

TRIBUNALE DI TREVISO
Procedura Esecutiva R.G.E. 404/2016
 contro
 ESECUTATO N° 1

UNICO LOTTO DI VENDITA

Unità residenziale composta da appartamento al piano terzo e posto auto al piano interrato, su edificio condominiale residenziale, ubicata in Comune di Castelfranco Veneto(TV), via Paolo Piazza n.11, int. 8.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Francesca VORTALI
 Giuramento del Perito Estimatore: 26.07.2018
 Udienza di comparizione delle parti: 27.03.2019

RELAZIONE DI STIMA ORIGINARIA DEL 19.01.2019
AGGIORNATA IL 09.04.2019

Ponzano Veneto (TV), lì 09.04.2019

Sartori geom. Ermanno



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
 Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
 Email: info@geometraermannosartori.it
 PEC: ermanno.sartori@geopec.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
 P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 1

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Con provvedimento del 25.06.2018, notificato via PEC in data 25.07.2018, il G.E. Francesca VORTALI ha nominato lo scrivente geom. Ermanno Sartori, Tecnico esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., disponendo che l'esperto depositi entro 15 gg "l'Atto di accettazione delle nomina e dichiarazione di giuramento".

L'Accettazione ed il giuramento sono stati depositati, presso la Cancelleria, in data 26.07.2018.

L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti è stata fissata dal G.E. per l'udienza del 27.03.2019.

Con provvedimento del 25.06.2018 il G.E. ha nominato quale custode del compendio immobiliare la società ASTE 33 S.r.l. di Treviso (TV).

L'incarico assegnato (secondo i chiarimenti all'art. 173 bis disp.att.C.P.C. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 82/2015 (marzo 2018) indica che 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 copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile -o dalla acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 cpc - e l'attualità;
- 3)descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode, a tutti gli immobili pignorati, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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. (tenendo conto che, di regola non si procederà a regolarizzazioni, qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene), 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.;



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
 Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
 Email: info@geometraermannosartori.it
 PEC: ermanno.sartori@geopec.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
 P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 2

- 9) indicare 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;
- 10) indicare se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura,
- 11) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire, 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, in caso positivo 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 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. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolite (ex art. 568 cpc) non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene;
- 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 di deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data di 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 o all'acquisto del bene, oltre al file in word o in rtf della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte esecutata. In presenza di più esecutati si useranno locuzioni anonime, quali ad es. esecutato1, esecutato2, ecc.. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze riferibili alle locuzioni usate nella relazione;
- 17) allegare alla relazione: documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente tutti i dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), 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. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare su Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7;



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
 Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
 Email: info@geometraermannosartori.it
 PEC: ermanno.sartori@geopec.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
 P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 3

- 18) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominate al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 19) dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà posta a carico della procedura.

Premessa

La valutazione tecnica ed estimativa che segue è attinente ad una unità residenziale composta da appartamento al piano terzo (sottotetto) e posto auto al piano interrato, su edificio condominiale residenziale, ubicata in Comune di Castelfranco Veneto (TV), via Paolo Piazza n.11.

La quota pignorata è l'intera piena proprietà per quota di 1/1.

Il sopralluogo è stato effettuato il 17 Gennaio 2019 alle ore 11,30 congiuntamente al Custode, Sig. F. Menoncello, rappresentante della Società ASTE 33 S.r.l. di Treviso ed alla presenza di un incaricato dell'esecutato.

In data 18.10.2018 è stato effettuato "l'Accesso Atti" presso il Comune di Castelfranco Veneto (TV), mentre in data 18.01.2019 sono state effettuate le ispezioni Ipotecarie presso i Pubblici RR.II..

Le operazioni di stima si sono svolte, con la massima regolarità, senza impedimenti o ritardi.

