

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. 252/2013 R.G. Esec. Imm.ri

Udienza 31/05/2017 ore 10.00

Promossa da :

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA

contro



RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA

BENI:

Catasto Fabbricati

Comune di Fonte, Foglio 7

mapp. n. 214 sub. 40, Cat. A/2, Cl. 1, Consistenza 6 vani, Rendita € 495,80, piano: S1-1

mapp. n. 214 sub. 26, Cat. C/6, Cl. 3, Consistenza 25 mq, Rendita € 55,52, piano: S1

C.T.U.: arch. Italo Filippin - 31010 Fonte (TV), p.zza Onè, 26/6

Tel/fax n. 0423 948734 - pec: italo.filippin@archiworldpec.it



Il sottoscritto arch. Italo Filippin con studio in Fonte (TV), in piazza Onè, 26/6,

VISTI

l'atto di nomina e la disposizione di comparizione in data 07/11/2016 (all.to 1a), il Verbale di Giuramento per la relazione di stima in data 15/12/2016 (all.to 1b) e il quesito peritale (all.to 1c), l'atto di nomina del Custode in data 28/12/2016 da parte del G.E. dott. Antonello Fabbro (all.to 1d);

l'atto di pignoramento immobiliare datato 25/02/2013 (all.to 2a) e il certificato notarile ex art. 567, 2° comma CPC (all.to 2b);

la copia dell'atto di compravendita del dott. Francesco Imperato, notaio di Asolo (all.to 3);

la mappa catastale on line (all.to 4a) e la mappa catastale di visura (all.to 4b);

le visure catastali telematiche effettuate in data 11/01/2017 (all.ti 5a, b, c, d, e.1, e.2 ed e.3);

il primo accesso presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Fonte (TV) in data 09/03/2017 per l'ispezione di pratiche edilizie e il ritiro di copia di documentazione (all.ti 6a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m ed n);

l'accesso presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Fonte in data 09/03/2017 per il ritiro di copia di documentazione (all.ti 7a);

il primo accesso presso l'Ufficio Polizia Locale del Comune di Fonte in data 09/03/2017 per il ritiro di copia di documentazione (all.ti 8a, b, c, d ed e);

la documentazione ricevuta dall'amministratore condominiale in data 10/03/2017 (all.ti 9a, b, c, d, e ed f) e l'accesso presso l'ufficio dell'amministratore condominiale medesimo a S. Zenone d. Ezz. (TV) in data 20/03/2017 (all.ti 9g, h, i, l.1, l.2 ed l.3);

il primo accesso sugli immobili e i rilievi effettuati in data 13/03/2017 (all.ti 10a e b);

la verifica della disciplina urbanistica del Comune di Fonte. (all.ti 11a, b e c);

l'accesso presso l'Ufficio Territoriale di Montebelluna dell'Agenzia delle Entrate in data 22/03/2017;

le ispezioni presso i registri immobiliari effettuate in data 23/03/2012 (all.ti 12a e b);

il secondo accesso sugli immobili effettuato in data 29/03/2017;

l'accesso presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Asolo in data 28/03/2017 per il ritiro di copia di documentazione (all.ti 7b);

il secondo accesso presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Fonte (TV) in data 03/04/2017 per la verifica di documentazione e un confronto con il Responsabile del Servizio, rag. Giuseppe Griggion;

il secondo accesso presso l'Ufficio Polizia Locale del Comune di Fonte in data 09/03/2017 per il ritiro di copia di documentazione



la corrispondenza inviata e ricevuta allegata (all.ti 13a, b e c);

la copia dell'atto di compravendita del dott. Antonio Gagliardi, notaio di Castelfranco V.to (all.to 14);

la documentazione fotografica,

provvede a rispondere al quesito peritale secondo i punti sotto riportati.

QUESITO PER PERIZIA

1) Ritirare la documentazione in Cancelleria.

In data 15/12/2016 il sottoscritto CTU ha provveduto a ritirare la documentazione presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso.

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 ultra ventennale (ove non contenuti 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 il C.T.U. allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.**

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire un estratto della mappa catastale necessario per la corretta identificazione del bene; ha provveduto a confrontare la mappa disponibile on-line (all.to 4a) con quella di visura (all.to 4b).

