

**TRIBUNALE DI TREVISO**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ooo

Esecuzione immobiliare **N. 439/2021 R.G.E.**

ooo

G.E. dott.ssa Paola Torresan

ooo

promossa

da **IFIS NPL SERVICING S.P.A. PER AMCO ASSET MANAGEMENT**

**COMPANY S.P.A.**

con l'avvocato Laura Munari

ooo

**RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA**

del Geometra Carlo Cason

ooo



**INDICE GENERALE**

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA.....	1
PREMESSA.....	4
RELAZIONE DI STIMA.....	5
1 - FORMAZIONE DEI LOTTI.....	5
2 - UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE.....	6
3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	6
3.1 Identificativi, dati di classamento ed altre informazioni.....	6
3.2 Intestazione.....	8
3.3 Conformità delle planimetrie.....	8
3.4 Corrispondenze al Catasto Terreni.....	9
4 - CONFINI DEL LOTTO.....	9
5 - TITOLI DI PROVENIENZA.....	9
6 - SERVITÙ.....	10
7 - TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE, ALTRI GRAVAMI, PATTI, OBBLIGHI.....	10
7.1 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie.....	10
7.2 Tributi.....	11
8 - DESCRIZIONE DEL BENE.....	13
8.1 Descrizione.....	13
8.2 Consistenza.....	16
8.3 Calcolo delle superfici.....	16
8.3.1 Superfici nette.....	16
8.3.2 Superfici lorde commerciali.....	17
9 - DESTINAZIONE URBANISTICA, CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI	18



9.1 Destinazione urbanistica.....	18
9.2 Conformità edilizia (documento 5-1).....	18
9.3 Difformità dall'autorizzato.....	19
9.4 Certificazioni energetiche.....	21
9.5 Dichiarazioni legge 13/89.....	21
9.6 Documentazione tecnica.....	21
10 - DIVISIBILITÀ.....	21
11 - DISPONIBILITÀ.....	21
12 - STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	23
13 - STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	24
14 ELENCO ALLEGATI.....	25
RIEPILOGO.....	27

ooo



**PREMESSA**

Con comunicazione di cancelleria in data 02.09.2022 veniva trasmessa allo scrivente geometra CARLO CASON, libero professionista in Follina iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso al n. 2479, la nomina ad esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, con disposizione del G.E. dott.ssa PAOLA TORRESAN di depositare, con modalità telematica in Cancelleria, l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento, incumbente effettuato in data 02.09.2022.

Sono state eseguite presso le Pubbliche Amministrazioni le verifiche del caso direttamente agli sportelli o con modalità telematica, laddove sia risultato possibile, richiedendo la copia dei documenti disponibili ovvero il rilascio di certificati riguardanti lo stato agli atti; i predetti documenti e certificati sono qui allegati e nel prosieguo sarà fatto puntuale riferimento, essendo gli stessi di particolare utilità anche ai fini descrittivi dell'immobile.

Sono stati compiuti accertamenti presso:

- l'Agenzia delle Entrate per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati e per acquisire i dati catastali ed ipotecari;
- l'Ufficio Tecnico Comunale per accertare la destinazione e la regolarità edilizio-urbanistica degli immobili;
- gli Uffici Comunali dell'Anagrafe, dei Tributi e della Polizia Locale per conoscere se presso gli immobili pignorati vi siano dei residenti, nonché per verificare se risultino imposte non versate riconducibili ai medesimi immobili.

Nel corso del sopralluogo effettuato il 12.12.2022 congiuntamente con l'incaricato della Aste33 S.r.l., custode nominato, è stato possibile rilevare, anche metricamente, la consistenza, le caratteristiche dell'appartamento pignorato ed



eseguire riprese fotografiche col fine di documentare con adeguata chiarezza, al Signor Giudice, la tipicità dell'oggetto della presente esecuzione.

Alla data del sopralluogo lo stesso appartamento era occupato giusta contratto di locazione stipulato, da uno solo dei due esecutati, il 14.07.2018 e registrato a Bologna il 25.07.2018. Nel medesimo contratto non risulta la locazione del garage m.n. 37 sub. 9 oggetto di pignoramento.

Non è stato possibile ispezionare il garage suddetto, mappale 37 sub 9, in quanto quello rappresentato nella planimetria catastale attribuita allo stesso è risultato detenuto da persone terze alla presente procedura. Il garage di fatto pertinente all'appartamento pignorato m.n. 37 sub 11, così come indicato dal locatario detentore dello stesso, non è oggetto di pignoramento. Di tale apparente "scambio" di unità si riferirà ai punti 3, 8 ed 11 che seguono. Inoltre non è stato possibile ispezionare il locale che fungeva da centrale termica in mancanza delle chiavi non reperibili.

ooo

### RELAZIONE DI STIMA

#### **1 - FORMAZIONE DEI LOTTI**

Trattasi di unico lotto di proprietà degli esecutati, costituito da appartamento residenziale al piano primo, formalmente con pertinente garage al piano terra, facente parte del condominio a destinazione mista denominato "Doppiolitro", con la proporzionale comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'edificio e sull'area coperta e scoperta di pertinenza, e su quanto previsto dell'art. 1117 del Codice Civile. Il garage è occupato senza titolo apparente da persone terze estranee alla presente procedura.

ooo



## 2 - UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE

L'immobile è ubicato in località Parè nella semi-periferica ovest del Comune di Conegliano in via Sante Cettolini civ.7/d (ex. via Vecchia Trevigiana).  
E' direttamente accessibile dalla strada pubblica attraverso lo scoperto comune.

ooo

## 3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

### 3.1 Identificativi, dati di classamento ed altre informazioni

Gli immobili oggetto della presente procedura sono così allibrati presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate - Territorio - servizi catastali, Ufficio provinciale di Treviso:

Catasto dei Fabbricati

Comune di CONEGLIANO

Sezione C - Foglio 9

- particella n. 37 sub. 9 - cat. C/6 - classe 5<sup>^</sup> - cons. 11m<sup>2</sup> - sup. catastale 11m<sup>2</sup> - rendita Euro 47,21 - via Vecchia Trevigiana Piano T.