1.0 Formazione dei lotti

Unico lotto di vendita così composto:

- Appartamento al piano terzo, su edificio condominiale residenziale a nove unità- intera piena proprietà per quota 1/1;
- Posto auto al piano interrato - intera piena proprietà per quota 1/1;
- Proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del fabbricato condominiale e precisamente area esterna al piano terra, rampa di accesso al piano interrato e area di manovra al piano interrato, ingresso e vano scala condominiale;

Il tutto ubicato in Comune di Castelfranco Veneto (TV), via Paolo Piazza n.11.

1.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

L'immobile è ubicato in Comune di Castelfranco Veneto (TV), via Paolo Piazza n.11 e fa parte di un complesso condominiale non denominato.

Condominio che si articola su un fabbricato a quattro piani fuori terra ed un piano interrato, con le relative aree esterne destinate a viabilità e parcheggi.

Condominio strutturato con unico vano scala individuato con il civico 11.

L'immobile è accessibile, tramite l'area esterna, il percorso pedonale e percorso carraio, direttamente, dalla pubblica via denominata Via Paolo Piazza, via posta a Sud Castelfranco Veneto del centro storico di Treviso, in adiacenza alla stazione ferroviaria e della linea ferroviaria Castelfranco Veneto /Vicenza.

Si accede direttamente all'area di pertinenza dell'immobile, che risulta dotata di recinzione, di cancello pedonale e doppio cancello carraio (uno per area scoperta ed uno per rampa accesso al piano interrato) e da questa si accede direttamente agli ingressi condominiali. Internamente il vano scala condominiale (privo di ascensore) mette in collegamento i vari piani dell'immobile condominiale dal piano terra al terzo. Al piano interrato si accede solamente dall'esterno tramite la rampa.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
 Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
 Email: info@geometraermannosartori.it
 PEC: ermanno.sartori@geopec.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
 P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

Al posto auto ubicato al piano interrato si accede direttamente, tramite cancello carraio, dalla pubblica via, tramite la rampa di collegamento e l'area di manovra condominiale al piano interrato. Area di manovra su cui affacciano anche i restanti garage.

Sono presenti alcuni posti auto esterni sull'area condominiale al piano terra non materializzati, ad uso condominiale promiscuo.

Il fabbricato condominiale si articola in quattro piani fuori terra, mentre l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è articolata su due piani (interrato-garage e terzo appartamento).

1.2 Identificazione catastale

COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO (TV)

Catasto Fabbricati

- Sezione D - Foglio 5, MN. 174, sub. 15, Via Paolo Piazza, Piano 3, cat. A/2, cl. 1, Consistenza vani 2,5, Superficie Catastale mq. 30,00, RC € 135,57 - Intera piena proprietà per quota 1/1;
- Sezione D - Foglio 5, MN. 174, sub. 30, Via Paolo Piazza, Piano S1, cat. C/6, cl. 5, Consistenza mq. 13, Superficie Catastale mq. 14,00, RC € 45,65 - Intera piena proprietà per quota 1/1;

Catasto Terreni

- Foglio 28, mappale 174, Ente Urbano di mq 880;

Gli immobili sono ubicati in Via Paolo Piazza n. 11.

La descrizione attuale del bene è conforme a quanto indicato nel pignoramento, ed il bene è correttamente individuabile.

1.3 Confini del lotto

L'immobile e l'area esterna di pertinenza, le unità, confinano rispettivamente con:

Immobilie condominiale (mapp. 174)

Nord – strada;

Est – mappale 176 e 2102;

Sud – ferrovia;

Ovest – Ferrovia;

Appartamento al piano terzo

Nord – Parete perimetrale esterna e tetto;

Est – Parete perimetrale esterna e tetto;

Sud – Parete perimetrale esterna e tetto;

Ovest – Altra unità residenziale (sub 16) e vano scala condominiale (sub 18);

Posto auto al piano interrato

Nord – Area Manovra condominiale (sub 24);

Est – Altra unità posto auto (sub 31);

Sud – Parete perimetrale esterna;

Ovest – Altra unità posto auto (sub 29);



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)

Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371

Email: info@geometraermannosartori.it

PEC: ermanno.sartori@geopec.it

<http://www.geometraermannosartori.it/>

P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 5

1.4 Servitù attive o passive

Il titolo di provenienza all'art. 2 e le visure dei Pubblici registri, citano le seguenti servitù passive:

- Servitù attiva e passiva, nonché alla proporzionale quota sulle parti comuni dell'edificio, come risultanti dalla legge, dallo stato dei luoghi, dal possesso e dai titoli di provenienza;

Nessun'altra servitù attiva o passiva risulta apparire o sono visibili, salvo le reciproche servitù, generate dalla comproprietà di porzioni condominiali e relative proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del fabbricato.