Ha confrontato le mappe con le visure storiche per immobile.

Ha provveduto ad acquisire la copia dell'atto di compravendita in data 14 ottobre 2004 rep. n. 105.458, racc. n. 28100 del dott. Francesco Imparato, notaio di Asolo (all.to 3).

L'art. 1 della suddetta compravendita stabilisce il "... diritto alla comproprietà ai:

M.N. 214 sub 7 (b.c.n.c. - lastrico solare)

M.N. 214 sub 17 (b.c.n.c. - rampa di accesso ai garage)

M.N. 214 sub 19 (b.c.n.c. - entrata e vano scale ai piani S1-T.-1-2)

Così come meglio identificato nell'elaborato planimetrico che trovasi allegato all'atto in data 27.9.1990, n. 76.409 di rep. del dott. Antonio Gagliardi, Notaio, registrato a Castelfranco Veneto in data 15.10.1990 al n. 771 Atti Pubblici.

- Per la complessiva quota di 52,43/1000 il:



M.N. 214 sub 1 (b.c.n.c. – area scoperta vdi mq. 1519)

ed in genere tutte le parti, cose ed impianti comuni dell'intero stabile ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C., quali l'area su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri portanti e per le quote risultanti dalla tabella millesimale che trovasi allegata all'atto in data 2.3.1990, n. 70.529 di rep., del dott. Antonio Gagliardi, Notaio, registrato a Castelfranco Veneto in data 15.3.1990 al n. 231 Atti Pubblici, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 24.4.1990 ai n.ri 10.711-2/7.942-3 e da quant'altro derivante dal Regolamento di condominio di cui infra è detto. ...”

L'art. 2 stabilisce che l'immobile viene compravenduto “... con le servitù costituite con l'atto in data 2 marzo 1990, n. 70.529 di rep., del dr. Antonio Gagliardi, predetto, servitù che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare. ...”

- trattasi di servitù per il passaggio di luce e aria a carico di aree scoperte di appartamenti al piano terra a favore di cantine nel piano interrato e di servitù per passaggi e manutenzioni di tubazioni di qualsiasi genere relative a impianti tecnologici o fognature o varie a carico delle aree scoperte degli appartamenti al piano terra a favore degli altri appartamenti del condominio (all.to 14) -

Nell'art. 4 la Parte venditrice dichiara che l'area “...

- è interessata da un atto d'obbligo di cui all'atto in data 12.5.1987, n. 37.899 di rep., del dott. Antonio Gagliardi, Notaio, registrato a Castelfranco Veneto, trascritto a Treviso il giorno 29.6.1987 ai n.ri 15.817/11.879. ...”

- l'atto d'obbligo risulta aver perso la sua efficacia (all.to 6d) -

“... - è compresa nella convenzione lottizzatoria sottoscritta avanti il Segretario del Comune di Fonte in data 28.11.1976 n. 29, registrata a Montebelluna il giorno 2.12.1976 al n. 4225 e trascritta a Treviso in data 14.12.1976 ai nn. 21086/17980, che la Parte acquirente dichiara di conoscere. ...”

Sussistono le seguenti iscrizioni e trascrizioni reperite in atti a carico dei beni oggetto di pignoramento immobiliare:

- ipoteca volontaria iscritta a Treviso in data 25/10/2004, reg. gen. n. 44082, reg. part. n. 10584 per la complessiva somma di euro 325,000,00 a favore di "FINECO BANK S.P.A." , con sede in Milano, cod. fisc 01392970404 e a carico di [REDACTED] e [REDACTED] a garanzia dell'originario debito di euro 130,000,00 da restituire in 30 anni, contratto con mutuo a rogito Notaio IMPARATO FRANCESCO, di Asolo (TV), in data 14/10/2004, rep.n. 105459;

- pignoramento immobiliare trascritto a Treviso in data 26/04/2013, reg. gen. n. 13551, reg. part. n. 8563 a favore di "F-E MORTGAGES S.R.L.", con sede a Verona, cod. fisc. 03738530967 e contro [REDACTED] e [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento, emanato in data 23/03/2013 dal Tribunale di Treviso, rep. n. 300.

