

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE
n. 330/2015 R.G.E.

PERIZIA DI C.T.U.

➤ **RICORRENTI** (creditori):

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.

(Avv. Salvadori Francesca Cristina)

➤ **CONTROPARTE** (debitore):

ESECUTATO

Privo di rappresentate legale costituitosi, non risulta eletto domicilio.



SOMMARIO

- Premesse.....	02
- Relazione e risposta ai quesiti.....	04
o 1.0 Identificazione catastale.....	04
o 2.0 Descrizione del bene.....	04
o 3.0 Consistenza.....	08
o 4.0 Conformità di descrizione del bene e conformità catastale.....	09
o 5.0 Utilizzazione prevista.....	10
o 6.0 Conformità urbanistica.....	10
o 7.0 Divisibilità in quote.....	11
o 8.0 Occupazione dell'immobile e vincoli.....	11
o 9.0 Vincoli.....	12
o 10.0 Valutazione e stima del più probabile prezzo di mercato.....	13
o 11.0 Elenco allegati.....	14



PERIZIA DI STIMA

COMUNE DI CONEGLIANO

PROVINCIA DI TREVISO

Il sottoscritto tecnico CANDIANI ing. Andrea, con studio in Mareno di Piave -TV-, Via Rosselli 4/6, iscritto all'Ordine Ingegneri della Provincia di Treviso al N° A1864 è stato nominato in data 26.04.18 dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Treviso, dott. Antonello Fabbro, consulente tecnico d'ufficio per la redazione della relazione di stima ex. art. 173 bis. Disp. Att. c.p.c. relativa ad una porzione di edificio abitativo unifamiliare con scoperto pertinenziale, sito in Comune di Conegliano -TV-, Via Fossamerlo, 35, di seguito identificati e descritti.

PREMESSE

a seguito della nomina di consulente tecnico di ufficio con giuramento del 16.05.2018, il sottoscritto CTU:

- o in data 11.07.18 ha inoltrato, a mezzo mail-pec all'Agenzia delle Entrate, richiesta di verifica dell'esistenza di atti privati sottoscritti dal soggetto intestatario dei beni oggetto di stima;
- o in data 11.07.18 ha formulato istanza, a mezzo mail, al Comune di Conegliano, per l'accesso agli atti per le verifiche urbanistiche delle unità immobiliari oggetto di stima;
- o in data 29.08.18 ha ritirato presso l'ufficio tecnico del Comune di Conegliano la documentazione tecnica e urbanistica relativa alle unità immobiliari di interesse;



- o in data 12.09.2018 è stato eseguito sopralluogo presso gli immobili alla presenza del delegato del custode e dell'occupante, dichiaratosi fratello dell'esecutato, residente nell'abitazione oggetto di perizia con la propria famiglia;
- o in data 28.09.18, a seguito di richiesta di accesso agli atti integrativa al Comune di Conegliano, ha ritirato presso l'ufficio tecnico del Comune ulteriore documentazione urbanistica e catastale di interesse;
- o in data 15.10.18, a seguito riscontro di incongruenze nella rappresentazione catastale agli atti, avendo reperito copia delle schede catastali aggiornate e protocollate in data del 27.01.87, nei fascicoli del comune, ha richiesto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, l'inserimento in base censuaria e il caricamento delle medesime planimetrie catastali non evase; a seguito di ciò l'unità immobiliare prima identificata dal m.n. 180 è ora identificata dal m.n. 180 sub 1 e sub 2.



RELAZIONE E RISPOSTE AI QUESITI

1.0 Identificazione catastale

Le unità immobiliari oggetto di stima, una porzione di fabbricato residenziale unifamiliare con scoperto esclusivo, sono site in Comune di Conegliano – TV-, in Via Fossamerlo, 35, e risultano così identificate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Treviso, Catasto Edilizio Urbano: Comune di Conegliano, Sezione E, Foglio 07, mappale n. 180:

- Sub 1: (Cat. A/3, classe 2, piani T-1°, Vani 5, Superficie catastale totale 103 mq, Rendita catastale Euro 298.51);
- Sub 2: area urbana di nominali catastali mq 198;

Catasto Terreni: Comune di Conegliano, Foglio 35, mappale n. 180, superficie catastale mq 254, Ente Urbano per effetto di Tipo Mappale N. TV0155762 del 21.09.1985 con il quale è stata anche soppressa la particella del catasto terreni m.n. 190.

