

# **TRIBUNALE DI TREVISO**

**Sezione Civile**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

---

***ESECUZIONE IMMOBILIARE***  
***n. 108/2017 R.G.E.***

***PERIZIA DI C.T.U.***

---

➤ **RICORRENTE** (creditore):

[REDACTED]

[REDACTED]

➤ **CONTROPARTE** (debitore):

ESECUTATO 1



## SOMMARIO

- Premesse.....	02
- Relazione e risposta ai quesiti.....	04
o 1.0 Identificazione catastale.....	04
o 2.0 Descrizione del bene.....	05
o 3.0 Consistenza.....	08
o 4.0 Conformità di descrizione del bene e conformità catastale.....	08
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.....	11
o 9.0 Vincoli.....	12
o 10.0 Valutazione e stima del più probabile prezzo di mercato.....	13
- Elenco allegati.....	14



## **PERIZIA DI STIMA**

**COMUNE DI COLLE UMBERTO**

**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 25.01.19 dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Treviso, Dott. Marco Saran, 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 ad uso residenziale sita in Comune di Colle Umberto –TV-, di seguito identificata e descritta.

### ***PREMESSE***

- in seguito alla nomina e giuramento del CTU e alla nomina del custode, il sottoscritto tecnico:
  - ha inoltrato a mezzo mail-pec all'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Treviso, richiesta di verifica dell'esistenza di atti privati sottoscritti dai soggetti intestatari dei beni oggetto di stima;
  - ha richiesto copia dell'atto di provenienza all'Archivio notarile di Treviso;
  - ha formulato istanza, a mezzo mail, al Comune di Colle Umberto per l'accesso agli atti per le verifiche urbanistiche dell'unità immobiliare oggetto di stima;
  - in data 07.06.2019 è stata richiesta al Giudice dell'esecuzione proroga dei termini di giorni 60 per mancato sopralluogo presso l'immobile;
  - in data 14.06.2019 è stato regolarmente eseguito sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di stima;



- o in data 17.06.2019 è stata concessa dal Giudice dell'esecuzione la richiesta proroga.



## **RELAZIONE E RISPOSTE AI QUESITI**

### **1.0 Identificazione catastale**

L'abitazione corrisponde alla porzione di testa di un fabbricato di maggiori dimensioni diviso da terra a cielo, si sviluppa ai piani terra, primo e secondo mansardato, è sita in Comune di Colle Umberto –TV-, in località Mescolino, in Via Giuseppe Mazzini, 9, e risulta così identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Treviso,

#### Catasto Edilizio Urbano:

Comune di Colle Umberto, Sezione A, Foglio 3, mappale n. 283, Sub. 1: abitazione, (Cat. A/3, classe 3, piani T-1°-2°, Vani 4, Superficie catastale totale e totale escluse aree scoperte 75 mq, Rendita catastale Euro 237.57).

L'unità immobiliare è priva di garage e di scoperto esclusivo confinando lungo due lati contigui con strada e lungo il terzo lato libero con scoperto di altra ditta; parte del quarto lato del suo perimetro è in aderenza ad altro edificio.

La porzione di fabbricato oggetto di stima risulta eretta sul mappale del catasto terreni n° 283 del Foglio 3 del Comune di Colle Umberto, della consistenza catastale di mq 25, Ente Urbano dall'impianto meccanografico del 25.02.74.

Il lotto confina, a partire da nord e in senso orario, con: m.n. 28, strada e m.n. 1122.



Come da visura catastale allegata i beni risultano, all'attualità, correttamente intestati all'Esecutato 1, in qualità di proprietario dell'intero.

## **2.0 Descrizione dei beni**

L'immobile è ubicato in zona centrale rispetto al centro abitato della località Mescolino che dista circa 3 km dal centro di Colle Umberto il capoluogo.