Tra le relazioni notarili ex art. 567, 2° comma CPC (all.ti 2b) e ispezioni ipotecarie (all.ti 12a e b) non sono state rilevate discrepanze.

3) Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode - se nominato, a tutti gli immobili, lo/gli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).



Trattasi di un appartamento, un' autorimessa e una cantina.

Gli immobili sono siti nel Comune di Fonte (TV), in via Fara, n. 78/int. 5 - l'appartamento -; sono parte di un condominio di tre piani fuori terra e uno interrato. Il condominio si compone di ventidue unità residenziali distribuite da due vani scala comuni. Ogni vano scala serve undici appartamenti. Le autorimesse sono interrate; l'unica corsia di accesso è coperta. L'area scoperta del condominio è in parte assegnata in godimento esclusivo agli appartamenti nel piano terra, in parte è area comune destinata a percorsi e a verde condominiale. Nell'area scoperta comune ci sono piante e un'altalena. Complessivamente l'area del condominio ha un accesso pedonale e due accessi carrabili; uno alla rampa dell' autorimessa e un altro all'area scoperta.

L'appartamento è posto nel piano primo, nel corpo dell'edificio del vano scala, verso ovest; si affaccia, a nord e a sud, sulle aree destinate a verde a uso esclusivo dell'appartamento sottostante. In data 13/03/2017 si è proceduto ad effettuare un accesso sugli immobili. È stato effettuato il rilievo degli immobili medesimi (all.to 10a) riscontrando la sostanziale coincidenza dello stato di fatto con i disegni di progetto depositati nel Comune di Fonte (all.to 6f); sono presenti lievi difformità. Le superfici utili degli ambienti sono sotto riportate:

- piano interrato:

- autorimessa 24,90 mq
- cantina 06,64 mq

Totale (A) 31,54 mq

- piano primo:

- soggiorno 23,15 mq
- cucina 11,63 mq
- ripostiglio 02,94 mq
- bagno 04,47 mq
- wc 02,89 mq
- terrazza 07,80 mq
- terrazza 06,40 mq
- disimpegno 05,02 mq
- camera 16,16 mq
- camera 13,83 mq

Totale (B) 94,29 mq

Totale (A+B) 125,83 mq

Gli ambienti sono indicati nell'allegato grafico (all.to 10a).

Nel piano interrato, l' autorimessa è costituita da un unico vano nel quale è possibile il parcheggio di un'auto, verosimilmente due se di piccola cilindrata; alla medesima si accede da una rampa scoperta posta in via Fara e dalla corsia interrata comune, coperta.

L'appartamento è composto da sei ambienti: un soggiorno, una cucina, due camere, un wc e un bagno, distribuiti da un disimpegno; un ripostiglio è annesso alla cucina. Dal soggiorno e dalla cucina si accede a una terrazza spaziosa, verso sud; da una camera si accede a una terrazza, verso nord.

Dalla porta d'ingresso si entra nel grande soggiorno che a sua volta dà accesso alla cucina e al disimpegno; da questo si accede ai servizi e alle camere. Il disimpegno è diviso da una porta a soffietto.



Per quanto riguarda i materiali e i componenti della casa si è fatto riferimento alla documentazione reperita se non verificabile visivamente.

Le strutture portanti del condominio sono di c.a. gettato in opera secondo le indicazioni del collaudo statico (all.ti **6b**, **l** e **m**); più precisamente del tipo sottoriportato:

- fondazioni dei muri entroterra continue
- Fondazioni dei vani scale comuni a platea
- muri dell'edificio entroterra di cemento armato
- struttura portante fuori terra a telaio di c.a.
- solai di laterocemento
- tetto a nido d'ape

Altre caratteristiche dell'appartamento e/o riferibili a esso sono sotto riportate.