Il lotto identificato dal m.n. 180 confina, a partire da nord e in senso orario, con i m.n. 214, 192, strada, 1149 (strada) e strada.

Come da visura catastale allegata i beni risultano, all'attualità, correttamente intestati all'esecutato proprietario dell'intero.

2.0 Descrizione dei beni

Il compendio immobiliare è ubicato in zona semi centrale rispetto al centro abitato di Conegliano, in località Fossamerlo, all'incrocio tra via Fossamerlo e la strada statale n. 13 "Pontebbana". L'unità immobiliare è parte di un



edificio di maggiori dimensioni, la cui epoca di edificazione è riconducibile, presumibilmente, agli inizi degli anni 1950.

Nel tempo l'immobile è stato interessato da interventi edilizi di ampliamento (1955), di sopraelevazione (1960), di ristrutturazione (1981), con rilascio del certificato di agibilità in data 30.12.1982, cui ha fatto tuttavia seguito una pratica edilizia in sanatoria (1985), conclusasi con il rilascio della relativa concessione edilizia.

Lotto

L'edificio oggetto di stima si colloca in un lotto di forma rettangolare irregolare allungata, delimitato, da nord ovest a sud, da viabilità pubblica, e confinante con altre proprietà lungo i restanti fronti.

Il fabbricato lungo il confine est e nord – est risulta contiguo con altri corpi di fabbrica.

Il perimetro del lotto è delimitato, oltre che, in parte, dallo stesso edificio, da recinzione costituita da zoccolo in c.a. con sovrastante ringhiera metallica; gli accessi carraio e pedonale sono dotati di cancelli in ferro zincato.

L'accesso al lotto, e di qui all'unità abitativa su di esso edificata, avviene direttamente dalla via pubblica.

L'estensione catastale del lotto è pari a nominali catastali mq 254 dei quali scoperti catastali nominali mq 198, come da visura e planimetrie del catasto urbano allegate.

L'area scoperta è tenuta a cortile e camminamenti con presenza di alcune piante d'alto fusto e di una siepe corrente lungo le recinzioni perimetrali.



A ridosso di parte del confine nord-ovest, confinante con la S.S. 13 "Pontebbana", risulta edificato un manufatto precario composto di due parti, una costruita con elementi in legno e tamponamenti e copertura in ondulina di plastica, avente pianta rettangolare di dimensioni pari a circa ml 2.15 x 1.90 e altezza interna media di circa ml 2.20, e l'altra, realizzata in lamiera metallica, di maggiori dimensioni, a pianta rettangolare di lati pari a circa ml 5.30 x 4.25 e altezza interna utile di ml 2.20. Tali manufatti, da ritenersi abusivi, non sono presenti tra la documentazione urbanistica reperita in comune e non sono rappresentati nelle schede catastali agli atti.

Con riferimento al vigente "Piano degli interventi" l'area ricade in Zona "T3", residenziale, corrispondente a "*tessuto consolidato di recente formazione*", i cui interventi sono regolamentati dall'Art. 29.1 delle Norme Tecniche Operative.

Tali zone territoriali comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, dalle caratteristiche morfologiche e tipologiche consolidate, a destinazione prevalentemente residenziale, e caratterizzate da costruzioni a tipologia differenziata. Per queste aree è previsto il recupero dell'edificato esistente attraverso interventi di riqualificazione con mantenimento dello stato di fatto; è comunque consentito il recupero delle volumetrie esistenti anche con interventi di demolizione e ricostruzione. Gli ampliamenti sono invece ammessi solo attraverso l'istituto dell'accordo pubblico-privato (Art. 6 L.R. 11/2004).



