

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

ex. art. 173bis disp. att. c.p.c.
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 1010/2012 DI R.E.

Promossa da:
UNICREDIT S.P.A. con l'avv. PANAZZOLO FLAVIO
CONTRO



GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. ANTONELLO FABBRO

Trevignano, lì 14/05/2017

L'ESPERTO ESTIMATORE

Dott. Ing. Renzo Pivetta



Sommarario

PREMESSA.....	3
QUESITO	3
INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE	6
1 RITIRO DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI	7
2 VERIFICHE ED ISPEZIONI	7
2.1 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE	7
2.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	7
2.3 DITTA INTESTATARIA.....	8
3 DESCRIZIONE DEI BENI	9
3.1 LOCALIZZAZIONE E ACCESSIBILITA'	9
3.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	9
3.3 CONFINI	10
3.4 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	11
3.4.1 DESCRIZIONE DELL'UNITÀ ABITATIVA M.N. 475 SUB. 1	12
3.4.2 DESCRIZIONE DEL TERRENO DI CUI AL FOGLIO 13, MAPPALE 544	14
3.5 CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI	14
3.5.1 UNITA' ABITATIVA M.N. 475, SUB. 1	14
3.5.2 AREA SCOPERTA FOGLIO 13, M.N. 544.....	15
4 ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO	15
5 VERIFICA DELLA CONFORMITÀ FRA LO STATO DI FATTO E LE PLANIMETRIE CATASTALI	15
6 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.....	16
7 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA.....	17
8 ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE	18
9 FORMAZIONE DEI LOTTI	18
10 DIVISIBILITÀ DEL BENE	19
11 STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE.....	19
12 VINCOLI STORICI E ARTISTICI	19
13 VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	19
14 STIMA	20
L'ESPERTO ESTIMATORE	21
DOTT. ING. RENZO PIVETTA	21

ALLEGATI

[Allegato 1](#) : Documentazione fotografica

[Allegato 2](#) : Documentazione catastale

[Allegato 3](#) : Relazione notarile e ispezioni ipotecarie

[Allegato 4](#) : Atto di acquisto della proprietà

[Allegato 5](#) : Richiesta accesso agli atti amministrativi del Comune di Crocetta del Montello

[Allegato 6](#) : Certificato di Destinazione Urbanistica

[Allegato 7](#) : Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI

[Allegato 8](#) : Scheda sintetica



PREMESSA

Il sottoscritto ing. Renzo Pivetta, con studio in Signoressa di Trevignano (TV), in via Alcide De Gasperi n. 6, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Treviso al n. A2295 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribuna di Treviso, è stato nominato con decreto del G.E. in data 16/11/2016 per la relazione di stima ex art. 173-bis disp. att. c.p.c. nella procedura in epigrafe. In data 12 gennaio 2017, lo scrivente accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

Il sottoscritto, una volta acquisita la documentazione agli atti, ha esperito tutte le operazioni e le indagini al fine di rispondere ai quesiti di cui alle istruzioni impartite dal G.E..

La presente relazione di stima viene suddivisa in capitoli strutturati per dare piena risposta ai quesiti posti.

QUESITO

Di seguito si riportano le istruzioni impartite dal G.E. per la redazione della perizia di stima.

"l'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provvederà a:

- 1) *ritirare la documentazione in Cancelleria;*
- 2) *verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell' Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire la certificazione relativa all'atto di provenienza ultraventennale (ove non contenuta nella documentazione in atti). Le verifiche in questione non devono essere effettuate, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c.. In ogni caso l'esperto allegnerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.*
- 3) *descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode – se nominato, a tutti gli*



immobili, gli immobili pignorati, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpe-stabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- 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;*
- 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;*
- 6) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 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.;*
- 9) dire se e possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi {per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;*
- 10) dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura;*
- 11) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire, ove non vi provveda il custode, il titolo Legittimante di possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del*



registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

- 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.;*
- 13) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.;*
- 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;*
- 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 procedenti 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;*
- 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;*



