o variati.

Dall'esame dell'atto di compravendita risulta annotato quanto di seguito riportato (Allegato 8 – Atto di provenienza):

“ 2°) è ricompresa nella vendita la quota di comproprietà sulle parti comuni di cui all'art. 1117 C.C. ed in particolare le seguenti:

- area scoperta fabbricato;*
- n. 754 sub 1, area scoperta;*
- n. 754 sub 2 rampa di accessi ai garages e spazio di manovra;*
- n. 754 sub 3, ingresso e vano scala.”*

Inoltre nell'atto di compravendita è riportato:

“ 5°) La società venditrice fa presente e la parte acquirente prende atto che alcune porzioni dell'area scoperta al n. 754 sub 1 (porzioni destinate a posto auto scoperto) sono riservate in uso esclusivo e perpetuo ad alcune unità del fabbricato secondo le decisioni della società venditrice, con conseguente facoltà per i titolari pro-tempore di alienare detto uso unitamente alle porzioni immobiliari di cui ineriscono in deroga all'art. 1024 C.C., porzioni identificate con le sigle “P1” - “P2” - “P3” - “P4” - “P5” nella pianta allegata sub B all'atto in data 12 settembre 2002 n. 122578 di rep. notaio Manavello trascritto a Treviso il 18 settembre 2002 ai nn. 40669/29366: l'appartamento in oggetto avrà diritto all'uso esclusivo e perpetuo della porzione indicata con la sigla “P3” nella citata pianta.”

Proprietà e provenienza

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così intestati:

- Esecutato: proprietà per 1/1.

Quanto sopra in forza dell'atto notarile di compravendita del 24.09.2002 rep. 148440 racc. 19769 del Notaio Domenico Curio di Treviso trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso il 27.09.2002 con R.G. 42732 ed R.P. 30913 (Allegato 8 – Atto di provenienza).

Formalità pregiudizievoli

Nei registri immobiliari del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova, alla data del 09.03.2017 risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato 9 – Ispezioni ipotecarie);

- nota d'iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n° 42733 e R.P. n° 8145 presentazione n. 209 del 27.09.2002 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, notaio Domenico Curione di Treviso rep. 148441 del 24.09.2002 a favore di Centro Marca Banca – Credito Cooperativo – Società cooperativa a responsabilità limitata con sede in Preganziol (TV) (C.F. 00176640266) e contro l'esecutato per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 per la somma complessiva di € 220.000,00 di cui per capitale € 110.000,00 relativamente all'unità negoziale pignorata. Si evidenzia che su tale iscrizione esiste un annotamento di permanenza dell'ipoteca a cui fa seguito una nota di cancellazione totale non eseguibile;

- nota d'iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n° 21598 e R.P. n° 4738 presentazione n. 5 del 09.06.2009 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, notaio Domenico Curione di Treviso rep. 157290/26512 del 04.06.2009 a favore di Centro Marca Banca – Credito Cooperativo – Società cooperativa a responsabilità limitata con sede in Preganziol (TV) (C.F. 00176640266) e contro l'esecutato per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 per la somma complessiva di € 190.000,00 di cui per capitale € 95.000,00 relativamente all'unità negoziale pignorata;

- nota di trascrizione trascritta a Treviso R.G. n. 16458 e R.P. n. 10615 presentazione n. 50 del 24.05.2013 – Costituzione di fondo patrimoniale – notaio Gaspare Gerardi di Pordenone (PN) rep. n. 60628/25215 del 29.04.2013 a favore di soggetto terzo non interessato dal presente procedimento esecutivo e dell'esecutato e contro l'esecutato per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale pignorata;

- nota di iscrizione trascritta a Treviso R.G. n. 20741 e R.P. n. 2788 presentazione n. 40 del 02.07.2013 – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo – Tribunale di Udine (C.F. 80016640304) del 21.06.2013 rep. n. 2024/2013 per l'importo di € 140.000,00 richiedente [REDACTED] a favore di Banca di Cividale s.p.A. con sede in Cividale del Friuli (C. F. 02158040309). Il Decreto ingiuntivo interessa anche beni di proprietà di terzi estranei al presente procedimento esecutivo. Relativamente alla posizione dell'esecutato, viene colpita l'unità negoziale pignorata per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 del medesimo;