- Le murature perimetrali d'ambito verosimilmente sono di termo laterizio (all.to **6a**).
- Gli intonaci interni ed esterni presumibilmente sono del tipo tradizionale con malta bastarda di calce e cemento. Esternamente è applicato un rivestimento di cui non è stato possibile appurare la natura.
- Tutte le pareti interne sono finite con pittura.
- Il bagno è arredato con un lavandino, una vasca, un vaso, un bidet e una lavatrice. Il bagno e una camera sono provvisti di zanzariera.
- Il wc è arredato con un vaso, una doccia, un mobile lavandino.
- La pavimentazione del soggiorno, della cucina, del ripostiglio e del disimpegno è di ceramica.
- La pavimentazione delle camere è di parquet.
- I pavimenti e i rivestimenti del bagno e del wc sono realizzati con piastrelle di ceramica.
- La pavimentazione delle terrazze è di ceramica, i parapetti sono di c.a. con corrimani metallici.
- I battiscopa interni nel piano primo sono di legno; quelli delle terrazze sono di ceramica – quelli contro le murature peritrali -.
- Le soglie sono di marmo o pietra - Rosso di Verona - dello spessore di 4 cm; lo stesso vale per i davanzali delle finestre dello spessore di 6 cm, circa.
- Le porte interne sono tamburate di legno; quella che separa in due il disimpegno è a soffietto di pvc. La porta a soffietto, quelle dei servizi e del ripostiglio hanno un sopralucente.
- Il portoncino d'ingresso dell'appartamento non è una porta blindata.
- I serramenti esterni dell'appartamento sono costituiti da persiane di pvc con ispezione esterna; le finestre sono dotate di vetri con vetrocamera.
- Il manto di copertura è di coppi.

Il quadro elettrico dell'appartamento con le protezioni è posto nel soggiorno; i quadri elettrici e le protezioni dell'impianto elettrico comune sono collocati nel piano interrato, nel vano scala comune. I contatori sono alloggiati in un vano nella corsia coperta comune.

L'impianto termico è a radiatori di acciaio. La caldaia è posta nella terrazza, verso sud. L'impianto termico si compone di una zona. L'impianto è funzionante. La caldaia è alimentata a gas metano - mod. LINDA 24 CS-C PR-EX della ditta Ecoflam -; non risultano essere stati eseguiti i controlli regolamentari per l'anno in corso; neppure per quello trascorso. Nella cucina risulta il foro regolamentare di ventilazione.

Non risultano sussistere certificazioni di conformità degli impianti.

I contatori del gas metano sono posti esternamente nell'area scoperta del condominio, verso sud, a ridosso della recinzione delle aree scoperte esclusive degli appartamenti del piano terra.



Altri impianti presenti nella casa sono: citofonico, telefonico, televisivo comune - sono risultate due parabole satellitari degli esecutati -, di scarico dei servizi, di smaltimento dei fumi - della caldaia e della cappa -, di aspirazione - nel wc -.

È risultata una connessione internet comune a quattro appartamenti.

Lo scarico avviene in fognatura.

Le acque meteoriche sono convogliate in una rete di scarico. Grondaie e pluviali sono verosimilmente di rame.

Il contatore dell'acqua della rete idrica dell'appartamento è posto in un pozzetto nell'ingresso del vano scala comune, insieme agli altri contatori degli appartamenti.

Le unità oggetto di pignoramento immobiliare sono risultate arredate con mobili di proprietà degli esecutati e dei risidenti nell'appartamento.

Durante il sopralluogo sugli immobili si sono riscontrate muffe nel bagno e nelle camere imputabili verosimilmente a scarsa ventilazione. Nella cantina e nell'autorimessa si sono riscontrate tracce di infiltrazioni di acqua, a soffitto e a pavimento.

Lo stato di conservazione complessivo dell'edificio è ritenuto dal sottoscritto CTU mediocre; sono necessari lavori di manutenzione ritenuti di modesta entità.

Altre caratteristiche di spazi comuni entro e fuori terra, di cantina e autorimessa sono sotto riportate:

- La pavimentazione dell'autorimessa e della cantina è di ceramica.
- I divisori tra le autorimesse sono di laterizio, intonacati e pitturati come le pareti e i soffitti di c.a..
- La pavimentazione del vano d'ingresso e del vano scala - anche nel piano interrato -, comuni sono di granito.
- I battiscopa e lo zoccolino rampante del vano scala comune sono di granito.
- La pavimentazione esterna al vano d'ingresso comune è di granito.
- La pavimentazione esterna della rampa comune di accesso alle autorimesse è di calcestruzzo lavorato a spina di pesce.
- La pavimentazione interna della corsia coperta comune di accesso alle autorimesse e del sottoscala interrato è di ceramica.
- La pavimentazione delle corsie pedonali di accesso ai vani scala comuni sono di lastre di ghiaino.
- Il portone dell'autorimessa è di lamiera di acciaio zincata.
- La porta che dall'autorimessa da accesso alla cantina è di lamiera di acciaio zincata.
- La finestra della cantina è di alluminio senza taglio termico.
- I cancelli d'ingresso pedonale e carrabili, alla corsia coperta e all'area scoperta, dalla strada di via Fara sono metallici, zincati.
- La porta d'ingresso comune è di alluminio - color testa di moro - con mensola protettiva di c.a..
- La scala comune è rivestita di granito, la ringhiera è metallica.
- Gli intonaci del vano scala comune sono finiti con un rivestimento murale del quale non è stato possibile accertare la natura.
- La porta di accesso dal vano scala comune alla corsia comune è tagliafuoco senza maniglione antipanico.
- Le aree esterne in corrispondenza degli ingressi sono recintate con una ringhiera su uno zoccolo di calcestruzzo; le restanti con rete metallica su uno zoccolo di calcestruzzo come le aree esclusive degli appartamenti del piano terra.

Infiltrazioni d'acqua e macchie di umidità sono state riscontrate pure nella corsia comune nel vano contatori.



L'immobile è provvisto di certificato di collaudo statico (all.to 6l) e del certificato di agibilità (all.to 6g).

Attualmente il Comune di Fonte è classificato Zona Sismica 2:

Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi terremoti abbastanza forti.

All'atto dell'edificazione del condominio il Comune di Altivole - C.E. n. 535/1979 - era classificato sismico; lo è stato nel 1982 con il DM del Ministero dei LLPP del 14 maggio 1982: "Aggiornamento dell'elenco delle zone sismiche della regione Veneto" - grado di sismicità S = 9 -. La struttura conseguentemente è verificata secondo la normativa vigente all'epoca - DM 3 marzo 1975 -. Non è stata verificata ovviamente secondo la normativa vigente alla data della presente Relazione - DM 14 gennaio 2008 -.

I beni pignorati sono nel Comune di Fonte; sono individuati nelle mappe catastali (all.ti 4a e b) e censiti come sotto riportato alla ditte [REDACTED] - diritto di piena proprietà ½ - e [REDACTED] - diritto di piena proprietà ½ -:

Catasto Fabbricati

Comune di Fonte, Foglio 7

mapp. n. 214 sub. 40, Cat. A/2, Cl. 1, Consistenza 6 vani, Rendita € 495,80, piano: S1-1

mapp. n. 214 sub. 26, Cat. C/6, Cl. 3, Consistenza 25 mq, Rendita € 55,52, piano: S1

Il sub 40 è coerenziato con i muri perimetrali con il sub. 19, il sub. 61 e il sub 42, quanto al piano primo, con i muri perimetrali con il sub. 26, il sub 58 e il sub 44, quanto al piano sottostrada, salvo più precisi.

Il sub 26 è coerenziato con il sub. 17, il sub. 40, il sub. 25, il sub. 56, il sub. 57, il sub. 44 e il sub 58, quanto al piano sottostrada, salvo più precisi.

Gli immobili oggetto dei pignoramenti e di esecuzioni immobiliari riunite ricadono nei mappali così censiti al Catasto Terreni:

Comune di Fonte, Foglio 7, mapp. 214, ENTE URBANO, ha 0.28.64

Il mapp. n. 214 confina coi mapp. nn. 399, 226, 715, 647, 561, 724, 729, 575 e 1213, salvo più precisi.

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.

Le descrizioni indicate nei pignoramenti sono conformi a quelle attuali.

Il numero civico è 78, interno 5.

Il sottoscritto CTU ritiene che le descrizioni indicate nei pignoramenti consentano l'individuazione dei beni.



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.

Le planimetrie catastali (all.ti **5c** e **d**) sono risultate conformi allo stato di fatto riscontrato durante i sopralluoghi (all.to **10a**).

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

Gli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati sono risultati essere il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale - PATI - di cui alla legge regionale n. 11/2004; il Piano degli Interventi - PI - di cui alla medesima legge regionale.

Ai sensi del PI l'area del sedime dell'immobile è risultata TCP - Tessuti consolidati pianificati n. 18/1, assoggettata a intervento edilizio diretto - IED - (all.to **11a**).