L'abitazione corrisponde alla porzione di testa di un fabbricato di maggiori dimensioni appartenente ad un blocco di edifici, tra loro contigui a formare una borgata, rispetto al quale è divisa da terra a cielo.

### Lotto

L'unità immobiliare non dispone di area scoperta, la porzione di edificio si sovrappone infatti alla particella del catasto terreni. Si precisa a tal proposito che la rappresentazione del fabbricato nella mappa del catasto terreni non è corretta. L'edificio copre infatti solo parzialmente la particella diversamente dalla rappresentazione riportata nelle schede del catasto urbano e difformemente dallo stato dei luoghi.

Con riferimento all'allegato estratto del vigente "Piano degli interventi", l'immobile ricade in Zona "A/14" centro storico, e all'edificio risulta attribuito il grado di protezione 5.

Gli interventi edilizi sono regolamentati, nello specifico, dall'articolo 44 delle NTO e dalla scheda dell'UMI (unità minima di intervento) 14/10 di cui si allega stralcio.



Tali zone omogenee corrispondono a parti del territorio con presenza di agglomerati urbani di importanza storica, artistica o anche di pregio ambientale.

La destinazione prevalente è la residenza e quelle con essa compatibili come uffici pubblici e privati, locali di spettacolo e ritrovo, esercizi pubblici e attività commerciali, attività artigianali di servizio purché non nocive e non moleste.

Il piano interventi individua le UMI (Unità Minime di Intervento) la cui attuazione avviene attraverso interventi edilizi singoli e interventi edilizi coordinati, nel rispetto di precise disposizioni.

Nello specifico, per i manufatti con grado di protezione 5, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione subordinati all'approvazione di una progettazione planivolumetrica unitaria qualora l'intervento non conservi il sedime originario.

### Abitazione

L'unità abitativa, si sviluppa su tre livelli: terra, primo e secondo mansardato, ha pianta di forma pressoché rettangolare, di dimensioni massime di impronta a terra pari a circa ml 7.60 per ml 3.80, è priva di garage, di posto auto e di area scoperta.

Lungo parte del lato nord ovest l'unità abitativa risulta contigua ad altra porzione di edificio mentre lungo i restanti lati confina con strada e con area privata di altra ditta.



Al piano terra è presente un unico locale ad uso soggiorno e angolo cottura, quest'ultimo ricavato parzialmente sul sottoscala del vano scale che conduce ai piani superiori; al piano primo sono presenti una camera e un servizio igienico ai quali si accede attraverso un disimpegno che collega il piano con il vano scale; al piano secondo mansardato, sono ricavati, analogamente al piano inferiore, una camera e un ripostiglio.

Le pareti esterne dell'edificio sono intonacate e finite a pittura, in buono stato di conservazione e manutenzione, la copertura è del tipo a due falde a struttura lignea a vista con cornici in cemento armato complete di grondaie e scossaline.

I serramenti esterni sono in oscuri e quelli interni in legno con vetrocamera; le porte interne sono in legno tamburato; i pavimenti del piano terra e del bagno sono in piastrelle mentre quelli dei piani primo e secondo mansardato in legno prefinito. Le scale a servizio dei vari piani sono rivestite in piastrelle per le rampe che conducono dal piano terra al piano primo mentre sono in calcestruzzo grezzo per il tratto che va dal piano primo al piano secondo mansardato.

I divisori interni sono realizzati in cartongesso, le pareti risultano finite a pittura mentre i soffitti sono a struttura lignea a vista.

L'unità abitativa si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione ed è dotata degli essenziali impianti tecnologici, con sistema di riscaldamento autonomo del tipo a radiatori con caldaia alimentata da gas metano; è invece assente l'impianto di climatizzazione estivo.



Il fabbricato è stato edificato antecedentemente al primo settembre 1967 e successivamente interessato da intervento di ristrutturazione edilizia eseguito con permesso di costruire n. 4696 del 07.06.2004 per lavori di *“parziale demolizione e ricostruzione di fabbricato ad uso civile abitazione”*. Il certificato di agibilità n° 4696 è stato rilasciato in data 15.12.2004 con n. di protocollo 12542.