1.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza

PROPRIETA' ATTUALE

Unità residenziale al piano terzo

- Sezione D - Foglio 5, MN. 174, sub. 15, Via Paolo Piazza, Piano 3, cat. A/2, cl. 1, Consistenza vani 2,5, Superficie Catastale mq. 30,00, RC € 135,57;
- ESECUTATO N° 1.
Quota di 1/1 intera proprietà;

Posto auto al piano interrato

- Sezione D - Foglio 5, MN. 174, sub. 30, Via Paolo Piazza, Piano S1, cat. C/6, cl. 5, Consistenza mq. 13, Superficie Catastale mq. 14,00, RC € 45,65;
- ESECUTATO N° 1.
Quota di 1/1 intera proprietà;

Proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del complesso condominiale, come richiamate nell'atto di provenienza e precisamente:

- Sezione D - Foglio 5, MN. 174, sub 18 – BCNC Atrio e vano scala;
- Sezione C - Foglio 5, MN. 174, sub. 24 – BCNC Corsia manovra interrata e rampa di accesso;
- Sezione C - Foglio 5, MN. 174, sub. 34, – BCNC Area cortilizia al piano terra;

PROVENIENZA:

- Atto di compravendita in data 28.10.2011, Rep. n. 88662, Raccolta 17807, Notaio Carlo Martucci di Padova (PD), registrato a Padova (PD) il 03.11.2011 al n. 17775 Serie 1T, trascritto a Treviso (TV) in data 07.11.2011 ai nn. 24212/37465.
- Atto di compravendita in data 21.04.2011, rep. n. 2.287, racc. 1609, Notaio Giuseppe Sicari di Castelfranco Veneto (TV), registrato a Castelfranco Veneto (TV) in data 22.04.2011 e trascritto a Treviso in data 26.04.2011 ai nn. 14542/9295;
- Atto di accettazione tacita di Eredità in data 21.04.2011, rep. n. 2277, racc. 16011, Notaio Giuseppe Sicari di Castelfranco Veneto (TV) e trascritto a Treviso in data 26.04.2011 ai nn. 9290/14533;
- Atto per causa di morte-certificato di denuncia di successione registrato a Castelfranco Veneto (TV) in data 02.09.2009 ai nn. 36/243 e trascritto a Treviso in data 12.10.2009 ai nn. 22973/37841;
- Atto di compravendita in data 01.07.2003, Rep. n. 167089, Raccolta 33225, Notaio Todescan Alessandro di Bassano del Grappa (VI), trascritto a Treviso (TV) in data 11.07.2003 ai nn. 19176/28649;
- Atto per causa di morte-certificato di denuncia di successione registrato a Castelfranco Veneto (TV) in data 17.01.1990 ai nn. 29/167 e trascritto a Treviso in data 18.01.1990 ai nn. 1314/1633;



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
PEC: ermanno.sartori@geopec.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 6

Si evidenzia la continuità ventennale dei titoli di provenienza.

1.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Di seguito si richiama quanto indicato nel Certificato Notarile (ai sensi del dell'art 567 comma 2 c.p.c.) del Notaio Chiara Della Chà di Milano (MI) datato 20.07.2016:

- 1) Ipoteca volontaria iscritta per l'intera proprietà, a garanzia di contratto di mutuo fondiario, atto Notaio Martucci Paolo di Padova (PD) n.88663 di Rep., raccolta 17808 del 28.10.2011, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 07.11.2011 ai nn. 7757/37466, a favore di "BANCA POPOLARE DI VERONA-S.GEMINIANO E S.PROSPERO S.P.A." c.f. 03689960239, con sede in Verona (VR);
- 2) Verbale di pignoramento immobili, per l'intera proprietà, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio 6568/2016 in data 21.06.2016, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 15.07.2016 ai nn.23604/16153, a favore del "BANCO POPOLARE SOC. COOP." c.f.03700430238, con sede in Verona (VR);

Dalla documentazione sopra richiamata, depositata presso la Cancelleria e dalle ispezioni effettuate presso i Pubblici Registri in data 18.01.2019, la situazione sopra descritta risulta aggiornata.