Le destinazioni d'uso ammesse per tale zona, oltre alla residenziale, sono quelle per le attività strettamente connesse con la residenza, come attività commerciali, uffici pubblici e privati, attrezzature pubbliche e servizi sociali, strutture turistiche e ricettive, pubblici esercizi e strutture ricreative, autorimesse di uso pubblico, impianti sportivi privati a servizio della residenza e l'artigianato di servizio.

Porzione di fabbricato ad uso abitativo

L'unità immobiliare oggetto di stima corrisponde ad un fabbricato posto in aderenza ad altro edificio rispetto al quale è contiguo e diviso da terra cielo.

L'unità abitativa, identificata alla Sez. E, Foglio 7, m.n. 180, Sub. 1, si sviluppa su due livelli: terra e primo, ha pianta di impronta a terra trapezoidale irregolare, di dimensioni massime di ingombro pari a circa ml 6.60/6.70 per ml 9.20/9.50. Lungo due dei quattro lati, ad est e nord, l'unità immobiliare è contigua con altre costruzioni, lungo il lato sud volge su via Fossamerlo e lungo ovest sullo scoperto esclusivo.

Esternamente il fabbricato si presenta tinteggiato, in discreto stato conservativo, con serramenti in oscuri in legno, la copertura è del tipo a due falde con cornici in aggetto in cemento armato con grondaie. L'edificio è dotato degli essenziali impianti tecnologici, con sistema di riscaldamento del tipo a radiatori a parete.

Con riferimento alla distribuzione interna dei locali abitativi, principali e accessori:



- al piano terra sono presenti l'ingresso su corridoio, una cucina, un soggiorno, un bagno con piccolo disimpegno, un ripostiglio, ricavato nel sotto scala, e il vano scale per il collegamento con il piano primo.

La pavimentazione prevalente dei vari locali è in piastrelle, i soffitti e le pareti sono intonacate e finite a pittura; lo stato di conservazione è discreto;

- al piano primo, raggiungibile direttamente dal piano terra attraverso un vano scale, sono presenti due camere, delle quali una matrimoniale, un disimpegno, un bagno e un piccolo ripostiglio ricavato nel vano scale. La pavimentazione prevalente dei locali è in palquè per le camere e in piastrelle per i restanti locali, le pareti e i soffitti sono intonacati e finiti a pittura. Lo stato di conservazione è discreto, si rilevano tuttavia infiltrazioni di acqua in corrispondenza del soffitto del bagno, presumibilmente a causa di problematiche di impermeabilizzazione della copertura.

3.0 Consistenze

La consistenza dell'abitazione, in termini di superficie lorda, è stata calcolata graficamente con l'ausilio di alcune misure di controllo eseguite nel corso del sopralluogo e con riferimento alle planimetrie di progetto in sanatoria allegate all'ultima pratica edilizia, per l'area scoperta si è invece fatto riferimento alla superficie nominale catastale dichiarata in sede di accatastamento delle unità immobiliari.

In particolare:

- locali principali e accessori alla residenza posti al piano terra, superficie lorda: mq 58 circa;
- locali principali e accessori alla residenza posti al piano primo, superficie lorda: mq 58 circa;
- area scoperta catastale nominali mq 198.

La superficie commerciale, convenzionale lorda vendibile, viene determinata, ai fini della stima, come d'uso, dalla somma delle superfici lorde: piano terra e primo per l'intero (mq 58+58), per complessivi commerciali metri quadri 116 circa, oltre lo scoperto esclusivo pertinenziale.