- 17) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;
- 18) allegare scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita, relativi a: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), con tutti gli elementi risultanti dalle visure effettuate presso la conservatoria dei RR.II. (compresi i confini dell'immobile, superficie, servitù attive e passive, diritti reali o personali gravanti e trascritti sull'immobile, estensione del diritto in capo all'esecutato); valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario;
- 19) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 20) successivamente all'aggiudicazione del bene, l'esperto provvederà alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, tenendo conto dello stato dell'immobile e della documentazione disponibile, nonché alla sua registrazione presso gli uffici competenti e lo depositerà, sia in formate 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.
- L'esperto è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti."

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

A seguito del controllo telematico eseguito alla data della presente, risulta che nell'esecuzione immobiliare n. 1010/2012, oltre ai creditori procedenti, non vi sono altri intervenuti:

Parte	Tipo	Codice Fiscale	Avvocato
████████████████████	Debitore	████████████████████	
UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.	Creditore	390840239	PANAZZOLO FLAVIO



1 RITIRO DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

Lo scrivente, dopo aver prestato il giuramento di rito innanzi al Cancelliere, ha ritirato copia della documentazione del procedimento N. 1010/12 R.G. in data 12/01/2017.

2 VERIFICHE ED ISPEZIONI

Il sottoscritto, a seguito del conferimento dell'incarico di cui sopra, ha provveduto alle seguenti verifiche ed ispezioni:

- accertamenti c/o il COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO, per la verifica della regolarità dei beni *de quo*
- ispezione c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZI CATASTALI, per ottenere copia delle mappe censuarie
- ispezione c/o la CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI per determinare la proprietà ed eventuali vincoli dei beni di cui in premessa
- sopralluogo c/o i beni oggetto del procedimento per accertarne l'effettiva consistenza e lo stato manutentivo.

2.1 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Il creditore richiedente ha allegato al ricorso la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, del c.p.c.. In particolare, risulta depositato l'estratto del catasto, nonché il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

2.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile sostitutiva ([allegato 3](#)) depositata in atti, si evince che alla data del 16 aprile 2013, i beni oggetto del procedimento risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, all'infuori di quanto sotto indicato:

1. ISCRIZIONE CONTRO - IPOTECA VOLONTARIA

Iscrizione contro del 27/06/2006 - Registro Particolare 8104, Registro Generale 32018.
Pubblico ufficiale BARONE GRAZIELLA, Repertorio 46945/7140 del 19/06/2006.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo ipotecario concesso dalla "Unicredit Banca s.p.a." con sede in Bologna, codice fiscale 12931320159, per la somma di euro 98.640,00 e per la durata di anni 30 alla parte mutuataria signori



_____ a fronte del quale il _____ ha concesso ipoteca a favore della predetta banca mutuante per la complessiva somma di euro 295.920,00 sulla piena proprietà dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati, Comune di Crocetta del Montello, Sezione B, Foglio 7

- **Particella 475**, via Zoppalon n. 7, piano T-1, nat. A5, vani 4.5, gruppo graffati 1;
- **Particella 697 sub. 3**, via Zoppalon n. 7, piano T-1, nat. A5, vani 4.5, gruppo graffati 1;
- **Particella 699**, via Zoppalon n. 7, piano T-1, nat. A5, vani 4.5, gruppo graffati 1;

Catasto Terreni, Comune di Crocetta del Montello, foglio 13

- **Particella 544**, are 0.52, nat. T

Non risultano trascritti vincoli derivanti dal D.LGS. 22 gennaio 2004, n. 42.