1.7 Descrizione generale del lotto

Il lotto è composto da:

1. Unità residenziale appartamento al piano terzo.

Unità residenziale articolata su unico livello collegata tramite vano scala condominiale al piano terra, con superficie interna netta complessiva di mq. 32,70 ca., altezza interna media variabile dai 1,85 ai 2,07 m. e con le seguenti dimensioni interne:

- Piano Terzo

Locale	Superficie mq.	Altezza media ml.
Bagno	7,70	185/2,07
Camera	9,00	1,68
Ingresso/cucina/soggiorno	16,00	1,88

- Piano Terzo-Terrazza

Locale	Superficie mq.
Terrazza Sud	5,00
Totale Terrazza	5,00

L'unità immobiliare ha esposizione libera su tre lati.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
PEC: ermanno.sartori@geopec.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

2. Unità Posto auto al piano interrato

Posto auto al piano interrato con ingresso da spazio di manovra condominiale, con superficie interna netta complessiva di mq. 13,00 ca., altezza interna di m. 2,40, con le seguenti dimensioni interne:

- Piano Interrato

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Posto auto	13,00	2,40

3. Proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del complesso condominiale, come richiamate nell'atto di provenienza e precisamente:

- Sezione D - Foglio 5, MN. 174, sub 18 – BCNC Atrio e vano scala;
- Sezione C - Foglio 5, MN. 174, sub. 24 – BCNC Corsia manovra interrata e rampa di accesso;
- Sezione C - Foglio 5, MN. 174, sub. 34, – BCNC Area cortilizia al piano terra;

Dimensioni lorde e commerciali

Settori	Superficie lorda Mq.	Rapporto commerciale	Superficie commerciale Mq.
<u>Unità residenziale</u>			
Piano Terzo – Appartamento	40,00	1,00	40,00
Piano Terzo - Terrazze	5,00	0,20	1,00
<u>Posto auto</u>			
Piano Interrato	14,00	0,40	5,60
<i>Superficie commerciale complessiva</i>			46,60

Descrizione Fabbricato Condominiale1. Struttura e finiture

L'immobile è stato edificato originariamente nel 1969, ampliato con sopraelevazione del 2° piano negli anni 1970/72, ampliato negli anni 1980/1985 con la sopraelevazione del 3° piano, oggetto di intervento di ristrutturazione e realizzazione garage interrato negli anni 2004/2006.

Nessun intervento di rilievo è stato eseguito successivamente.

Attualmente, l'immobile risulta utilizzato e si presenta in mediocri condizioni d'uso e manutenzione.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato e laterizio, pareti di tamponamento in laterizio semipieno da cm 30.

Pareti divisorie interne in laterizio semipieno e forato.

Pareti tra le unità realizzate in laterizio semipieno da cm.25/13.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate su ambo i lati, con tetto a falde con manto di copertura in laterizio, lattonerie in lamiera preverniciata in medie condizioni.

Solai intermedi in laterocemento intonacati su lato inferiore e pavimentati superiormente. Solaio di copertura in laterocemento, mentre le terrazze e scala interna condominiale hanno struttura in calcestruzzo.

Scala e percorsi condominiali rivestiti e pavimentati in marmo.

Gli intonaci esterni presentano deterioramenti e muffe e tracce di umidità di risalita che hanno deteriorato parzialmente gli intonaci.