- particella n. 37 sub. 11 - cat. A/3 - classe 4<sup>^</sup> - cons. 6 vani - sup. catastale: 95m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte: 87 m<sup>2</sup> - rendita Euro 536,08 - via Vecchia Trevigiana Piano T - 1.

Si ritiene opportuno segnalare quanto segue:

- 1) agli archivi catastali non risultano depositati l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni necessari all'univoca individuazione delle utilità comuni e della loro consistenza; sono accertabili solo quelle graficamente rappresentate sulla planimetria catastale dell'abitazione pignorata;
- 2) nell'atto di provenienza si legge che la compravendita comprende la porzionale comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'edificio e



sull'area coperta e scoperta di pertinenza, e su quanto previsto dell'art. 1117 del Codice Civile, ma di detta area scoperta e coperta vi è la sola rappresentazione nelle mappe del C.T.;

3) il Condominio "Doppiolito" di cui le unità oggetto della presente perizia fanno parte, è soggetto al Regolamento di Condominio che, con annesse tabelle millesimali, che trovasi allegato all'atto in data 14.12.1967 rep. n. 518 ai rogiti del Notaio Marino Broli di Conegliano, registrato a Conegliano il 03.01.1968 al n. 68 vol. 130 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 13.01.1968, ai nn. 732/985. Copia del citato regolamento, priva di sottoscrizioni, è stata fornita dall'Amministratore condominiale (**documento n. 7-3**);

4) l'atto di pignoramento, oltre al diritto di proprietà sui beni immobili, ricomprende i relativi frutti, accessori e pertinenze ai sensi dell'art. 2912 c.c.;

5) da un rilievo speditivo sono risultate delle incongruenze tra la rappresentazione grafica del perimetro della particella e la collocazione al suo interno del fabbricato data dalle mappe catastali e quella riscontrata sul posto. Non è stato però possibile approfondire oltre in quanto tale confronto necessita di specifiche attività di verifica dei confini;

6) il garage m.n. 37 sub. 9 è detenuto da persone terze alla presente procedura, mentre il garage utilizzato di fatto quale pertinenza dell'abitazione m.n. 37 sub 11 corrisponde ad una unità non oggetto del presente pignoramento; secondo quanto concordemente riferito sia dal locatario del m.n. 37 sub 11, pignorato, che dal detentore del garage m.n. 37 sub 9, pure pignorato, tale situazione è storicamente pacifica e non ha, finora, generato contrasti di sorta.

E' stato eseguito sul punto un approfondimento catastale ed ipotecario mediante



accessi agli atti.

Data l'incompletezza dei documenti resi disponibili dagli Uffici non è stato possibile accertarne, affidabilmente, la causa: dipendenza da fatti accidentali oppure da un errato abbinamento tra il numero di protocollo assegnato alle planimetrie catastali - nella fase della loro acquisizione anno 1967 -, e l'identificativo (mappale e subalterno) attribuito alle u.i.u. rappresentate nelle suddette planimetrie, avvenuto a distanza di qualche anno. Non è comunque da escludersi la possibilità di una permuta avvenuta tra le parti ma mai resa pubblica.

### 3.2 Intestazione

Per la quota di metà ciascuno di proprietà degli esecutati, complessivamente per l'intero - si vedano le visure catastali, **documento n. 2.**

### 3.3 Conformità delle planimetrie

In ottemperanza ed in conformità al disposto dell'art. 19 del D.L. 78/2010 è stato verificato che:

– la scheda urbana dell'abitazione m.n. 37 sub. 11 risulta lievemente difforme dallo stato rilevato per errori di graficismo, per la partizione interna e per la posizione delle finestre verso l'esterno; le difformità rilevate non incidono sulla rendita dell'unità immobiliare.

Il locale comune centrale termica al piano terra non è risultato accessibile;

– non è stato possibile verificare la conformità della planimetria del garage m.n. 37 sub 9 in quanto rimasto inaccessibile essendo detenuto da parti terze alla presente procedura.

Di quanto sopra è data rappresentazione grafica nelle planimetrie qui allegate, **documento n. 3-2.**





### 3.4 Corrispondenze al Catasto Terreni

L'area di sedime e di pertinenza del fabbricato condominiale di cui fanno parte le unità pignorate è identificata al C.T. del Comune di Conegliano al foglio 22 con il m.n. 37, ente urbano di mq. 735. I dati suddetti sono desumibili dalla lettura delle visure del Catasto Terreni reperibili presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - servizi catastali- vedi **documenti n. 1 e n. 2.**

ooo

### 4 - CONFINI DEL LOTTO

Confini in mappa del C.T. del m.n. 37, corrispondente all'area di scoperta e di sedime del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto:

a nord con il m.n. 351, ad est con il m. n. 726, a sud con i mm. nn. 651 e 413 e ad ovest con la strada pubblica via Sante Cettolini, salvo se altri più precisi.