2. TRASCRIZIONE CONTRO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE CONTRO del 20/12/2012 - Registro Particolare 27771 Registro Generale 38531

UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1805 del 05/12/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in CRO-CETTA DEL MONTELLO (TV):

Catasto Fabbricati, Comune di Crocetta del Montello, Sezione B, Foglio 7

- **Particella 475**, via Zoppalon n. 7, piano T-1, nat. A5, vani 4.5, gruppo graffati 1;
- **Particella 697 sub. 3**, via Zoppalon n. 7, piano T-1, nat. A5, vani 4.5, gruppo graffati 1;
- **Particella 699**, via Zoppalon n. 7, piano T-1, nat. A5, vani 4.5, gruppo graffati 1;

Catasto Terreni, Comune di Crocetta del Montello, foglio 13

- **Particella 544**, are 0.52, nat. T

2.3 DITTA INTESTATARIA

Da accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, competente per il territorio, risulta che alla data del 17/02/2017 gli immobili oggetto di stima risultano intestati al signor _____

_____ in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita a rogito del Notaio Barone Graziella di Cornuda in data 27 giugno 2006, repertorio 46944/7139, trascritto a Treviso in data 27 giugno 2006 ai numeri



32017/18750.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire copia dell'atto di acquisto della proprietà da parte dell'esecutato (vedi [allegato 4](#)).

3 DESCRIZIONE DEI BENI

3.1 LOCALIZZAZIONE E ACCESSIBILITA'

I beni immobili oggetto di stima ricadono all'interno del territorio comunale di Crocetta del Montello, in località Zoppalon nella frazione di Ciano. Il compendio consta di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione posta su due piani fuori terra e di un terreno nelle immediate vicinanze.



3.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Treviso risultano attualmente censiti come segue:

CATASTO FABBRICATI - Comune di CROCETTA DEL MONTELLO- Sezione Urbana B - Foglio 7

Particella	Sub	Cat.	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo / Annotazioni
475	1	A/5	4,5 vani	86 m ²	Euro 141,77	Via ZOPPALON n. 7 piano: T-1



3.4 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni pignorati sono ubicati in Comune di Crocetta del Montello e nello specifico l'unità abitativa è situata in località Zoppalon n. 7. Gli immobili sono costituiti da un'unità abitativa (identificata al mappale 475, sub. 1) e da un terreno posto nelle immediate vicinanze (mappale 544). L'unità abitativa si sviluppa su due piani fuori terra (da cielo a terra) e presenta due lati in accosto con altre unità immobiliari in quanto è inserita all'interno di un più ampio fabbricato disposto in linea.

L'accesso avviene dal lato nord attraverso una strada dedicata a fondo cieco. La larghezza della strada è ridotta e non consente un'agevole inversione di marcia alle autovetture.

Il fronte del fabbricato su tale lato prospetta direttamente sulla strada a meno di una fascia di terreno di proprietà.

Non è nota la data di edificazione del fabbricato, ma dall'unica planimetria registrata in catasto si evince che era già esistente nell'anno 1939.

Da quanto si è potuto appurare la struttura portante del fabbricato è realizzata in muratura di pietrame, con solai a struttura lignea. Il primo solaio è composto da una semplice orditura in travetti di legno a passo regolare con sovrastante tavolato. Il solaio di copertura è a falde inclinate, realizzato con orditura principale in travetti di legno, perline, tavelle e manto di copertura in coppi. La copertura è priva di isolamento e di guaina impermeabilizzante. Nel corso del sopralluogo si è riscontrato uno stato precario del pacchetto di copertura, con danneggiamento del manto in coppi e infiltrazioni d'acqua in più punti. Grondaie e pluviali sono in lamiera preverniciata.

Il fabbricato presenta esternamente intonaci degradati e sfaldati che necessitano di un intervento di ripristino integrale.

Il fondo su cui è realizzata l'unità immobiliare presenta un dislivello di terreno con andamento sud-nord. Il fronte sud risulta pertanto realizzato prevalentemente contro terra, con una porzione emergente in elevazione di circa 1,10 metri.

Il terreno di cui al mappale 544 è situato nelle vicinanze dell'abitazione ed ha una superficie fondiaria di 52 m². Al momento del sopralluogo risultava occupato da materiale vario di scarto. Lo stato di fatto degli immobili e dei luoghi è stato ampiamente documentato nelle foto scattate nel corso dei sopralluoghi avvenuti in varie date, alla presenza del Custode Giudiziale.