**Sartori Geom. Ermanno**

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
 Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
 Email: info@geometraermannosartori.it
 PEC: ermanno.sartori@geopec.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
 P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 8

Esternamente sono inoltre presenti:

- Recinzioni lungo tutti i confini, con due distinti accessi carrai ed ingresso pedonale;
- Spazi di manovra al piano terra, pavimentati in calcestruzzo e spazi verdi a prato spontaneo;
- Spazi di manovra al piano interrato, pavimentati in calcestruzzo;
- Portone di ingresso condominiale a cui si accede direttamente dall'area esterna, ove sull'esterno sono posizionati i gruppi contatori;

Descrizione Unità immobiliari

2.Finiture Interne ed impianti

L'unità residenziale ed il posto auto risultano attualmente utilizzabili e si presentano in medie condizioni d'uso e manutenzione.

Trattasi di mansarda sottotetto con altezze variabili da 1,22 a 2,55 ml., oggetto di Concessione in Sanatoria n. 205 del 25/06/2003 ai sensi della legge 47 del 28.02.1985. Concessione in Sanatoria con richiamo parere sanitario in data 25/06/2003.

Le pareti interne divisorie e perimetrali sono in laterizio intonacato, rivestite in listelli (perline) di legno verniciato;

Le finiture sono di mediocre qualità.

Pavimenti interni in piastrelle ceramiche di vario tipo e dimensioni, su tutti i locali.

Rivestimenti in ceramica nel bagno e zona cottura.

Sono presenti diversi fenomeni di muffe dovute a fenomeni di condensa lungo l'angolo tra parete e soffitto.

Soffitto sempre rivestito in listelli (perline) di legno verniciato;

Infissi esterni in profilo di alluminio bronzato senza taglio termico e vetrocamera provo fi legno verniciato finitura legno con vetrocamera, privi di avvolgibili o scuri.

Porte interne in legno verniciato finitura legno di tipo ad anta o in PVC a soffietto.

Il posto auto al piano terra, invece ha pavimento in calcestruzzo liscio, murature in calcestruzzo armato, solaio tradizionale in calcestruzzo, privo di portone.

Si precisa che di fatto il cancello di accesso all'interrato è bloccato da un lucchetto e lo spazio interrato non è utilizzato come posti auto ma da un ammasso di materiali e rifiuti in ordine sparso di proprietà di terzi (vedi foto negli allegati). I limiti dei posti auto non sono identificati e materializzati, ma in ogni caso è individuabile.

Tutti i locali si presentano normalmente utilizzabili.

L'unità residenziale risulta dotata dei seguenti impianti autonomi di normale esecuzione:

- Impianto di riscaldamento autonomo a radiatori in ferro, generatore termico a gas metano ubicato nella terrazza addossato alla parete esterna.
- Produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante il generatore termico dell'impianto di riscaldamento;
- Impianto elettrico e quadro elettrico di illuminazione e forza motrice, ricezione Tv e telefonico di normale realizzazione;
- Impianto termoidraulico di normale realizzazione;
- Degli impianti, presso il comune di Castelfranco Veneto, non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità;
- Impianto fognario con scarico su vasca Imhoff e con scarico finale mediante pozzo perdente/fognatura comunale;
- Approvvigionamento idrico, da acquedotto comunale;
- Attualmente l'unità immobiliare è dotata di utenze attive (gas, acqua, elettricità).



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
 Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
 Email: info@geometraermannosartori.it
 PEC: ermanno.sartori@geopec.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
 P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 9

Il fabbricato e l'unità immobiliare nello specifico, nel loro complesso, non presentano visibili lesioni o particolari eventi/situazioni di degrado strutturale dell'immobile.

L'immobile presenta delle difformità edilizie rispetto allo stato Autorizzato/assentito, come meglio evidenziato al punto successivo del presente elaborato;

1.8 Situazione ed oneri condominiali

Da notizie assunte dall'incaricato dell'esecutato e come confermato da un condomino interpellato, non è presente un Regolamento di Condomino (e relative tabelle millesimali) che regola le parti comuni del Condominio.

Da notizie assunte dall'incaricato dell'esecutato e come confermato da un condomino interpellato, non risulta nominato un Amministratore Condominiale.