Non è possibile indicare i confini delle u.i.u. a livello di piano mancando l'elaborato planimetrico.

ooo

### 5 - TITOLI DI PROVENIENZA

L'immobile come sopra catastalmente individuato è pervenuto agli esecutati in forza dell'atto di compravendita ai rogiti del notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano, rep. n. 99.989 del 03.10.2005, registrato a Conegliano il 17.10.2005 al n. 3721 serie 1T, trascritto a Treviso il 18.10.2005 - Registro Particolare 27743 - Registro Generale 46381.

In ottemperanza a quanto espressamente richiesto dal G.E. è qui prodotta la copia del predetto atto di acquisto (**documento n. 8**), in quanto non già allegata alle note di deposito dell'esecutante .

ooo



## 6 – SERVITÙ

L'atto di provenienza ai rogiti del notaio Giuseppe Ferretto, richiamato al precedente punto, non cita di servitù in particolare se non, all'art. 3, con la generica formula di rito:

*“Avviene la compravendita con riguardo allo stato e grado attuale di quanto oggi venduto considerati gli immobili a corpo e non a misura, con ogni annesso, infisso e pertinenza, con ogni azione, ragione e servitù attiva e passiva inerente, apparente e non, anche se non risultante dai pubblici registri o dai titoli di provenienza, ed in particolare con quelle venutesi a creare a seguito del frazionamento dell'intero edificio e stabilite e poste in essere dalla Legge e dal regolamento di condominio a carico di ciascun condomino;....”*

Nel corso del sopralluogo è stato accertato che il condominio m.n. 726, confinante con quello delle unità esegutate, accede alla strada pubblica e recede dalla stessa, attraverso lo scoperto del “Condominio Doppiolitro”. Non è noto se ciò costituisca una servitù di fatto o di diritto.

ooo

## 7 - TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE, ALTRI GRAVAMI, PATTI, OBBLIGHI

### 7.1 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

Unitamente all'atto di pignoramento immobiliare risulta prodotta la documentazione ex art. 567, 2° comma C.P.C., formata da una relazione notarile con provenienze al ventennio (iscrizioni e trascrizioni risultanti al 18.10.2021).

Le verifiche eseguite dallo scrivente in data 11/09/2023 e 19/09/2023, mediante consultazione telematica degli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, hanno condotto ad accertare che non risultano ulteriori note a carico dei beni



pignorati (vedasi **documento n. 4**).

Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie CC.RR.II. Treviso:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/10/2005 - Registro Particolare 27743

Registro Generale 46381 Pubblico ufficiale FERRETTO GIUSEPPE

Repertorio 99989/25007 del 03/10/2005 ATTO TRA VIVI -

COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE CONTRO del 21/10/2005 - Registro Particolare 11113 Registro

Generale 47098 Pubblico ufficiale FERRETTO GIUSEPPE Repertorio

99990/25008 del 03/10/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

3. ISCRIZIONE CONTRO del 14/08/2007 - Registro Particolare 11337 Registro

Generale 40996 Pubblico ufficiale EQUITALIA NOMOS SPA Repertorio

122316/113 del 31/07/2007 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA

LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS.

46/99 E DAL D.LGS. 193/01

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1992 del 19/04/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/10/2021 - Registro Particolare 28836

Registro Generale 41767 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL

TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 5093 del 24/09/2021 ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI.

## 7.2 Tributi

Non risultano versati al Comune di Conegliano i seguenti importi:

per quanto imputabile a carico dell'esecutato:



Esecuzione immobiliare RGE 439/2021

- IMU anno 2017 per € 576,00

- TASI anno 2017 per € 96,00

- IMU anno 2018 per € 573,00

- TASI anno 2018 per € 133,00

- IMU anno 2019 per € 568,00

- TASI anno 2019 per € 95,00

- IMU anno 2020 per € 687,00

- IMU anno 2021 per € 685,00

- IMU anno 2022 per € 514,00

per quanto imputabile a carico dell'esecutata:

- IMU anno 2017 per € 576,00

- TASI anno 2017 per € 96,00

- IMU anno 2018 per € 573,00

- TASI anno 2018 per € 133,00

- IMU anno 2019 per € 568,00

- TASI anno 2019 per € 95,00

- IMU anno 2020 per € 687,00

- IMU anno 2021 per € 685,00

- IMU anno 2022 per € 514,00

complessivamente € 7.854,00 (Euro settemila ottocentocinquantaquattro/00).

Per i tributi inevasi dal 2017 al 2021 il comune ha emesso gli avvisi di accertamento e gli importi qui riportati sono comprensivi di imposta, sanzioni, interessi e spese di notifica. **(documento n. 9)**.

**7.3** Non è stato possibile accertare se esistano o meno altri procedimenti giudiziari aventi ad oggetto i beni pignorati.



**7.4** L'amministratore di condominio ha comunicato che la quota di comproprietà in capo agli esecutati è di 92/1000 e che le spese insolute relative alle unità immobiliari in oggetto risultano, per il periodo 01.02.2022 al 31.01.2023 di € 1.303,00 già quantificate; lo stesso importo viene stimato anche per l'anno in corso. Complessivamente nelle due annualità considerabili l'importo delle spese condominiali dovute è di € 2.606,00

Si segnala inoltre l'importo di competenza degli esecutati delle spese straordinarie per la sostituzione dei chiusini e per l'impermeabilizzazione del terrazzo di copertura già preventivate ammonta a €. 1.921,93 (**documento n. 7-4**).