Per i dettagli si rimanda alla relazione fotografica in [allegato 1](#).



3.4.1 DESCRIZIONE DELL'UNITÀ ABITATIVA M.N. 475 SUB. 1

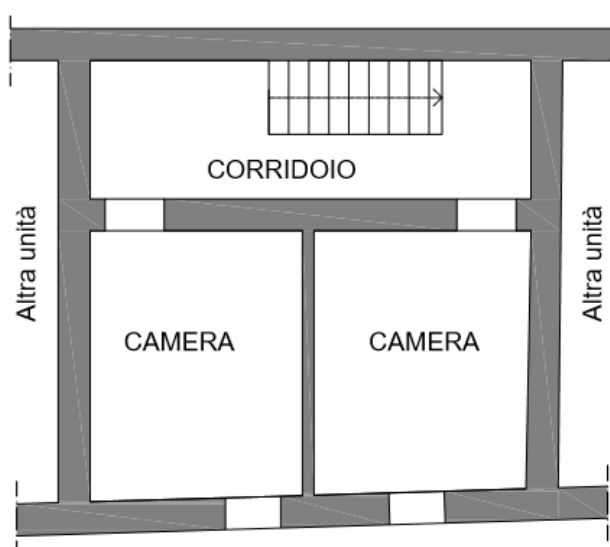
LOCALI E FINITURE

Con riferimento a quanto riscontrato in sede di sopralluogo, che differisce da quanto indicato nella planimetria catastale in [allegato 2](#), gli ambienti interni risultano partizionati con il ricavo dei seguenti locali: soggiorno ingresso, cucina, bagno, vano scala al piano terra; corridoio e due camere al piano primo.

La suddivisione interna dei locali viene rappresentata nelle piante a seguire.



Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo



L'altezza utile dei locali è variabile: al piano terra l'altezza utile sotto i travetti in legno è di circa 2,12 metri e di 2,24 metri sotto il perlinato; al piano primo le camere presentano un controsoffitto con un'altezza utile di circa 2,30 m, mentre il corridoio ha un'altezza variabile data dalla falda inclinata che va da un minimo di circa 2,00 metri ad un massimo di circa 2,55 metri.

L'altezza dei locali è inferiore a quella stabilita del regolamento comunale, ma risulta legittimata in quanto il fabbricato è stato realizzato prima dell'adozione dello stesso.

I serramenti esterni e le porte interne sono in legno in pessimo stato manutentivo.

Al piano terra tutti i locali, presentano la medesima pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato con orientamento diagonale. Le pareti dei locali al piano terra, con eccezione del vano scala, sono rivestite di piastrelle sino alla quota di circa 1,60 metri. In molti punti il rivestimento risulta staccato. Nelle parti non rivestite le pareti sono intonacate e presentano un degrado generale come meglio illustrato nella relazione fotografica in [allegato 1](#). Al piano primo la pavimentazione è costituita da una membrana vinilica con disegno ad imitazione del parquet. Le pareti ed i soffitti sono in gran parte rivestiti da perline in legno.

La scala è in legno e si trova in precarie condizioni.

Gli scuri sono in legno e come per i serramenti si presentano in pessimo stato manutentivo.

Il bagno comprende la seguente dotazione: wc, lavabo a colonna, doccia priva di box e scaldacqua a legna.

In tutto il fabbricato vi è presenza di mobili di valore praticamente nullo e di altro materiale da smaltire di proprietà dell'esecutato.

DOTAZIONE IMPIANTISTICA

Nell'unità abitativa è presente la seguente dotazione impiantistica:

- Impianto elettrico con contatore Enel nel locale di ingresso
- Impianto idrico sanitario
- Impianto fognario
- Impianto televisivo
- Scaldabagno a legna ubicato nel bagno

Tutti gli impianti sono realizzati in maniera minimale e necessitano di verifiche di funzionalità.

Per quanto si è potuto appurare risulta alquanto difficile che sia verificata la conformità alle disposizioni normative vigenti e alla regola dell'arte.

Lo stato generale degli impianti è pessimo.



CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il fabbricato risulta sprovvisto di impianto termico per la climatizzazione invernale degli ambienti e, da quanto riscontrato, non risultano essere stati eseguiti negli anni interventi edilizi volti al miglioramento delle prestazioni energetiche.

Per quanto sopra e visto lo stato attuale ed il periodo di costruzione è ragionevolmente prevedibile che l'immobile sia da ascrivere ad una classe energetica estremamente bassa.

3.4.2 DESCRIZIONE DEL TERRENO DI CUI AL FOGLIO 13, MAPPALE 544

Si tratta di una limitata porzione di terreno non direttamente comunicante con l'unità abitativa oggetto di pignoramento, ma ubicato nella medesima via e nelle immediate vicinanze della stessa. Per dimensioni e collocazione mantiene comunque un certo senso di pertinenzialità con l'unità abitativa, costituendo di fatto una sorta di "giardino" distaccato.

Il terreno è confinato sui quattro lati mediante rete plastificata su montanti in metallo e l'accesso avviene da nord a mezzo di un cancello pedonale. La recinzione è in condizioni precarie.

Il terreno versa in uno stato di abbandono e degrado totale. Attualmente risulta adibito a deposito di rifiuti e materiale vario .

Per i dettagli si rimanda alle foto in [allegato 1](#).

3.5 CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI

3.5.1 UNITA' ABITATIVA M.N. 475, SUB. 1

Da un rilievo dei locali effettuato sul posto, le superfici calpestabili dell'unità immobiliare risultano le seguenti:

- Appartamento piano terra circa 29,00 m²
 - Appartamento piano primocirca 29,50 m²
- TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILEcirca 58,50 m²

Per lo stato di fatiscenza e degrado in cui versa il fabbricato ed in considerazione che non vi sono finiture di pregio o tipologiche da conservare, è parere dello scrivente che il valore del bene sia da ascrivere solo ed esclusivamente alla capacità edificatoria che ne può risultare a seguito di un intervento di ristrutturazione integrale.

A tal fine si è determinato il volume lordo vuoto per pieno di quanto edificato che corrisponde al prodotto della superficie coperta, stimata in 42 m², per l'altezza misurata al punto d'imposta della copertura dalla sede stradale pari circa a 4,45 m. Il volume così definito è pari a $42 \times 4.45 = 186,9 \text{ m}^3$.



Con tale volume si vuole identificare la consistenza dell'attuale edificato e non è da intendersi nell'accezione così come definita dallo strumento di programmazione urbanistica comunale, che prevede lo scomputo dei primi 30 cm dal piano campagna.

3.5.2 AREA SCOPERTA FOGLIO 13, M.N. 544

Il terreno di cui al foglio 13, mappale 544 ha una superficie fondiaria di 52 m².

4 ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Dall'esame dei documenti agli atti si rileva la non conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare. A seguito della variazione del 23/07/2013 protocollo n. TV0159525 per "BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 59497.1/2013)" eseguita d'ufficio dall'Agenzia della Entrate, l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Crocetta del Montello, Sezione B, Foglio 7, mapp. 475 – mapp. 697 sub. 3 – mapp. 699 (graffati) è stata soppressa. La soppressione ha originato il seguente immobile: **Sez. urb. B, foglio 7, particella 475, sub. 1.**

In [allegato 2](#) sono presenti le visure aggiornate e la visura storica che da traccia di quanto sopra riportato.

Per quanto attiene al terreno identificato al N.C.T. del Comune di Crocetta del Montello al foglio 13 mappale n. 544 vi è conformità tra la descrizione contenuta nel pignoramento e lo stato attuale.

5 VERIFICA DELLA CONFORMITÀ FRA LO STATO DI FATTO E LE PLANIMETRIE CATASTALI

Al fine di meglio identificare i beni pignorati, lo scrivente ha acquisito le planimetrie catastali degli immobili.

L'unica planimetria in atti risale al 1939 e identifica l'abitazione precedentemente censita al N.C.E.U. del Comune di Crocetta del Montello, Sezione B, Foglio 7, mapp. 475 – mapp. 697 sub. 3 – mapp. 699 (graffati) .