- nota di iscrizione trascritta a Treviso R.G. n. 23904 e R.P. n. 3288 presentazione n. 1 del 31.07.2013 – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto

ingiuntivo – Tribunale di Pordenone (C.F. 80014080933) del 26.07.2013 rep. n. 1277 per l'importo di € 54.338,80 richiedente [REDACTED] favore di Banco Popolare soc. Coop. con sede in Verona (VR) (C. F. 0370043238). Il Decreto ingiuntivo interessa anche beni di proprietà di terzi estranei al presente procedimento esecutivo. Relativamente alla posizione dell'esecutato, viene colpita l'unità negoziale pignorata per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 del medesimo;

- nota di trascrizione trascritta a Treviso R.G. n. 28706 e R.P. n. 19671 presentazione n. 32 del 27.09.2013 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento immobili Ufficiale giudiziario Tribunale di Treviso (TV) (C.F. 80005620267) del 04.09.2013 rep. 4344/2013 richiedente [REDACTED] a favore di Banca di Cividale S.p.A. con sede in Cividale del Friuli (C. F. 02158040309) e contro l'esecutato per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale pignorata;

- nota di trascrizione trascritta a Treviso R.G. n. 28902 e R.P. n. 21330 presentazione n. 16 del 28.10.2014 – Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione - Tribunale di Treviso (TV) (C.F. 80027950262) del 06.10.2014 rep. 10764 richiedente Banca Popolare Friuladria S.p.A. (C.F. 01369030935) con sede in Pordenone (PN) a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.A. (C.F. 01369030935) con sede in Pordenone (PN). La Domanda Giudiziale interessa anche beni di proprietà di terzi estranei al presente procedimento esecutivo. Relativamente alla posizione dell'esecutato, viene colpita l'unità negoziale pignorata;

- nota di trascrizione trascritta a Treviso R.G. n. 5804 e R.P. n. 4296 presentazione n. 13 del 06.03.2015 – Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione - Tribunale di Treviso (TV) (C.F. 80027950262) del 16.02.2015 rep. 968 richiedente Banca Popolare Società cooperativa (C.F. 03700430238) con sede in Verona (VR) a favore di Banca Popolare Società cooperativa (C.F. 03700430238) con sede in Verona (VR). La Domanda Giudiziale interessa anche beni di proprietà di terzi estranei al presente procedimento esecutivo. Relativamente alla posizione dell'esecutato, viene colpita l'unità negoziale pignorata;

Disponibilità

L'immobile risulta attualmente occupato dall'esecutato.

A seguito della verifica effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Treviso, a carico degli immobili pignorati, non risultano esserci contratti di locazione

registrati in essere, o ulteriori atti registrati, al di fuori dell'atto provenienza e delle formalità pregiudizievoli innanzi riportate, aventi rilevanza ai fini del possesso dei beni (Allegato 10 – Comunicazione Agenzia entrate).

Regolarità edilizia

Il fabbricato risulta edificato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Casier (TV) (Allegato 4 - Elaborati grafici e titoli abilitativi, Allegato 11 - Certificati di abitabilità):

- Concessione edilizia n. 00/257 del 06.04.2001 e relativa a *“Realizzazione di un fabbricato residenziale con demolizione fabbricati esistenti”*;

- D.I.A. del 28.05.2002 e relativa alla *“Variante in corso d'opera alla C.E. n. 00/257 del 06.04.2001 relativa alla costruzione di un fabbricato residenziale con demolizione fabbricati esistenti”*;

- Autorizzazione di Abitabilità del 26.08.2002;

- Permesso di costruire in sanatoria n. 04/259/C del 28.08.2007 relativo ad *“Ampliamento di fabbricato residenziale”*.