Vale l'art. 64 delle Norme Tecniche Operative - NTO - (all.to **11b**), il relativo tabulato di sottozona (all.to **11c**). Il suddetto articolo definisce le destinazioni d'uso ammesse, le modalità d'intervento e i parametri urbanistici.

A seguito di confronto con il Responsabile del Servizio del Comune di Fonte, rag. Giuseppe Griggion in data 30/03/2017 si ritiene che gli interventi ammissibili, oltre a quelli di cui al citato art. 63 delle NTO, siano pure quelli di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR n. 380/2001 e smi, fatte salve le norme sul condominio.

Si ritiene che in linea teorica sia applicabile anche la l.r. n. 14/2009 e smi - III Piano Casa -.

Con riferimento alla disciplina della legge regionale n. 14/2009 e smi, la cui proroga scadrà il 31 dicembre 2018 - III Piano Casa -, in deroga alle norme urbanistiche vigenti, il sottoscritto CTU, in termini pratici, ritiene dubbia la sua applicabilità. L'art. 2, comma 4 stabilisce, in ogni caso: "In caso di edifici composti da più unità immobiliari l'ampliamento può essere realizzato anche separatamente per ciascuna di esse, compatibilmente con le leggi che disciplinano il condominio negli edifici, fermo restando il limite complessivo stabilito al comma 1.". Quanto sopraddetto senza tener conto dei requisiti di sicurezza sismica.

Sussiste il vincolo sotto riportato:

sismico.

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

A seguito dell'accesso presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Fonte (TV) è risultato quanto segue:

l'edificio originariamente è stato realizzato con la concessione edilizia - CE - n. 6/85 rilasciata in data 19/03/1985 (all.to **6c** e **d**); successivamente è stata rilasciata la concessione edilizia - CE - n. 6/85A in data 09/06/1989 (all.to **6e**).

In data 01/09/1989 è stata rilasciata la concessione edilizia - CE - n. 6/85 (all.to **6f**).

In data 25/01/1990 è risultato rilasciato pure il permesso di abitabilità della porzione di fabbricato in cui si trova l'appartamento oggetto della presente Relazione di perizia di stima (all.ti **6g, h, i, l, m** ed **n**).



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.

La costruzione del condominio, di cui fanno parte gli immobili oggetto del pignoramento immobiliare, è stata autorizzata con la concessione edilizia - CE - n. 6/85 rilasciata in data 19/03/1985 (all.to **6c** e **d**); successivamente è stata rilasciata la concessione edilizia - CE - n. 6/85A in data 09/06/1989 (all.to **6e**).

In data 01/09/1989 è stata rilasciata la concessione edilizia - CE - n. 6/85 (all.to **6f**).

Alla richiesta del certificato di agibilità è allegato un certificato di regolare esecuzione (all.to **6i**).

Rispetto ai progetti approvati sono risultate delle difformità interne, in particolare nella cantina nel piano interrato e in altri punti dell'appartamento, di lieve entità, nonché difformità sulle facciate, in particolare non risulta eseguita la variante della finestra del bagno così come è stata autorizzata, la terrazza, verso nord, risulta lievemente più lunga.

A seguito di confronto con il Responsabile del Servizio Edilizia Privata del Comune di Fonte, si ritiene che le difformità interne siano sanabili con il pagamento di una sanzione pari a 1.000,00 €, ai sensi dell'art. 6 del DPR n. 380 e smi; quelle esterne, con il pagamento di una sanzione pari a 516,00 €, ai sensi dell'art. 36 del medesimo decreto.

Si stimano le spese tecniche per la sanatoria pari a 1.100,00 € omnicomprehensive.

Si rileva che il vano tecnico di alloggiamento dei contatori dell'energia elettrica, posto nella corsia comune delle autorimesse, non risulta autorizzato. Trattasi di difformità interne come quelle suddette. Tale abuso dovrebbe essere sanato dal condominio, nella persona dall'amministratore condominiale o di altra persona allo scopo delegata. Le spese occorrenti per la sanatoria edilizia saranno verosimilmente paragonabili a quelle soprascritte e dovranno essere suddivise tra i proprietari delle unità immobiliari che compongono il condominio. Gli importi prevedibili, che sarebbero a carico delle singole unità immobiliari, sono ritenuti modesti.