Da un confronto tra quanto rappresentato nella planimetria e lo stato di fatto, emergono principalmente le seguenti difformità, che si possono agevolmente riscontrare anche confrontando la restituzione grafica delle piante di cui al precedente capitolo 3.4.1:



- nel lato nord al piano terra manca l'indicazione di una finestra e la posizione di quelle segnate differisce leggermente dallo stato attuale;
- nel lato sud sono indicate due finestre sia al piano terra sia al piano primo. In realtà non sono presenti: vi è solo un piccolo abbaino al piano primo;
- nel distributivo interno del piano terra non è indicato il bagno;
- la posizione delle porte interne differisce dallo stato rilevato;
- Il confine ovest è indicato come strada, mentre in realtà vi è una costruzione in aderenza;
- l'altezza dei locali indicata non è quella rilevata.

Si rileva comunque che tali difformità non incidono sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe dell'immobile che rimane comunque chiaramente e univocamente identificato.

6 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Per la destinazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento è stato richiesto al Comune di Crocetta del Montello il rilascio del Certificato di destinazione urbanistica, che si allega in [allegato 6](#).

In base al Piano degli Interventi vigente, i beni immobili di cui al foglio 13 M.N. 475 e 544 ricadono in Zona Territoriale Omogenea "E2 agricolo ambientale" e comprende le parti di territorio individuate come primaria importanza per la complementarietà tra i valori naturalistici e paesaggistici e le attività primarie.

Tale zona è disciplinata dall'art. 43 delle Norme Tecniche Operative del P.I., riportato integralmente nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

NORMATIVA PI

Art. 43 - ZTO E2 agricolo ambientale

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- *Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Artt. 43, 44 e 45*
- *Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Treviso*
- *Piano di Assetto del Territorio*

DEFINIZIONE

1. *Comprende le parti di territorio individuate come di primaria importanza per la complementarietà tra i valori naturalistici e paesaggistici e le attività primarie.*

MODALITÀ DI INTERVENTO



2. *La nuova edificazione destinata alla residenza e/o a strutture agricole produttive e regolamentata dalla LR 11/2004 e come di seguito articolata:*
 - *È consentita la nuova edificazione di case di abitazione fino ad un limite di mc 600, ampliabili di mc 100 per ogni familiare e/o addetto occupato nell'azienda agricola che possiede i requisiti minimi previsti dall' Art. 44 della LR 11/2004, sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (IRA).*
 - *È consentita la nuova edificazione di strutture agricole produttive esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola, con i requisiti minimi previsti dall' Art. 44 della LR 11/2004, sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (IRA).*
3. *La nuova edificazione dovrà essere localizzata nelle aree di minor valenza ambientale e nel raggio massimo di m 50 dagli edifici esistenti, e non dovrà interrompere o deteriorare le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi ecologici.*

Ampliamento

4. *E consentito l'ampliamento di case di abitazioni agibili alla data di entrata in vigore della LR 4/2008, fino ad un limite massimo di 800 mc dell'organismo edilizio, comprensivo dell'esistente, fatto salvo quanto previsto dal PI per i beni culturali e ambientali e gli edifici oggetto di grado di protezione.*
5. *L'ampliamento massimo di 800 mc va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo organismo edilizio non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta.*
6. *Gli interventi di ampliamento potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità immobiliare.*
7. *L'ampliamento potrà essere realizzato esclusivamente in aderenza all'organismo edilizio esistente, prioritariamente attraverso l'accorpamento dei volumi minori legittimi e/o legittimati privi di valore storico/architettonico, ed essere eseguito nel rispetto della tipologia del fabbricato da cui ha origine.*

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

8. *E vietata:*
 - *la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi;*
 - *la realizzazione di serre fisse.*

7 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Lo scrivente ha provveduto a depositare presso il Comune di Crocetta del Montello apposita richiesta di accesso agli atti amministrativi al fine di estrarre copia della documentazione progettuale dell'ultimo stato autorizzato, del certificato di agibilità e di quant'altro necessario per accertare la conformità edilizia ed urbanistica degli immobili ([allegato 5](#)). Dopo varie ricerche a nome degli esecutati e dei precedenti proprietari, il Comune comunicava di non aver riscontrato alcuna pratica edilizia per l'immobile pignorato.