In occasione del sopralluogo è stata rilevata, al piano secondo/mansarda, la presenza di un locale sgombero non indicato nei titoli abilitativi. Tale locale, le cui dimensioni sono riportate in allegato, ha soffitto inclinato secondo l'andamento della copertura, è privo di aerazione ed illuminazione diretta e non risulta abitabile (Allegato 12 – Rilievo).

L'altezza minima rilevata del piano mansarda è di 1,68 m a fronte del 1,70 m indicato nella sanatoria, quella massima del piano mansarda è di 2,57 m a posto di 2,60 m indicato nella sanatoria.

La situazione catastale, rispecchia quanto è stato autorizzato con i titoli abilitativi.

Ai fini della verifica della sanabilità o meno delle difformità rilevate, è stata interpellata l'Amministrazione comunale. La stessa ha ritenuto che la difformità sia sanabile, salvo diritti di terzi, mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria onerosa.

Si evidenzia che quanto preliminarmente vagliato dall'Amministrazione comunale, non assume valore probatorio ai fini di una futura domanda di sanatoria.

L'amministrazione, infatti, si esprimerà compiutamente solamente a seguito della presentazione di idonei titoli abitativi in sanatoria, corredati di progetto, per la cui approvazione dovranno seguire l'iter di legge vigente all'epoca della presentazione

Ad oggi non risultano comunque adottati, dalle competenti amministrazioni, provvedimenti sanzionatori di cui alla normativa Urbanistico-Edilizia.

Calcolo superfici

Per i beni pignorati è stata determinata la superficie commerciale lorda sommando i seguenti valori:

- superficie lorda commerciale dei vani principali ed accessori diretti
ragguagliata con rapporto mercantile 1,00;

- superficie lorda commerciale dei vani secondari:

°° locale sgombero non agibile
ragguagliata con rapporto mercantile 0,20;

°° garage
ragguagliata con rapporto mercantile 0,50;

- superficie lorda commerciale della loggia coperta:

ragguagliata con rapporto mercantile 0,40.

I muri perimetrali liberi e quelli interni (tramezze e muri portanti) sono stati considerati per l'intero spessore, quelli in comunione con altre unità immobiliari nella misura del 50% dello spessore.

Le superfici dell'unità abitativa sono state ricavate eseguendo un rilievo geometrico a cui ha fatto seguito la relativa restituzione grafica dei dati raccolti (Allegato 12 – Rilievo). La superficie dello scoperto di proprietà è stata desunta dalla documentazione catastale.

- Abitazione:

** Piano primo:

- abitazione: superficie lorda stimata 78,54 mq x rapporto mercantile 1,00 =
78,54 mq di superficie commerciale;

- loggia: superficie lorda stimata 13,80 mq x rapporto mercantile 0,40 =
5,52 mq di superficie commerciale;

** Piano secondo/mansarda:

- abitazione: superficie lorda stimata 38,46 mq x rapporto mercantile 1,00 =
38,46 mq di superficie commerciale;

- locale sgombero: superficie lorda stimata 2,95 mq x
rapporto mercantile 0.20 =
0,59 mq di superficie commerciale;

piano seminterrato

- garage: superficie lorda stimata 23,32 mq x rapporto mercantile 0,50 =
11,66 mq di superficie commerciale;

La superficie commerciale complessiva risulta pertanto di 134,77 mq arrotondata a 135,00. mq.

Stima

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile pignorato la scrivente ha adottato la seguente metodologia:

- ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore ed il bene immobile interessato tenendo in considerazione lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, l'ubicazione del bene, il contesto su cui sorge, nonché l'andamento del mercato immobiliare;

- formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati, individuazione del più probabile valore di mercato unitario e quantificazione del più probabile valore di mercato dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza, espressa in mq commerciali, per il suddetto più probabile valore di mercato unitario individuato espresso in €/mq (fonti d'informazione: Agenzie immobiliari operanti sul territorio, Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, stampa specializzata, ricerche in loco). All'importo risultante verranno detratti i costi per la regolarizzazione delle difformità rilevate ed un'ulteriore riduzione del 20% in considerazione della vendita forzata del bene afferente al un procedimento fallimentare per ricavare il prezzo a base d'asta proposto.