4.0 Conformità di descrizione del bene e conformità catastale

Con riferimento alle visure catastali, all'atto di provenienza e all'atto di pignoramento, si è verificata la precisa identità degli identificativi catastali; i beni oggetto di pignoramento sono stati pertanto correttamente e univocamente identificati con le seguenti precisazioni:

- la toponomastica indicata agli atti non è corretta in quanto l'immobile è sito in Via Fossamerlo, 35 e non in Viale Matteotti, 35 come riportato in diversi documenti;
- l'identificazione catastale delle unità immobiliari e le rispettive schede catastali sono state modificate in data 05.11.2018 a seguito richiesta del sottoscritto di evasione da parte dell'Ufficio del Territorio delle planimetrie già presenti in catasto con protocollo del 27.01.1987, e recuperate nel fascicolo della pratica di condono edilizio visionata in occasione



dell'accesso agli atti. In conseguenza di ciò il bene oggetto di stima è ora identificato dal m.n. 180 Sub. 1 e Sub. 2.

Ciò premesso, nel corso del sopralluogo è stata verificata la corrispondenza delle unità immobiliari di interesse con la rappresentazione nelle schede catastali del 1987 ora agli atti, riscontrandone la sostanziale regolarità. Per quanto riguarda invece la rappresentazione in mappa dell'edificio, si rileva una incongruenza nella rappresentazione del fabbricato che può regolarizzarsi verificando le geometrie riportate nel tipo mappale citato in visura o procedendo, se necessario, con altro tipo mappale di aggiornamento al catasto terreni.

5.0 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

L'edificio è destinato ad uso abitativo coerentemente con la zona residenziale all'interno della quale si colloca l'area di sedime e l'area scoperta pertinenziale.

6.0 Conformità urbanistica

A seguito richiesta di accesso agli atti formulata all'ufficio tecnico comunale di Conegliano, il sottoscritto ha potuto prendere visione e ottenere copia della documentazione urbanistica di interesse relativa all'unità immobiliare oggetto di stima.

In particolare il fabbricato, di vecchia epoca di edificazione, come più sopra indicato, è stato interessato da:

- autorizzazione edilizia Prot. n. 10748/IV del 14.09.1955 per lavori di "*ampliamento per sopraelevazione*";

- licenza edilizia Prot. n. 7130/IV del 20.06.1960 per lavori di *"parziale sopraelevazione fabbricato"*;
- concessione edilizia Prot. n. 22966/IV del 18.03.1981 e successiva variante, per lavori di *"ristrutturazione di fabbricato ad uso abitazione"*, cui ha fatto seguito il rilascio del certificato di agibilità Prot. n. 98 del 30.12.1982 ;
- concessione edilizia in sanatoria Prot. n. 23278/85/urb. del 27.12.1988 per *"aumento volumetria con ricavo camera e bagno al 1° piano, modifiche interne piano terra e 1° piano, modifiche estetiche"*.

Con riferimento agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria, si è rilevata la sostanziale corrispondenza con lo stato di fatto per l'abitazione. Come sopra già esposto, sono invece abusivi i manufatti ad uso ripostiglio-garage realizzati in legno e lamiera presenti sul lotto, per i quali è necessaria la demolizione e il conferimento in discarica delle risulte.

7.0 Divisibilità in natura dei beni

I beni sono pignorati per il diritto di proprietà per l'intero in capo all'esecutato. L'abitazione con l'area libera pertinenziale costituisce di fatto un unico compendio immobiliare.

8.0 Occupazione degli immobili

Al momento del sopralluogo l'unità abitativa è risultata occupata dal fratello dell'esecutato con la propria famiglia.



A tal proposito è stato consegnato l'allegato contratto di affitto tuttavia registrato in data 03.02.2016, successiva alla data di notifica dell'atto di pignoramento e dunque non opponibile alla procedura.

L'istanza formulata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Treviso, relativa alla verifica dell'esistenza di contratti di affitto registrati, interessanti gli immobili in oggetto e sottoscritti dall'esecutato in qualità di dante causa, ha avuto esito negativo, come da allegata comunicazione a firma del Direttore dell'Ufficio.

L'atto di provenienza, titolo legittimante il possesso dell'unità immobiliare a favore dell'esecutato, allegato in copia, ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento e l'immobile può ritenersi nella disponibilità dell'esecutato medesimo.