Come dichiarato dal condomino interpellato al momento del sopralluogo, non ci sono spese condominiali pendenti ed il tutto quanto attiene alle parti comuni (che riguarda la sola bolletta elettrica del vano scale condominiale, viene regolato in comune accordo ed in parti uguali con i restanti proprietari delle altre unità immobiliari.

Spese condominiali annue medie, indicate pari a circa 40,00 euro.

Riferisce inoltre che non sono state programmate o definite spese o interventi straordinari sull'immobile condominiale.

1.9 Destinazione urbanistica – conformità

Destinazione urbanistica

Attualmente l'unità e le sue pertinenze ricadono:

1. su area individuata dal vigente Piano degli Interventi del Comune di Castelfranco Veneto in zona "Zona B - zona residenziale" regolata dall'art. 68 delle N.T.O.;
2. su area parzialmente interessata "da fascia di rispetto ferroviario" normato dall'art. 42 delle N.T.O..

Conformità edilizia

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione (così come l'intero complesso condominiale), dalla documentazione presente presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Veneto (TV), risultano edificati conseguentemente ai seguenti atti autorizzativi:

- Autorizzazione per Costruzioni Edili originaria, prot.69 Rep. 214/69 del 18/03/1970;
- Autorizzazione per Costruzioni Edili per sopraelevazione del 2° piano prot.82 Rep. 214/69 in data 15/03/1971;
- Agibilità Prot. 177, Rep. 214/69 del 17/2/1972;
- Concessione in Sanatoria per unità immobiliari residenziali al P.T. e sottotetto (*unità appartamento oggetto relazione*), Rif. C.2037, n. 205 del 25/06/2003 a seguito di condono prot. 30844 del 26/09/1986;
- Permesso di Costruire n. 172 del 18/06/2004 per ristrutturazione edilizia e ricavo due nuovi alloggi e nuovo garage interrato;
- D.I.A. 2003/968, prot. 19313 del 09/06/2005 (Rif. E.P. n. 2003/968), per modifiche interne in variante al Permesso di Costruire n. 172 del 18/06/2004;
- Richiesta di Agibilità' conformata per silenzio-assenso (*unità posto auto oggetto relazione*), prot. 22177 del 06/07/2006 (Rif. E.P. n. 2003/968).



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
 Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
 Email: info@geometraermannosartori.it
 PEC: ermanno.sartori@geopec.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
 P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

Dal confronto con lo stato esistente dell'unità oggetto della presente relazione e quanto autorizzato e/o assentito, sono presenti le seguenti difformità:

- a) Diversa destinazione del locale ripostiglio, che attualmente con il bagno è un unico locale privo di porta di separazione-Difformità sanabile;
- b) Chiusura di un lucernario in copertura su locale cucina/soggiorno-Difformità sanabile;
- c) Chiusura di due abbaini uno su locale camera ed uno su locale Cucina/soggiorno che risultano visibili esternamente-Difformità sanabile;

La regolarizzazione Urbanistica dell'unità, sentito anche il Servizio Tecnico Edilizia Privata del Comune, rende necessario procedere con una pratica urbanistica per la regolarizzazione "in sanatoria" di cui al punto a) completa di tutta la documentazione necessaria di rito, con costi quantificabili in € 2.800,00 circa, di cui € 500,00 per lavori di ripristino (punti b) e c)), € 1.800,00 per pratiche urbanistico/amministrative e catastali, rilascio dichiarazioni, spese tecniche e per i restanti per sanzioni, oneri e diritti segreteria;

Attestato di certificazione energetica

Dalla verifica presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Veneto (TV) e presso il portale VE.NET della Regione Veneto (attestato richiamato nell'atto di provenienza) non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

La tipologia del fabbricato e dotazioni impiantistiche, fa presumere che la classe energetica dell'edificio sarà ricompresa tra quelle meno performanti.