Nulla ha riferito circa l'assicurazione rischi condominiali.

ooo

## 8 - DESCRIZIONE DEL BENE

### 8.1 Descrizione

Trattasi di appartamento al piano primo, libero su due lati, con garage al piano terra e area scoperta condominiale. I beni sono ubicati in zona semi-periferica del Comune di Conegliano. La zona è trafficata e di media qualificazione urbana, dotata di parcheggi pubblici e privati; la viabilità è agevole; i servizi urbani ed i trasporti sono presenti.

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità pignorata, denominato Condominio "Doppiolito", è a destinazione mista ed è costituito da un unico blocco con cinque piani fuori terra. Complessivamente risultano n. 10 unità destinate ad abitazioni civili, n. 9 posti auto ed un bar al piano terra, edificati giusta Licenza Edilizia prot. n. 7945/IV del 28.06.1966. L'alloggio in questione risulta abitabile dal 02.10.1967.

L'area scoperta è recintata solo nei lati nord e sud con muretto in calcestruzzo e



rete metallica. Tale area circonda l'intero fabbricato e, verso est, dove si affaccia su via Cettolini è asfaltata ed adibita a parcheggio per i clienti del bar, mentre la restante parte, sterrata, è adibita a spazi di manovra e di accesso ai garage.

L'accesso pedonale alla via pubblica avviene tramite l'area scoperta condominiale.

Per quanto risulta desumibile il complesso immobiliare è strutturalmente costituito da pilastri in c.a. con solaio e tetto in latero-cemento. Non è certo se le murature siano adeguatamente coibentate ed isolate acusticamente, ma ciò non appare.

Lo stato di conservazione delle strutture non mostra, ad un esame visivo, criticità apparenti.

Il condominio non è dotato di ascensore. I misuratori di acqua e corrente sono posti in un vano tecnico al piano terra sotto la scala condominiale mentre quelli del gas sono posti esternamente lungo il lato nord.

Non è nota la consistenza e la costituzione dell'impianto fognario.

#### Appartamento piano primo

I tramezzi divisori sono laterizi con intonaco e pittura a civile; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica ad eccezione delle camere che è in parquet di legno.

Quest'ultima necessita di interventi di manutenzione pesante sia per evidenti segni di usura che per la presenza di muffe (foto 11-13-14).

I serramenti esterni sono di legno, con vetro semplice, e avvolgibili in PVC; la porta d'ingresso e quelle interne sono in legno tamburato.

Le finiture sono nella norma per l'epoca costruttiva, ma obsolete secondo gli standard attuali. Gli impianti idrico-sanitario ed elettrico, riferiscono gli occupanti, sono funzionanti, ma necessitanti di manutenzione straordinaria.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia interna a gas metano,



posta in cucina, e termosifoni; al momento del sopralluogo l'impianto non era funzionante essendo necessitante di manutenzione, ed i locali erano riscaldati esclusivamente con l'ausilio di una stufa a gas.

La terrazza è in pessime condizioni, alcune piastrelle risultano rotte e/o staccate dal sottofondo (foto 17).

L'appartamento come la terrazza, quest'ultima accessibile dal soggiorno, sono prevalentemente esposti a nord.

L'abitazione non risulta accessibile secondo la vigente normativa per il superamento delle barriere architettoniche.

#### Garage

Alla data del sopralluogo il garage rappresentato nella planimetria catastale riferita al m.n. 37 sub 9, citato nel titolo di acquisto e nell'atto di pignoramento, non era in uso al locatario dell'appartamento pignorato, ma a persone terze alla procedura; lo stesso locatario ha precisato, a riguardo, di utilizzare tutt'altro garage secondo le indicazioni del proprietario esecutato, nonostante il contratto d'affitto sia afferente al solo m.n. 37 sub 11 (abitazione).

Non è possibile riferire con maggiore precisione se tale situazione sia stata conseguenza di un errore nell'identificazione degli immobili, in fase di stipulazione notarile o in fase di attribuzione degli identificativi catastali, oppure conseguente ad una permuta volontaria mai formalizzata.

#### Parti comuni

La planimetria del m.n. 37 sub 11 indica quali consistenze comuni l'ingresso e la centrale termica al piano terra, il lastrico al piano quarto (foto 18 e 19) nonché l'intero vano scale.

L'area non ha rappresentazione tra le parti comuni, mancando l'elaborato



planimetrico per la dimostrazione dei subalterni.

o

Nel complesso lo stato di conservazione dei beni esaminati è pessimo e necessitante di manutenzione straordinaria pesante così come le parti condominiali. Sullo sporto del condominio sono evidenti segni di infiltrazioni d'acqua dalla copertura e una parte del sistema di scarico delle acque meteoriche è mancante.

Per una migliore descrizione si vedano gli elaborati grafici e la documentazione fotografica, con la precisazione che quest'ultima deve ritenersi quale corredo non essenziale della presente relazione.

Si evidenzia che le indagini sono avvenute a vista; non sono stati eseguiti sondaggi o verifiche, se non espressamente richiamate in perizia, con particolare riferimento alla struttura del fabbricato e alla qualità del terreno utilizzato quale pertinenza.

Non è stata eseguita la verifica dei confini o dell'esistenza di servitù eventualmente costituite per il decorrere del tempo ma non debitamente trascritte o costituite per destinazione del padre di famiglia.

## **8.2 Consistenza**

La consistenza immobiliare è indicata con riferimento alla **superficie commerciale** (superficie lorda compresa tra i muri perimetrali e metà della superficie relativa ai muri di confine), ponderata mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti e ragguagliata secondo la destinazione dei vani, la cui distinta applicazione è più oltre riportata.