Non esiste pertanto alcuna dichiarazione di agibilità dei beni oggetto di stima.

La planimetria catastale attesta che il fabbricato è stato realizzato anteriormente al 1° settembre 1967 (giorno successivo all'entrata in vigore della Legge "Ponte" n. 765/1967). Non è nota però la data in cui sono state eseguite le modiche rilevate tra lo stato attuale e lo stato rappresentato nella planimetria del 1939. Da quanto riscontrato non si tratta comunque di modifiche recenti. Nell'atto di provenienza del 2006 ([allegato 4](#)) il venditore dichiara:

- A) che il fabbricato in oggetto è stato edificato ed ultimato in data anteriore al 1° settembre 1967;
- B) che a tutt'oggi non sono state eseguite opere tali da richiedere licenze edilizie o concessioni ad edificare o concessioni in sanatoria;
- C) che lo stesso immobile non è stato oggetto di provvedimenti sanzionatori.

Per quanto sopra esposto gli immobili si possono ritenere legittimi da un punto di vista edilizio e urbanistico.

8 ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE

Come in precedenza descritto trattasi di fabbricato realizzato ante 1967 per il quale non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia depositata presso gli uffici comunali.

Per quanto riscontrato si presume che le opere siano conformi a quanto eseguito precedentemente a tale anno.

9 FORMAZIONE DEI LOTTI

Valutato che i beni pignorati costituiscono per l'intero un'unità immobiliare ad uso abitazione ed un terreno di limitate dimensioni posto nelle immediate vicinanze, si ritiene opportuna la formazione di un unico lotto.

Il lotto comprende quindi i seguenti beni immobili:

1. Unità immobiliare ad uso civile abitazione (piena proprietà)

identificata al Catasto Fabbricati, Comune di Crocetta del Montello - Sezione B Foglio 7 MN. 475, sub 1 - Via Zoppalon n. 7, piano T-1, categoria A5, classe 2, vani 4,5, sup.cat. mq 86, RC €. 141,77.

2. Terreno (piena proprietà)

identificato al Catasto Terreni, Comune di Crocetta del Montello , foglio 13, particella 544,



10 DIVISIBILITÀ DEL BENE

Dal certificato notarile e da quanto riscontrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso risulta che i beni oggetto di pignoramento sono in piena proprietà dell'esecutato.

La consistenza dei beni li identifica come destinati ad un singolo nucleo familiare e per tale ragione non risultano comodamente divisibili.

La limitata consistenza del terreno di cui al mappale 544 non rende conveniente la vendita separata.

11 STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

Al momento del sopralluogo eseguito congiuntamente al Custode Giudiziale in data 8 marzo 2017, all'ufficio anagrafe del Comune di Crocetta del Montello risultava residente nell'immobile oggetto dell'esecuzione il [REDACTED]. Sul posto era presente la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

[REDACTED] ha dichiarato che la propria famiglia non abita da tempo nell'immobile esecutato e di essersi trasferita in altro immobile nella stessa via (quello attiguo). Da quanto appreso l'occupazione non derivava da un regolare contratto di locazione, ma dalla disponibilità data dall'esecutato.

Per quanto sopra il compendio immobiliare pignorato è risultato libero, ma nelle disponibilità del [REDACTED] e famiglia. Le chiavi dell'immobile sono state consegnate al Custode Giudiziale.

12 VINCOLI STORICI E ARTISTICI

Fatto salvo quanto già esposto nei capitoli precedenti ed in particolare i vincoli di natura urbanistica indicati al precedente punto 6, sui beni pignorati non è stata rilevata l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonché l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

13 VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

I beni in oggetto non fanno parte di un condominio, pertanto non sussistono particolari oneri o vincoli condominiali.