1.10 Conformità catastale

Catasto Terreni

La rappresentazione grafica dei fabbricati del mappale 174 è aggiornata con il fabbricato esistente;

Catasto Fabbricati

La planimetria catastale relativa al sub 15 (appartamento), presente in atti, depositata il 18.10.2010 al n. TV 02800397, non è aggiornata con la reale distribuzione interna dei locali e va aggiornata, mentre risulterà inalterata la consistenza e rendita;

La planimetria catastale relativa al sub 30 (posto auto), presente in atti, depositata il 18.10.2010 al n. TV 02800397, è aggiornata;

L'aggiornamento degli atti catastali comporterà costi già quantificati al precedente punto 1.9 del presente elaborato di stima

1.11 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche delle unità residenziale e delle pertinenze (garage al piano terra), Non è né opportuna e né giustificata la vendita suddivisa in più parti, ma esclusivamente in un unico lotto.

Il pignoramento interessa l'intera quota dei beni.

1.12 Disponibilità dell'unità immobiliare

L'immobile risulta attualmente locato con contratto in corso.

L'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Treviso, in data 19.12.2018 con comunicazione prot. 147559, inviata via PEC, riscontrava la presenza di un contratto di locazione, per entrambe le unità immobiliari, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Montebelluna (TV) in



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
PEC: ermanno.sartori@geopec.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

data 03.09.2018 alla serie 3T, n. 401.

Contratto con durata dal 03.09.2018 al 02.09.2021, con ulteriore eventuale proroga biennale e con corrispettivo annuo di € 3.000,00.

Si segnala che il contratto è stato stipulato e registrato successivamente al pignoramento (precedentemente indicato) avvenuto in data 21.06.2016 e trascritto il 15.07.2016.

L'immobile è quindi da considerarsi "occupato con contratto di locazione **non opponibile alla procedura**".

1.13 Vincoli sull'unità immobiliare

L'edificio non è soggetto a particolari vincoli derivanti da strumenti urbanistici comunali, artistici, diritti demaniali, usi civici o altro, salvo su area parzialmente interessata "da fascia di rispetto ferroviario" normato dall'art. 42 delle N.T.O. del vigente Piano degli Interventi.

Il titolo di provenienza e le visure dei Pubblici registri, indicano la presenza di vicoli derivanti da "Situazioni Condominiali", meglio richiamati al punto 1.4 del presente elaborato di stima.

Nessun'altra servitù attiva o passiva o vincolo risultano apparire o sono visibili, salvo le reciproche servitù, generate dalla comproprietà degli immobili e relative proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del fabbricato.

1.14 Stima del più probabile valore di mercato

Le Unità immobiliari, formanti un unico lotto in vendita, sono ubicate a Castelfranco Veneto (TV) in Via Paolo Piazza n. 11, piano terzo ed interrato, in una zona completamente edificata a destinazione residenziale ed ubicate a circa 300/500 metri dal centro Città.

Centro ove sono presenti tutti i servizi e attività commerciali e terziarie.

L'edificio Condominiale risulta edificata con interventi successivi negli anni 1969/72, 1980/85, 2004/2006.

Successivamente non è stata oggetto di interventi di manutenzione/ristrutturazione, salvo i normali interventi di manutenzione ordinaria.

Come elementi incrementali di valore si possono considerare:

- l'esposizione libera su tre lati;
- l'inserimento in un singolo complesso a 9 unità residenziali articolate su unico vano scale;
- la presenza di posto auto singolo;
- il contesto della zona;
- la vicinanza con il centro città;
- la disponibilità, nelle immediate vicinanze, di fermate dei mezzi pubblici di trasporto

Come elemento decrementale si può considerare:

- la mediocre qualità delle finiture interne dei locali;
- la ridotta altezza dei locali;
- la presenza di difformità edilizie e catastali;
- la scarsa manutenzione, la presenza di materiali e scarso ordine e pulizia delle parti comuni condominiali;
- l'affaccio su una via ad altissimo traffico e su zona di scambio della rete ferroviaria;
- la mancanza di ascensore;



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
 Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
 Email: info@geometraermannosartori.it
 PEC: ermanno.sartori@geopec.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
 P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

- la mancanza di collegamento diretto interno tra vano scala condominiale e piano interrato.