## **8.3 Calcolo delle superfici**

### **8.3.1 Superfici nette**

Sono di seguito indicate anche le superfici nette per destinazione d'uso e ciò al solo fine di fornire una più concreta descrizione dell'effettiva estensione calpestabile,





arrotondata al mq.

Destinazioni coperte	Consistenza in mq
----------------------	-------------------

Ingresso e disimpegno p.1	10
---------------------------	----

Soggiorno p.1	17
---------------	----

Cucina p.1	9
------------	---

Bagno p.1	5
-----------	---

Camera (rectus ripostiglio) p.1	5
---------------------------------	---

Camera p.1	15
------------	----

Camera p.1	9
------------	---

Ripostiglio p.1	2
-----------------	---

<b>SOMMANO</b>	<b>72</b>
----------------	-----------

Terrazza	6
----------	---

Garage p.T*	10
-------------	----

La superficie netta dell'abitazione risulta di mq 72

oltre a quella del garage di mq 10

e della terrazza di mq 6

\* si veda quanto riferito ai punti 3, 8 e 11

### 8.3.2 Superfici lorde commerciali

Per la finalità della presente stima, come già accennato, la quantificazione della superficie è un parametro primario da individuarsi per la definizione del più probabile valore venale in comune commercio ed è qui ottenuto applicando alla superficie lorda i coefficienti di omogeneizzazione relativi alla "destinazione":

DESTINAZIONE	SUPERFICI mq	COEFF.	SUP. COMM. mq
vani principali p. 1	84	1	84,0
garage p. T	11	0,5	5,5



terrazza	6	0,25	1,5
<b>Sup. commerciale complessiva</b>			<b>91,0</b>

La superficie commerciale (o convenzionale) dell'abitazione risulta, arrotondata al metro quadro, di **mq. 91**.

ooo

**9 - DESTINAZIONE URBANISTICA, CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI**

Lo scrivente ha eseguito verifiche presso l'Ufficio Comunale di Urbanistica ed Edilizia Privata col fine di accertare la destinazione di zona e la sussistenza di autorizzazioni amministrative alle opere realizzate.

**9.1 Destinazione urbanistica**

Il vigente strumento urbanistico definisce la destinazione come **zona omogenea "T3 - Tessuto Consolidato Recente Formazione"** con intervento edilizio diretto. Per una puntuale lettura delle norme richiamate e la presa visione dei vincoli di zona, si rimanda integralmente alle stesse, delle quali il **documento n. 5-2**, qui allegato, costituisce un estratto.

**9.2 Conformità edilizia (documento 5-1)**

L'Ufficio tecnico comunale ha fornito i seguenti dati:

- 1) Licenza edilizia n. **7945/IV** del **28.06.1966** per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione e negozi;
- 2) Certificato di abitabilità n. **91** del **06.11.1967**;
- 3) Domanda di sanatoria edilizia prot. n. **25402** del **25.09.1986** per opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia n. 7945/IV del 28.06.1966 per modifiche prospettiche ed ampliamento;
- 4) Provvedimento di formazione del SILENZIO - ASSENSO prot. n. **25627** del **19.05.2005**.



### 9.3 Difformità dall'autorizzato

Le verifiche sono state eseguite con riferimento all'ultimo titolo abilitativo, in ordine di tempo, fornito/rilasciato dal Comune di Conegliano.

Si precisa che per il confronto del distribuivo interno si fa riferimento alla licenza del 1966 mentre per i prospetti e l'ingombro totale dell'appartamento si considera la domanda di sanatoria che ha per oggetto modifiche prospettiche ed ampliamento; per il posto auto al piano terra nulla si può riferire essendo rimasto inaccessibile.

Si specifica inoltre che il confronto fra i grafici di progetto e lo stato di fatto è potuto avvenire limitatamente alla porzione condominiale corrispondente alle unità pignorate;

Dai rilievi effettuati emerge che lo stato di fatto non è conforme a quello autorizzato, come risulta dal confronto con i titoli abilitativi sopra richiamati. Le difformità planimetriche riscontrate consistono nell'ampliamento dell'unità abitativa mediante accorpamento alla stessa di una porzione di quella adiacente al fine di ricavare un ripostiglio ed in una modesta difformità delle dimensioni interne. Inoltre l'altezza dei vani al piano primo risulta inferiore a quella prescritta nella licenza edilizia del 1966 (mt 3,00) (vedasi allegato grafico comparativo **documento 5-3**) ma superiore ai mt 2,70 delle disposizioni vigenti. Le suddette modifiche sono sanabili.

Dette difformità possono interessare parti strutturali dell'edificio, sicché quanto più oltre esposto in ordine alla sanabilità delle stesse deve intendersi, in ogni caso, subordinato alla verifica della normativa vigente in materia di sicurezza degli edifici (collaudo statico o certificazione di idoneità statica) e degli impianti.

Il costo della sanatoria edilizio-urbanistica comprese le spese tecniche, calcolato



secondo i dati attualmente disponibili, è stimato in complessivi € 3.200,00; salvo quanto si dirà più oltre riguardo la questione sismica e di sicurezza degli impianti e/o di differenti sanzioni pecuniarie che potrebbero essere rilevate dai competenti Uffici.

Non sono quindi calcolati i costi di ripristino, anche parziali, delle opere già realizzate che potranno risultare in violazione delle norme antisismiche e di sicurezza degli impianti, e di quelle eventuali necessarie di conformazione alla normativa tecnica da eseguirsi. Si ritiene consigliabile, pertanto, per gli interessati all'acquisto di diritti sul medesimo immobile di procedere con ogni altro necessario approfondimento presso i competenti Uffici.