Il più probabile valore unitario di mercato per l'immobile pignorato individuato al momento della stima, può essere pari ad € 1.700,00/mq. Questo in considerazione dello stato di conservazione non ottimale dell'unità immobiliare, del livello qualitativo delle finiture e degli impianti e più in generale del fabbricato condominiale.

Pertanto il valore dei beni pignorati viene stimato pari a:

$$135,00 \text{ mq} \times € 1.700,00/\text{mq} = € 229.500,00$$

A detrarre

*stima spese tecniche per regolarizzazione difformità	
- € 2.000,00 =	- € 2.000,00
* oblazione	- € 516,00
Restano	<u>€ 226.984,00</u>

Ritenendo che il valore di vendita forzata sia pari al valore di mercato sopra determinato diminuito del 20% risulta:

$$€ 226.984,00 \times 0,80 = € 181.587,20$$

Il valore di vendita forzata dell'immobile risulta pari ad € 181.587,20 che viene arrotondato a € **182.000,00** (centottantaduemila/00) da considerarsi prezzo a base d'asta proposto.

L'importo esposto tiene conto della quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni.

Elenco allegati

- Allegato 1 – Identificazione parti;
- Allegato 2 - Localizzazione del bene;
- Allegato 3 – Documentazione fotografica;
- Allegato 4 - Elaborati grafici e titoli abilitativi;
- Allegato 5 – Collaudo statico;
- Allegato 6 - Comunicazioni dell'Amministratore di Condominio;
- Allegato 7 - Documentazione catastale;
- Allegato 8 – Atto di provenienza;
- Allegato 9 – Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 10 – Comunicazione Agenzia entrate;

Allegato 11 - Certificato di abitabilità;
Allegato 12 – Rilievo.

Quinto di Treviso, il 22.05.2017

Il Perito stimatore
ing. Claudia Manente

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

Dichiarazione protocollo n. TV0315426 del 25/10/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Casier

Via Guizzetti

civ. 103/4

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 6

Particella: 754

Subalterno: 21

Compilata da:

Zannier Valentina

Iscritto all'albo:

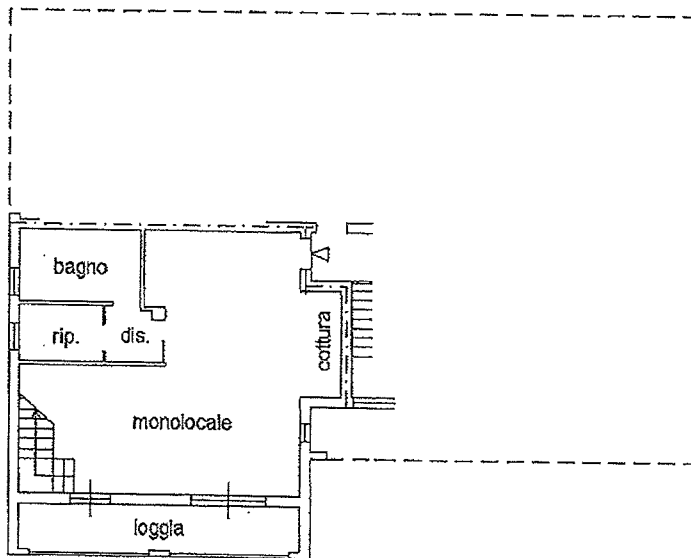
Architetti

Prov. Treviso

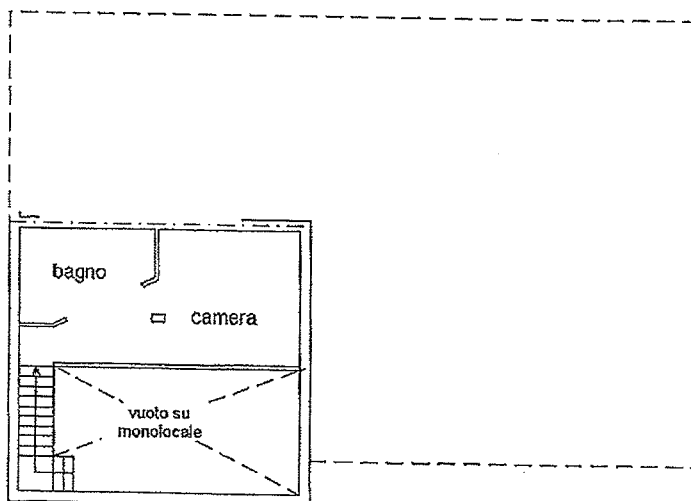
N. 1937

Scheda n. 1

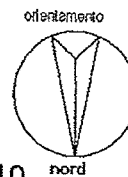
Scala 1:200



PIANO PRIMO H = 2.70 ml



PIANO SECONDO Hm = ml 2.10



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/03/2017 - Comune di CASIER (065) - Sezione Urbana - Foglio 6 Particella 754 Subalterno 21 - VIA GUIZZETTI n. 103/4 piano: 1-2;

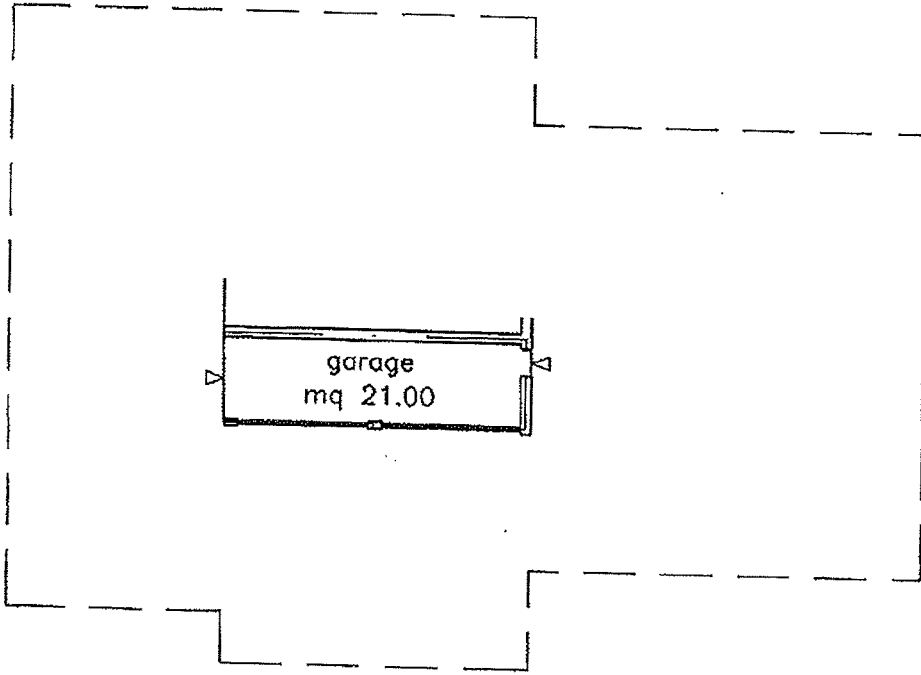
Ultima Planimetria in atti

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

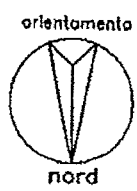
Dichiarazione protocollo n. 275659 del 13/08/2002	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Casier	
Via Guizzetti civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Rizzato Andrea
Sezione: A	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 6	Prov. Treviso
Particella: 754	N. 2604
Subalterno: 18	

Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/03/2017 - Comune di CASIER (B96S) - < Sezione Urbana: A Foglio: 6 Particella: 754 - Subalterno 18 ->
VIA GUIZZETTI piano: S1;



PIANO SOTTOSTRADA PRIMO H = 2.40 ml



Ultima Planimetria in atti