Alla data odierna non risultano aperti procedimenti in corso con il Comune di Fonte.

9) Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es, di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice.

I beni pignorati possono essere venduti in un lotto unico.

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

I beni sono pignorati per l'intero - 1/2 di piena proprietà di ciascuno degli esecutati -

11) Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire, ove non vi provveda il custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.



L'appartamento è risultato abitato dalle seguenti persone:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (all.to 7a).

[REDACTED] esecutato, risiede ad Asolo (TV) in via Cavin dei Cavai 19 (all.to 7b).

In data 22/03/2017 è stato operato un accesso presso l'Ufficio Territoriale di Montebelluna dell'Agenzia delle Entrate; non è risultato registrato alcun contratto d'affitto.

Presso la Polizia Locale di Fonte sono risultate comunicazioni di cessioni di fabbricato (all.ti 8a, b, c, d ed e); ai fini della presente Relazione di perizia di stima non sono risultate significative. La comunicazione di cui all'allegato 8e è risultata riguardare il trasferimento di [REDACTED]

[REDACTED] ad Asolo (TV) in via Cavin dei Cavai 19 all'appartamento a Fonte in via Fara 78/5.

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..

Non sono risultati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; neppure sono risultati diritti demaniali o usi civici.

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..

L'appartamento fa parte di un condominio composto di 22 appartamenti.

Sussistono parti comuni - scale, aree scoperte, ecc. -. Il sottoscritto CTU in data 10/03/2017 ha ricevuto dall'amministratore condominiale a S. Zenone d. Ezz. il bilancio consuntivo, esercizio 2016, il bilancio preventivo delle spese condominiali, esercizio 2017, il Regolamento condominiale e le tabelle millesimali (all.ti 9a, b, c, d ed e).

In data 20/03/2017 ha ricevuto il bilancio consuntivo individuale, esercizio 2016 (all.to 9g) e il bilancio preventivo individuale delle spese condominiali, esercizio 2017 (all.to 9h). Gli esecutati sono morosi - [REDACTED] per l'amministratore condominiale risiederebbe ancora a Fonte in via Fara 78/5 -; al 20/03/2017 risultano scadute rate pari a € 2.023,45 (all.to 9i). Sulla base dell'art. 63, comma IV delle disposizioni di attuazione del CC l'acquirente dovrà corrispondere oltre alle spese condominiali dell'anno nel corso del quale avverrà l'acquisto anche quelle dell'esercizio precedente. Le spese condominiali relative al periodo 01/12/2015 - 30/11/2016 sono pari a 646,57 € (all.to 9g); quelle preventivate per il periodo 01/12/2016 - 30/11/2017 sono pari a 255,78 € (all.to 9h). Nelle spese preventivate non sono comprese quelle di cui agli all.ti 9i.1, 1.2 ed 1.3 pari a complessivi 290,50 €.

I millesimi di proprietà sono i seguenti:

sub. 40 - 24,39
sub. 26 - 3,21



Nell'incontro con l'amministratore condominiale in data 20/03/2017 sono emerse problematiche particolari riguardanti il condominio:

la morosità di un altro inquilino, in aggiunta a quella degli esecutati, infiltrazioni d'acqua meteorica nel solaio della corsia delle autorimesse in corrispondenza del vano contatori. La pratica di prevenzione incendi non è conclusa. Si attuano alcuni interventi in ogni esercizio in modo da non gravare eccessivamente sulle spese condominiali.

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 una data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Trattasi di un appartamento, un'autorimessa e una cantina.

Gli immobili sono siti nel Comune di Fonte (TV), in località Oné, in via Fara, n. 78/int. 5 - l'appartamento -; sono parte di un condominio di tre piani fuori terra e uno interrato. Il condominio si compone di ventidue unità residenziali distribuite da due vani scala comuni. Le autorimesse sono interrate; l'unica corsia di accesso è coperta. L'area scoperta del condominio è in parte assegnata in godimento esclusivo agli appartamenti nel piano terra, in parte è area comune destinata a percorsi e a verde condominiale. Nell'area scoperta comune ci sono piante e un'altalena. Complessivamente l'area del condominio ha un accesso pedonale e due accessi carrabili; uno alla rampa dell'autorimessa e un altro all'area scoperta.