14 STIMA

La stima viene resa adottando il criterio economico del più probabile valore di mercato, basandosi sui concetti come la “comparazione” e l’“ordinarietà” che varia secondo l’esistenza di “comodi” o “scomodi” presenti nel bene che si deve valutare. L’immobile viene comparato ad altri immobili della stessa zona di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato.

Al fine di determinare questi valori è stata esperita una ricerca presso gli intermediari immobiliari della zona per ottenere i valori unitari riferibili a fabbricati simili nel Comune di Crocetta del Montello. Si è inoltre preso a riferimento quanto desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate per le varie zone territoriali omogenee e tipologie edilizie ([allegato 8](#)).

Nella valutazione del valore di mercato del bene si è tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell’immobile, dello stato manutentivo degli impianti, dell’ubicazione e dell’accessibilità, della destinazione urbanistica, dello stato di disponibilità e della peculiarità bene, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare.

L’unità abitativa versa in uno stato di conservazione pessimo ed un eventuale acquirente non potrà prescindere da un intervento di ristrutturazione integrale. Il valore del bene va quindi parametrato alla capacità edificatoria che rappresenta, più che alla superficie commerciale dei singoli locali.

Alla luce delle indagini e valutazioni effettuate, si espongono le seguenti precisazioni:

- per l’unità immobiliare abitativa si individua in 100,00 €/m³ il valore unitario del bene, riferito alla volumetria edificata dello stesso così come calcolata al punto 3.5.1;
- non si tiene conto di eventuale cubatura in ampliamento concessa dallo strumento urbanistico, in quanto la sua realizzazione non può prescindere dall’atto di assenso dei vicinanti e allo stato attuale risulta di difficile determinazione;
- Il valore adottato tiene conto del valore dell’esigua area scoperta di pertinenza del fabbricato sui lati nord e sud (circa 23 m² da valori catastali);
- al valore stimato non viene detratto il costo per la rettifica delle planimetrie catastali, o di altre sistemazioni o minusvalenze, in quanto il valore del bene così determinato tiene già conto di tutte le incombenze e degli oneri necessari per la sua regolarizzazione.



- il valore unitario adottato per la determinazione del valore di mercato dell'immobile tiene conto implicitamente degli oneri che l'acquirente dovrà sobbarcarsi per lo sgombero dei locali e lo smaltimento dei materiali presenti all'interno della proprietà;
- per il terreno di cui al foglio 13 mappale 544 si stima un valore unitario di 20 €/m².

Sulla base di quanto sopra emerso, lo scrivente, assegna agli immobili del lotto individuato al punto 9 della relazione, il valore come da prospetto seguente:

DESCRIZIONE	VALORE
ABITAZIONE PIANO TERRA E PRIMO (mappale 475 sub. 1) - Intera proprietà	
m ³ 186,9 x €/m ³ 100 = € 18.690,00	
TOTALE = € 18.690,00	€ 18.690,00
TERRENO (foglio 13 mappale 544) - Intera proprietà	
m ² 52 x 20 €/m ² =	€ 1.040,00
<u>TOTALE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO</u>	<u>€ 19.730,00</u>

Calcolato il valore di mercato dei beni immobiliari, si introduce un coefficiente di procedura pari a 0,80 che riduce di un 20 % il valore stimato per tenere conto del deprezzamento dettato dalla vendita forzata.

Per quanto sopra, il valore base per vendita forzata del lotto unico viene così determinato:
 € 19.730,00x0,80 = € 15.784,00 che si arrotondano ad **€ 15.500,00**.

Pertanto il sottoscritto, in esito al mandato conferitogli, stima che i beni individuati come lotto unico al punto 9 della perizia, alla data della presente abbiano un valore per la vendita forzata di complessivi **€ 15.500,00 (diconsi euro quindicimilaecinqeento,00)**.

S.E. & O.

Trevignano, lì 14/05/2017

L'ESPERTO ESTIMATORE

Dott. Ing. Renzo Pivetta