9.0 Vincoli

Con riferimento al certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. del Notaio Antonio D'URSO di Mogliano Veneto, all'atto di provenienza e alle ispezioni ipotecarie eseguite in data 18.12.2018, i beni risultano interessati dai seguenti vincoli e trascrizioni, oltre a quelli espressamente contenuti nelle norme urbanistiche:

- iscrizione del 25/05/2009 - Registro Particolare 4245 Registro Generale 19044 Pubblico ufficiale FORTE GIANLUCA Repertorio 192384/10169 del 07/05/2009 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione A Garanzia Di Mutuo Fondiario per la somma di complessivi Euro 180.000,00 a favore della banca "UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A";



- trascrizione del 03/07/2015 - Registro Particolare 13131 Registro Generale 18331 Pubblico ufficiale Ufficiali Giudiziari Repertorio 5101 del 15/06/2015 Atto Esecutivo O Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili a favore di "UNICREDIT SPA";

10.0 Valutazione e stima del più probabile prezzo di mercato

Il criterio di stima adottato, per la determinazione del valore degli immobili, si basa sul prezzo medio di mercato, determinato sulla base di indagini in ambito locale, su ricerche in database telematici, nonché sulla base delle esperienze e conoscenze personali.

Per quanto sopra esposto, considerato per le unità immobiliari il contesto urbanistico al quale appartengono, la loro attuale dotazione impiantistica, in relazione alle comuni esigenze abitative e d'uso correnti, considerato il valore commerciale attuale di beni similari, per ubicazione, destinazione urbanistica dell'area, epoca di costruzione, tipologia, finiture, stato di conservazione dell'edificio, e valutati gli altri aspetti che normalmente influiscono sulla determinazione del prezzo di mercato, e nello specifico in particolare l'ubicazione dell'abitazione a ridosso dell'incrocio tra due arterie di grande traffico, la S.S. 13 "Pontebbana" e la S.P. "Cadore Mare" sulla quale si immette l'uscita del casello autostradale di Conegliano, si formula il seguente valore di stima.

Valore di stima riferito alla piena proprietà

Abitazione con scoperto esclusivo:



valore unitario a metro quadro comprensivo della quota di scoperto esclusivo di cui dispone l'abitazione: 700.0 €/mq; superficie commerciale come sopra determinata in mq 116 circa, valore medio di stima di mercato:
mq 116.00 x €/mq 700.00 = € 81'200,00

€ 81'200.00 (Euro ottantunomiladuecento/00).

Deduzioni al valore di stima

Per tenere ragionevolmente conto delle spese per la cancellazione delle formalità e, più in generale, degli oneri a carico dell'acquirente e in ipotesi di vendita forzata, si ritiene opportuno abbattere il valore di stima sopra esposto di circa il 20%, anche in ragione dell'assenza di garanzie in fase di acquisizione del bene, pervenendo ad un valore di stima per vendita forzata di complessivi arrotondati:

€ 65'000.00 (Euro sessantacinquemila/00).

All'importo così determinato sono infine da detrarre i seguenti costi stimati:
- Euro 1500.00 per demolizione dei manufatti in legno e lamiera metallica e trasporto a discarica delle risulite;

pervenendo ad un valore di stima finale arrotondato di complessivi

€ 63'500.00

(Euro sessantatremilacinquecento/00).

Allegati:

- 1) Certificato notarile art. 567, 2° comma c.p.c.;
- 2) Atto di provenienza;
- 3) Ispezione ipotecaria, elenco delle formalità alla data del 18.12.18;



- 4) Contratto di affitto;
- 5) Esito accesso all'Agenzia Entrate per atti privati sottoscritti dal debitore;
- 6) Documentazione catastale: visure, mappa e planimetrie catastali delle unità immobiliari urbane;
- 7) Titoli urbanistici e agibilità;
- 8) Documentazione urbanistica: estratto di PI e norme;
- 9) Documentazione fotografica;

Mareno di Piave, 18.12.2018

Il Tecnico