### **3.0 Consistenze**

La consistenza dell'abitazione e accessori, 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 dell'ultimo progetto urbanistico agli atti.

In particolare: locali principali e accessori alla residenza posti ai piani terra, primo e secondo mansardato, superficie lorda:  $ml\ 3.80 \times (7.47 + 7.65)/2\ ml$   
 $=\ mq\ 28.73 \times n^{\circ}\ 3\ piani \approx 86\ mq\ circa.$

La superficie commerciale, convenzionale lorda vendibile, viene determinata, ai fini della stima, come d'uso, dalla somma delle superfici lorde ragguagliate.

Nello specifico non si adottano coefficienti di ragguaglio trattandosi di sole superfici di locali principali e accessori, in assenza di pertinenze e di garage.

La superficie commerciale convenzionale è pertanto pari a **mq 86**.

### **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; il bene oggetto di pignoramento è pertanto correttamente e univocamente identificato.

Nel corso del sopralluogo è stata verificata la corrispondenza della unità immobiliare di interesse con le schede catastali agli atti, riscontrando le seguenti difformità rappresentate in rosso negli allegati elaborati catastali.

Nello specifico al piano secondo mansardato l'unico locale ad uso camera è invece diviso in due parti: la maggiore ha mantenuto la destinazione d'uso originaria, la minore è utilizzata come ripostiglio. Tale modifica si è realizzata modificando il disimpegno del vano scale dal quale ora si accede ai due locali e realizzando un divisorio interno di separazione dei due ambienti.

L'aggiornamento catastale delle planimetrie è necessario per l'allineamento della rappresentazione catastale con lo stato di fatto, la variazione è influente sulla rendita catastale in quanto il ripostiglio ricavato incrementa di un terzo di vano la consistenza catastale. Tale modifica, inoltre, insieme ad altre minori, necessita di pratica edilizia di sanatoria.

Con riferimento alla mappa del catasto terreni si evidenzia, infine, che il fabbricato non è correttamente rappresentato ed è pertanto utile far precedere all'aggiornamento del catasto urbano quello del catasto terreni per mezzo di tipo mappale di "modesta entità".



L'aggiornamento catastale potrà pertanto essere eseguito contestualmente alla pratica edilizia di regolarizzazione dell'immobile.

### **5.0 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico**

L'edificio è destinato ad uso abitativo coerentemente con la zona "centro storico" all'interno della quale si colloca l'immobile.

### **6.0 Conformità urbanistica**

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

In particolare il fabbricato è stato edificato antecedentemente al primo settembre 1967 e successivamente interessato da intervento di ristrutturazione edilizia eseguito con permesso di costruire n. 4696 del 07.06.2004 per lavori di "*parziale demolizione e ricostruzione di fabbricato ad uso civile abitazione*". Il certificato di agibilità n° 4696 è stato rilasciato in data 15.12.2004 con n. di protocollo 12542.

Con riferimento agli elaborati grafici allegati al citato P.C., si sono riscontrate, nel corso del sopralluogo, alcune difformità rappresentate in rosso (costruzione) e giallo (demolizione) negli allegati grafici urbanistici.

In particolare:

- al piano terra le due spallette di muratura che delimitano l'accesso all'angolo cottura non sono presenti; il locale soggiorno comunica infatti direttamente con l'angolo cottura;



- al piano primo la parete del locale bagno di separazione dal vano scale presenta un inspessimento di circa 8 cm in conseguenza dell'inserimento di una porta a scomparsa a chiusura del locale;
- al piano secondo mansardato dall'unico locale ad uso camera è stato ricavato un piccolo ripostiglio spostando e prolungando una parete divisoria; il ripostiglio e la camera, che ha conservato la sua destinazione, sono raggiungibili dal disimpegno del vano scale;

Per le difformità sopra citate è necessario presentare una pratica edilizia SCIA in sanatoria con contestuale aggiornamento catastale e pagamento della sanzione amministrativa nella misura minima stimata cautelativamente pari ad Euro 1000.00.