Il valore di stima esposto in perizia è quindi il risultato di accertamenti, sopralluoghi, rilievi, valutazioni delle condizioni di mercato della zona, della situazione generale del mercato immobiliare, supportate anche da ricerche in database telematici, verifiche delle quotazioni O.M.I., per immobili con caratteristiche e tipologia simile nonché degli elementi incrementali e decrementali sopra indicati.

Considerato un valore medio di mercato di € 1.450,00/mq per immobili simili nuovi, ed un deprezzamento del:

- 15% per ubicazione al 3° piano senza ascensore;
- 10% per il livello scadente del fabbricato di oltre 20 anni;

In considerazione delle rispettive ragioni sopra elencate e della notevole incidenza degli aspetti decrementali vengono assunti i seguenti valori unitari, comprensivi dell'incidenza delle parti comuni condominiali (precedentemente indicate), meglio definiti nella sottostante tabella che moltiplicati per le relative superfici commerciali.

Fanno risultare un valore di mercato di € 50.700,00=.

Settori	Superficie commerciale lorda Mq.	Valore Unitario €/Mq.	Valore €
Unità residenziale appartamento e terrazze	46,60	1.090,00	50.794,00
<i>Valore totale di mercato arrotondato Euro</i>			<i>50.700,00</i>

1.15 Stima del valore di vendita forzata

La valutazione economica sopraindicata, va ridotta, come precedentemente definito, per quanto segue:

- Costi per lavori di ripristino e regolarizzazione Urbanistica e Catastale, precedentemente indicate, quantificabili in Euro 2.800,00.=;

Pertanto, il valore effettivo è pari ad Euro 47.900,00=.

Il decremento applicato, in quanto bene soggetto a vendita forzata, e definito nel 20%, per un prezzo arrotondato a base d'asta di Euro 38.300,00.

1.16 Riepilogo - Prezzo base di vendita forzata

Prezzo base d'asta: 38.300,00 (Euro trentottomilatrecento//00).



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
PEC: ermanno.sartori@geopec.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

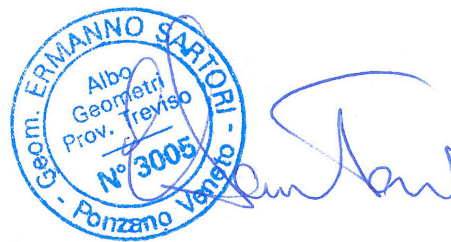
Elenco Allegati

1. Inquadramento fotografico con individuato edificio condominiale ed unità;
2. Estratto di mappa catastale, mappale 174;
3. Visura Catasto Terreni mappale 174 - Ente Urbano;
4. Visura Catasto Fabbricati m.n. 174 sub 15 e 30;
5. Planimetrie catastali m.n. 174 sub 13 e 30;
6. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
7. Ispezioni ipotecarie
8. Comunicazione Agenzia Entrate;
9. Certificato Notarile Notaio Chiara della Chà di Milano (MI);
10. Estratto Piano Interventi;
11. Richiesta Abitabilità prot. 22177 del 06/07/2006;
12. Certificato Collaudo statico del 2005;
13. D.I.A. in variante del 2005;
14. Permesso Costruire 172 del 2004;
15. Concessione Edilizia Sanatoria N. 205 del 2003;
16. Abitabilità del 1972;
17. Atto di provenienza del 2011 (compravendita);
18. Contratto di locazione;
19. Rilievo dell'Unità Immobiliare;
20. Documentazione fotografica con n° 28 foto a colori;

Il Tecnico Esperto Estimatore ritiene, con il presente elaborato che si compone di tredici pagine e venti allegati (numerati da allegato 01 ad allegato 20), di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Ponzano Veneto (TV), lì 09.04.2019

Sartori geom. Ermanno

**Sartori Geom. Ermanno**

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
 Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
 Email: info@geometraermannosartori.it
 PEC: ermanno.sartori@geopec.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
 P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 14