Non è attualmente in corso alcun provvedimento sanzionatorio.

Non sono state eseguite altre verifiche edilizio-urbanistiche delle parti condominiali, se non strettamente connesse alle unità pignorate.

Relativamente alle difformità dall'autorizzato di cui è afflitta l'unità immobiliare, ed alle più approfondite verifiche sulla eventuale sanzionabilità/sanabilità delle stesse, lo scrivente rileva l'impossibilità pratica di poter fornire un quadro dettagliato, esaustivo e conclusivo sul punto, nel rispetto dell'incarico ricevuto, pur nella precipua volontà di fornire dati e informazioni complete.

D'altronde, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare plausibile intenderlo teso fin tanto a sostituire l'espressione che compete per legge agli Uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Gli Uffici medesimi, è da ribadire, subordinano le proprie manifestazione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di



dettaglio.

E' pertanto qui puntualizzato che, in ossequio del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, il contenuto del presente elaborato è da intendersi esposto in termini orientativi e previsionali e, particolarmente per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di fornire un quadro di massima d'utilità esclusiva per le finalità peritali.

E' da precisarsi, pertanto, che le indicazioni peritali possono essere soggette a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

#### **9.4 Certificazioni energetiche**

Non è stato rilevato nessun documento di certificazione energetica del fabbricato, ma la collocazione dell'unità immobiliare è presumibile tra le peggiori classi energetiche sotto il profilo del risparmio energetico.

#### **9.5 Dichiarazioni legge 13/89**

Non sono state riscontrate dichiarazioni in relazione al superamento delle barriere architettoniche.

#### **9.6 Documentazione tecnica**

Non è stata riscontrata documentazione in ordine agli impianti tecnologici ed in ordine all'ambiente.

ooo

### **10 – DIVISIBILITÀ**

Si ritiene che le unità pignorate non siano divisibili.

ooo

### **11 – DISPONIBILITÀ**



Stato dei possessi e delle occupazioni.

11.1 E' stato accertato dallo scrivente ausiliario del giudice che l'appartamento è **attualmente occupato** con contratto di locazione registrato in data anteriore alla notifica del pignoramento; detto contratto è afferente alla sola abitazione m.n. 37 sub 11; inoltre risulta stipulato da uno solo degli esecutati (si vedano **documenti nn. 6 e 7-1**). Il canone annuale è stato fissato in € 6.000,00 annue, corrispondenti a circa € 5,90 per mq lordo e per mese. Presi a riferimento i valori di locazione medi accertati dell'Agenzia delle Entrate e tenuto conto: del pessimo stato conservativo dell'appartamento, della zona di appartenenza, che l'appartamento è locato senza il garage, che per la zona di riferimento i valori medi di locazione sono attestati tra un minimo di € 5,00 ed un massimo di € 7,60 per abitazioni economiche di normale stato conservativo, si può ritenere congruo il canone fissato nel contratto locativo in oggetto.

11.2 Le comunicazioni ai sensi art.12-D.L. 21/03/1978 n.59 tra gli anni 2007 e 2015 rientrano nello scarto d'archivio, mentre quelle degli anni successivi non sono informaticamente rintracciabili come da comunicazione del Commissariato di Pubblica Sicurezza di Conegliano (si veda **documento 7-2**).

11.3 L'Agenzia delle Entrate, in seguito alla richiesta di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente ausiliario, informa che risulta registrato un contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bologna - Ufficio Territoriale di Bologna 1 - registrato telematicamente in data 25 luglio 2018, alla serie 3T, con numero 10543, e stipulato da uno solo dei due esecutati / proprietari ed afferente al solo m.n. 37 sub 11 (abitazione). Tale contratto ha decorrenza dal 15.07.2018 e termine il



14.07.2022 con rinnovo automatico per uguale periodo. (documento n. 6).

ooo

## 12 - STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

La determinazione del più probabile valore venale in comune commercio di un bene economico può farsi per via analitica o per via sintetica adottando i prezzi offerti dal mercato immobiliare praticato in loco.

Il raffronto con i prezzi di mercato secondo il metodo MCA (market comparison approach) qui applicato, si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi rilevati in base alle caratteristiche tecnico-economiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima.

Attraverso i dati disponibili presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate di consultazione valori immobiliari dichiarati, sono stati individuati immobili aventi caratteristiche compatibili con quello in esame ed oggetto di transazioni immobiliari a titolo oneroso, desunte dai modelli per l'Adempimento unico di trascrizione, voltura e registrazione degli atti di compravendita, relativi a unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati trasferite per l'intero e per il diritto di proprietà.

I valori consultati si riferiscono ad atti stipulati a partire dal 1° gennaio 2019 nel raggio di 1000 ml da via Cettolini.

Nella tabella che segue sono riepilogate le consistenze, già precedentemente omogeneizzate secondo la destinazione specifica, ed i valori unitari ad esse applicabili (vedi documento n. 11).

Il valore accessorio delle parti comuni concorre alla formazione del valore a mq della consistenza principale, nel quale deve ritenersi ricompreso senza distinzione, essendo di fatto non scomputabile ne attribuibile separatamente.