### **7.0 Divisibilità in natura dei beni**

L'abitazione è pignorata per il diritto di piena proprietà dell'intero in capo all'Esecutato 1. Il lotto costituisce bene autonomamente fruibile non divisibile.

### **8.0 Occupazione degli immobili**

Al momento del sopralluogo l'unità abitativa è risultata occupata dalla famiglia della figlia dell'Esecutato 1.

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 1 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 1, 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 [REDACTED] all'atto di provenienza e alle ispezioni ipotecarie eseguite in data 20.04.2019, il bene risulta interessato dai seguenti vincoli e trascrizioni, oltre a quelli espressamente contenuti nelle norme urbanistiche:

- ISCRIZIONE del 19/03/2003 - Registro Particolare 2422 Registro Generale 11159, [REDACTED] Repertorio 111433 del 21/02/2003, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- ISCRIZIONE del 14/01/2005 - Registro Particolare 306 Registro Generale 1637, [REDACTED] Repertorio 119153 del 17/12/2004, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- ISCRIZIONE del 03/06/2009 - Registro Particolare 4579 Registro Generale 20554, Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 108579/113 del 25/05/2009, IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01;



- TRASCRIZIONE del 03/03/2017 - Registro Particolare 5457 Registro Generale 7570, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1427/2017 del 07/02/2017, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

#### **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 simili, per ubicazione, destinazione urbanistica dell'area, epoca di costruzione, tipologia, finiture, stato di conservazione dell'edificio, contesto urbanistico circostante e valutati gli altri aspetti che normalmente influiscono sulla determinazione del prezzo di mercato, e, nello specifico, in particolare, l'assenza di scoperto pertinenziale, di garage o di posto auto coperto, si formula il seguente valore di stima.

#### Valore di stima riferito alla piena proprietà

##### Abitazione:

valore unitario a metro quadro: 1250.00 €/mq; superficie commerciale come sopra determinata in mq 86 circa, valore medio di stima di mercato:



**mq 86.00 x €/mq 1250.00 = € 107'500,00**

**(Euro centosettemilacinquecento/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 finale arrotondato di stima per vendita forzata di complessivi:

**€ 86'000.00 (Euro ottantaseimila/00)**

All'importo così determinato sono infine da detrarre i seguenti costi stimati:

- Euro 1000.00 per sanzione amministrativa minima per difformità distributive interne;
- Euro 3000.00 per spese tecniche comprensive di oneri fiscali, imposte, bolli e diritti catastali, per pratica edilizia in sanatoria, aggiornamento catasto terreni e aggiornamento catasto urbano;

pervenendo ad un valore di stima finale per la nuda proprietà di complessivi:

**€ 82'000.00 (Euro ottantaduemila/00)**

\*\*\*\*\*

**Allegati:**

- 1) Certificato notarile art. 567, 2° comma c.p.c.;
- 2) Atto di provenienza notaio [REDACTED]



- 3) Ispezioni ipotecarie ed elenco delle formalità;
- 4) Esito accesso all'Agenzia Entrate per atti privati sottoscritti dai debitori;
- 5) Documentazione catastale: visure, mappa, planimetrie catastali, elaborato planimetrico, ed elenco subalterni dell'unità immobiliare urbana;
- 6) Grafici con evidenziate le principali difformità urbanistiche e catastali rilevate;
- 7) Titoli urbanistici: permesso di costruire, grafici e agibilità;
- 8) Documentazione urbanistica: estratto di PI e norme;
- 9) Documentazione fotografica.

**Mareno di Piave, 23.07.2019**