L'appartamento è posto nel piano primo, nel corpo dell'edificio; si affaccia sulle aree destinate a verde a uso esclusivo dell'appartamento sottostante.

La zona è una lottizzazione residenziale, poco interessante dal punto di vista paesaggistico pur se tranquilla - scarsamente trafficata - e a breve distanza dal centro cittadino di Oné di Fonte. L'area su cui sorge il condominio è limitrofa a un'area verde, pubblica che un breve percorso collega alla strada statale n. 248 Schiavonesca-Marosticana di via Asolana; dal marciapiede della sopra citata strada statale si raggiunge il centro cittadino a poche centinaia di metri.

La località di Oné ha una buona dotazione di servizi e attività commerciali - un asilo infantile, la chiesa e un centro parrocchiale, le scuole elementari e medie statali, tre supermercati, negozi ed esercizi pubblici, banche, un ufficio postale, una farmacia, attrezzature sportive, ecc. -; si trova a poca distanza da Bassano d. Gr. e da Montebelluna.

L'accuratezza esecutiva delle opere riscontrata durante i sopralluoghi effettuati è stata ritenuta sufficiente. Gli immobili sono risultati in uno stato di conservazione ritenuto mediocre.

La classe dell'edificio è ritenuta scarsa. Le infiltrazioni d'acqua riscontrate nel piano interrato degradano progressivamente l'edificio.

Nel condominio circa la metà dei nuclei familiari sono extracomunitari. Questo è ritenuto un elemento penalizzante ai fini dell'appetibilità commerciale degli immobili; solo a essa il sottoscritto CTU si riferisce.

Ai fini della stima si è proceduto con riferimento all'appartamento secondo il metodo del più probabile Valore di Mercato.

Non si considera il valore dell'area scoperta comune perché di ridotta estensione e perché si reputa che unitamente alle altre superfici del lotto concorra a una potenzialità edificatoria paragonabile a quella corrispondente al volume edificato del condominio.

Da una ricerca di mercato fatta in zona si è appurato il valore unitario presso delle agenzie immobiliari; si stima che, per beni simili a quello oggetto della presente relazione di recente costruzione, il valore unitario sia di circa **1.500,00 €/mq**.

In considerazione della vetustà e dello stato di mantenimento generale dell'immobile si adatterà un coefficiente di riduzione pari a **0,78**. Valutando gli elementi esposti sopra collegati alla funzionalità



energetica dell'edificio, alla sua rispondenza ai requisiti di isolamento termico e acustico, si ritiene di applicare un coefficiente di obsolescenza pari a **0,80**.

Pertanto Il più probabile Valore di Mercato unitario al metro quadro del nostro immobile sarà il seguente (all.to **10b**):

$$V_m = 1.500,00 \times 0,78 \times 0,80 = 936,00 \text{ €/mq}$$

Di seguito si procederà a calcolare la superficie commerciale complessiva:

Piano interrato:

$$\text{Sup. comm. P. Int. (50\%)} = 33,10 \times 0,50 = 16,55 \text{ mq}$$

$$\text{Totale (A)} = 16,55 \text{ mq}$$

Piano primo:

$$\text{Sup. comm. P1} = 90,48 \text{ mq}$$

$$\text{Sup. comm. Loggia (35\%)} = (8,64 + 7,07) \times 0,35 = 05,50 \text{ mq}$$

$$\text{Totale (B)} = 95,98 \text{ mq}$$

Superficie commerciale complessiva - Tot. (A+B) -:

$$16,55 + 95,98 = 112,53 \text{ mq}$$

VALORE DI MERCATO

$$\text{mq } 112,53 \times 936,00 \text{ €} = 105.328,08 \text{ €}$$

Il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, degli oneri di cui ai punti **3**, **8** e **13** della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta è ritenuto dal sottoscritto perito estimatore pari a quello sotto riportato:

$$\text{VALORE DELL'IMMOBILE} = 77.500,00 \text{ €}$$

Il Perito estimatore
arch. Italo Filippin

Fonte 05/04/2017

All.ti:

documenti **1-14**;

documentazione fotografica.