Dopo la precedente breve premessa il valore venale dell'immobile in oggetto viene così definito dallo scrivente esperto stimatore:

valore immobiliare € 57.800,00

Costi minimi sanatoria -€ 3.200,00

Spese condominiali insolute -€ 2.606,00

Valore dell'immobile stimato in € 51.994,00

che si arrotondano per leggero eccesso in:

€ 52.000,00 dicono euro cinquantaduemila /00

Sintesi al valore del parametro mq. commerciale

Superficie commerciale mq. 91

Valore unitario a mq. € 635,16

Va precisato che il valore rassegnato è commisurato a quello di mercato di abitazioni dotate di garage, così come considerato anche per l'unità in oggetto.

Qualora il garage pertinenziale oggetto di pignoramento non possa essere accertato quale accessorio dell'abitazione, per quanto sopra riferito, a prescindere dall'obbligo normativo, si ritiene il valore stimato non sarà più corrispondente a quello di mercato, venendo a mancare l'appetibilità dell'immobile messo in vendita. E' quindi da considerare che la vendita della sola abitazione, senza garage, comporterà una diminuzione sensibile del suo valore.

ooo

### 13 - STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del bene, dell'ubicazione, della vetustà, dello stato di conservazione, delle finiture e della necessità di interventi edilizi di manutenzione straordinaria, tenuto conto che gli accertamenti sono avvenuti a vista, e che la vendita avviene senza garanzia per vizi e difetti,





Esecuzione immobiliare RGE 439/2021

anche considerato che non mancano sul mercato offerte di beni ad analoga destinazione, si ritiene congruo indicare il valore per la vendita forzata in misura pari al 80% del valore in comune commercio.

€ 57.800,00 x 0,8 = € 46.240,00

costi in detrazione -€ 5.806,00

sommano € 40.434,00

che si arrotondano per leggero difetto in

€ 40.400,00 diconsi euro quarantamilaquattrocento/00

ooo

#### 14 ELENCO ALLEGATI

1 - estratto di mappa

2 - visure catastali

3 - planimetrie catastali e di rilievo

4 - ispezione ipotecaria

5 - estratto strumento pianificazione urbanistica, titoli abilitativi edilizi e confronto

6 - comunicazione Agenzia Entrate

7- comunicazioni dell'Ufficio Anagrafe e Polizia Locale del Comune di Conegliano

- Comunicazioni dell'amministratore di condominio

8 - atto notarile di provenienza

9 - comunicazione Ufficio tributi del Comune di Conegliano

10 - documentazione fotografica

11 - tabella MCA

12 - attestazione di invio alle parti

ooo



Il presente elaborato unitamente agli allegati è trasmesso telematicamente tramite PCT in Cancelleria del Tribunale, sezione Esecuzioni Immobiliari.

Il sottoscritto ha inoltre provveduto ad inoltrare, o a rendere disponibile, al creditore procedente, al custode ed ai debitori, a mezzo posta elettronica, lettera raccomandata o mediante deposito in cancelleria, copia dell'elaborato peritale. Dell'avvenuta spedizione viene fornita prova mediante deposito in cancelleria della "attestazione di invio".

Tanto riferisce lo scrivente perito in evasione all'incarico ricevuto, e ringrazia il Signor Giudice per la fiducia dimostratagli con l'affidamento del mandato.

Follina, 19.09.2023

L'esperto stimatore

Geom. Carlo Cason

documento firmato digitalmente



**RIEPILOGO**

**1. Tipologia del lotto:**

Trattasi di unico lotto di proprietà degli esecutati, costituito da appartamento residenziale al piano primo, formalmente con pertinente garage al piano terra, facente parte del condominio a destinazione mista denominato "Doppiolitro", con la proporzionale comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'edificio e sull'area coperta e scoperta di pertinenza, e su quanto previsto dell'art. 1117 del Codice Civile. Il garage è occupato senza titolo apparente da persone terze estranee alla presente procedura.

**2. Ubicazione:**

L'immobile è ubicato in località Parè nella semi-periferica ovest del Comune di Conegliano in via Sante Cettolini civ.7/d (ex. via Vecchia Trevigiana). E' direttamente accessibile dalla strada pubblica attraverso lo scoperto comune.

**3. Identificativi catastali:**

Catasto dei Fabbricati - **Comune di CONEGLIANO**

Sezione C - Foglio 9

- particella n. 37 sub. 9 - cat. C/6 - classe 5<sup>^</sup> -cons. 11m<sup>2</sup> - sup. catastale 11m<sup>2</sup>-  
rendita Euro 47,21 - via Vecchia Trevigiana Piano T.

- particella n. 37 sub. 11 - cat. A/3 - classe 4<sup>^</sup> - cons. 6 vani - sup. catastale: 95m<sup>2</sup>,  
escluse aree scoperte: 87 m<sup>2</sup> - rendita Euro 536,08 - via Vecchia Trevigiana Piano T  
- 1.

**4. Confini:**

Confini in mappa del C.T. del m.n. 37, corrispondente all'area di scoperta e di sedime del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto:  
a nord con il m.n. 351, ad est con il m. n. 726, a sud con i mm. nn. 651 e 413 e ad



ovest con la strada pubblica via Sante Cettolini, salvo se altri più precisi.

**5. Intestazione:**

Per la quota di metà ciascuno di proprietà degli esecutati, complessivamente per l'intero.

**6. Servitù:**

L'atto di provenienza ai rogiti del notaio Giuseppe Ferretto, richiamato al precedente punto, non cita di servitù in particolare se non, all'art. 3, con la generica formula di rito:

*“Avviene la compravendita con riguardo allo stato e grado attuale di quanto oggi venduto considerati gli immobili a corpo e non a misura, con ogni annesso, infisso e pertinenza, con ogni azione, ragione e servitù attiva e passiva inerente, apparente e non, anche se non risultante dai pubblici registri o dai titoli di provenienza, ed in particolare con quelle venutesi a creare a seguito del frazionamento dell'intero edificio e stabilite e poste in essere dalla Legge e dal regolamento di condominio a carico di ciascun condomino;....”*

**7. Trascrizioni ed oneri**

**7.1 Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie:**

CC.RR.II. Treviso

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/10/2005 - Registro Particolare 27743

Registro Generale 46381 Pubblico ufficiale FERRETTO GIUSEPPE

Repertorio 99989/25007 del 03/10/2005 ATTO TRA VIVI -

COMPRAVENDITA

6. ISCRIZIONE CONTRO del 21/10/2005 - Registro Particolare 11113 Registro

Generale 47098 Pubblico ufficiale FERRETTO GIUSEPPE Repertorio

99990/25008 del 03/10/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da



CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

7. ISCRIZIONE CONTRO del 14/08/2007 - Registro Particolare 11337 Registro Generale 40996 Pubblico ufficiale EQUITALIA NOMOS SPA Repertorio 122316/113 del 31/07/2007 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1992 del 19/04/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/10/2021 - Registro Particolare 28836 Registro Generale 41767 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 5093 del 24/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**7.2 Oneri e Tributi non versati**

Complessivamente € 7.854,00 (Euro settemila ottocentocinquantaquattro/00) al Comune di Conegliano.

**7.4 Spese condominiali**

Complessivamente nelle due annualità considerabili l'importo delle spese condominiali dovute è di € 2.606,00.

**8. Breve descrizione:**

Trattasi di appartamento al piano primo, libero su due lati, con garage al piano terra e area scoperta condominiale, in condominio denominato "Doppiolitro".

Alla data del sopralluogo il garage rappresentato nella planimetria catastale riferita al m.n. 37 sub 9, citato nel titolo di acquisto e nell'atto di pignoramento, non era in uso al locatario dell'appartamento pignorato, ma a persone terze alla procedura;



lo stesso locatario ha precisato, a riguardo, di utilizzare tutt'altro garage secondo le indicazioni del proprietario esecutato, nonostante il contratto d'affitto sia afferente al solo m.n. 37 sub 11 (abitazione).

Consistenza lorda:

DESTINAZIONE	SUPERFICI mq	COEFF.	SUP. COMM. mq
vani principali p. 1	84	1	84,0
garage p. T	11	0,5	5,5
terrazza	6	0,25	1,5
<b>Sup. commerciale complessiva</b>			<b>91,0</b>

**9. Destinazione urbanistica e conformità**

**9.1 Destinazione urbanistica**

Il vigente strumento urbanistico definisce la destinazione come **zona omogenea "T3 – Tessuto Consolidato Recente Formazione"** con intervento edilizio diretto.

**9.2 Conformità edilizia**

L'Ufficio tecnico comunale ha fornito i seguenti dati:

- 1) Licenza edilizia n. **7945/IV** del **28.06.1966** per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione e negozi;
- 2) Certificato di abitabilità n. **91** del **06.11.1967**;
- 3) Domanda di sanatoria edilizia prot. n. **25402** del **25.09.1986** per opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia n. 7945/IV del 28.06.1966 per modifiche prospettiche ed ampliamento;
- 4) Provvedimento di formazione del SILENZIO – ASSENSO prot. n. **25627** del **19.05.2005**.

L'unità immobiliare abitativa è afflitta da irregolarità edilizio-urbanistiche, sanabili, per ampliamento dell'unità abitativa mediante accorpamento alla stessa di



una porzione di quella adiacente al fine di ricavare un ripostiglio e per una modesta

difformità delle dimensioni interne. Inoltre l'altezza dei vani al piano primo risulta

inferiore a quella prescritta nella licenza edilizia del 1966 (mt 3,00).

Per il posto auto al piano terra nulla si può riferire essendo rimasto inaccessibile.

Il confronto fra i grafici di progetto e lo stato di fatto è potuto avvenire

limitatamente alla porzione condominiale corrispondente alle unità pignorate;

Nessun provvedimento sanzionatorio in corso.

Il costo della sanatoria edilizio-urbanistica comprese le spese tecniche, calcolato

secondo i dati attualmente disponibili, è stimato in complessivi € 3.200,00;

### 9.3 Certificazioni energetiche

Non è stato rilevato nessun documento di certificazione energetica del fabbricato,

ma la collocazione dell'unità immobiliare è presumibile tra le peggiori classi

energetiche sotto il profilo del risparmio energetico.

### 9.4 Dichiarazioni Legge 13/89

Non sono state riscontrate dichiarazioni in relazione al superamento delle barriere

architettoniche.

### 9.5 Documentazione tecnica

Non è stata riscontrata documentazione in ordine agli impianti tecnologici ed in

ordine all'ambiente.

### 10. Divisibilità:

Le unità immobiliari pignorate non sono divisibili.

### 11. Disponibilità dell'immobile:

Immobile **è attualmente occupato** con contratto di locazione registrato in data

anteriore alla notifica del pignoramento; detto contratto è afferente alla sola

abitazione m.n. 37 sub 11; inoltre risulta stipulato da uno solo degli esecutati



**12. Stima del più probabile valore di mercato:**

€ 52.000,00    diconsi euro cinquantaduemila    /00

**13. Stima del valore di vendita forzata:**

€ 40.400,00    diconsi euro quarantamilaquattrocento    /00

ooo

