

Studio Tecnico
ZUSSA GEOM. DIEGO
Via Indipendenza, n. 89
31030 ARCADE (TV)

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare N. 730 / 2017
G.E. Dott.sa PAOLA TORRESAN

Esecuzione immobiliare a carico:

ESECUTATO N. 1

0=0=0=0=0=0=0=0=0=0=0=0

INTEGRAZIONE RELAZIONE



Treviso, li' 19/07/2021



TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare a carico:

ESECUTATO N. 1

=§=§=§=§=§=§=§=§=

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 730 / 2017

**INTEGRAZIONE RELAZIONE
PERIZIA IN SOSTITUZIONE DI QUELLA DEPOSITATA
IN DATA 20/01/2021**

Il sottoscritto Perito Geom. Diego Zussa, con sede in Arcade (TV) in Via Indipendenza, 89, relativamente all'Esecuzione Immobiliare n. 730/2017 circa gli immobili eseguiti ed ubicati nel Comune di Pederobba (TV);

Vista la mia relazione peritale depositata in data 20/01/2021;

Vista la richiesta di precisazioni del G.E. dott.sa Paola Torresan in data 01/06/2021 ad oggetto: *"Dispone che l'esperto stimatore integri la perizia di stima con l'assegnazione del mappale identificato al Catasto Terreni e con l'eventuale indicazione dei valori di vendita modificati per ogni singolo lotto"*

INTEGRA E SOSTITUISCE

come segue.

Trattasi di:

- n. 2 unità abitative adiacenti, a n. 3 piani fuori terra, ante 1967
- area del mappale 1056, foglio 11, di mq 50.

Le due unità immobiliari hanno diritto:

- all'area scoperta, corte comune, individuata dal mappale 140 di mq 230 (vedi atto di acquisto del 2001 in Allegato 02).

Gli immobili sono divisibili nelle due unità immobiliari esistenti uso residenziale e quindi in n. 2 Lotti che hanno le medesime caratteristiche strutturali, finiture e impianti, con le seguenti assegnazioni:

- Lotto 1 – Vicolo San Valentino, 6 – Foglio 11, Mapp. 2067, Sub 1
- Lotto 2 – Vicolo San Valentino, 7 – Foglio 11, Mapp. 2067, Sub 2
Foglio 11, Mapp. 1056 di mq 50



DATI COMUNI
LOTTO 1 e LOTTO 2
Pederobba, Vicolo San Valentino, civ. 6 e civ. 7

Il sopralluogo peritale congiunto con il sig. [REDACTED] dell'IVG di Treviso, quale custode giudiziario, è avvenuto in data 17/09/2020. Al sopralluogo erano presenti gli inquilini [REDACTED] per l'immobile Lotto 1 e il [REDACTED] per l'immobile Lotto 2.

01) - VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Si è esaminata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. prodotta con Certificato notarile del dr. Andrea Zuccarello Marcolini, Notaio in Messina, in data 15/01/2018, accertandone la completezza alla data.

E' conforme inoltre la descrizione degli immobili eseguiti così come elencati nell'Atto di pignoramento immobiliare dell'Avv. Federico Scanferlato di Treviso in data 10/11/2017.

**02) - PREDISPORRE L'ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRI-
ZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Si è provveduto ad effettuare, in data 21/12/2020, visura per Ispezione ipotecaria. Si sono accertate sui beni e nominativo in oggetto le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio:

Iscrizioni pregiudizievoli

- **Ipoteca volontaria**, iscrizione contro Esecutato 1, punto 2. dell'ispezione ipotecaria, a favore di Cassa di Risparmio di Verona Vicenza e Ancona Banca Spa con sede in Verona, a garanzia di mutuo fondiario, trascritta nei RR.II. di Treviso in data 21/01/2002 ai nn. RP 422 e RG 2370 di cui al Rep. 91777 del 28/12/2001 del notaio Elia Novelli;
- **Ipoteca volontaria**, iscrizione contro Esecutato 1, punto 3. dell'ispezione ipotecaria, a favore di Banca Popolare di Vicenza Scpa di Vicenza, trascritta nei RR.II. di Treviso in data 30/05/2012 ai nn. RP 2305 e RG 16397 di cui al Rep. 54612/12401 del 21/05/2012 del notaio Graziella Barone;



Trascrizioni pregiudizievoli

- **Verbale di pignoramento immobili**, trascrizione contro Esecutato 1, punto 4. dell'ispezione ipotecaria, a favore di Unicredit Spa con sede in Roma, trascritto nei RR.II. di Treviso in data 01/12/2017 ai nn. RP 28528 e RG 41550, di cui al Rep. 10544 del 20/10/2017 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso.

Copia della visura per Ispezione ipotecaria è posta in **Allegato 12)**.

03) - ACQUISIRE LE MAPPE CENSUARIE

L'estratto mappa catastale Catasto Terreni scala 1:2000 è posta in **Allegato 01)**.

04) - ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Pederobba in data 18/01/2021, relativamente ai mappali 2067 e 1056 del Foglio 11, prevede che il fabbricato in oggetto ricade in ZTO "A – Centro storico." Lo stesso è posto in **Allegato 13)** alla presente relazione.

05) - ACQUISIRE LA CERTIFICAZIONE RELATIVA ALL'ATTO DI PROVENIENZA

Con accesso all'Archivio Notarile di Stato di Treviso è stato acquisito il seguente atto di provenienza:

– Compravendita – al Rep. n. 91776 Racc. 5120 in data 28/12/2001 del Notaio Elia Novelli di Montebelluna (TV), registrato a Montebelluna il 08/01/2002 al n. 54, posto in copia in **Allegato 02)**.

06) - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

LA DESCRIZIONE E' LA STESSA SIA PER IL LOTTO 1 CHE PER IL LOTTO 2 CHE HANNO LE MEDESIME CARATTERISTICHE, FINITURE E IMPIANTI.

Trattasi di vecchio fabbricato suddiviso, da cielo a terra, in due unità abitative residenziali, sub 1 e sub 2, ricadendo entro l'area delimitata a centro storico del Comune di Pederobba. L'immobile è definito come ante 1967, ma è di data certamente molto precedente. Non esiste un permesso di Abitabilità dello



stesso.

Le stesse si trovano in precarie condizioni strutturali, finiture e impianti, nonché igienico-sanitarie.

Il fabbricato si trova nel Comune di Pederobba in Vicolo San Valentino al civico n. 6 per il **Lotto 1 fabbricato "A"** e al civico n. 7 per il **Lotto 2 fabbricato "B"**. Lo stesso ha tre piani fuori terra, con altezze di piano molto ridotte ed è posto in adiacenza con altro fabbricato sul lato Nord.

Le due unità immobiliari hanno diritto all'area scoperta corte comune individuata dal mappale 140 di mq 230.

Le unità immobiliari residenziali in esecuzione sono costituite da :

Lotto 1 Sub 1: Piano terra - H 2,25 – con ingresso, soggiorno, cucina, bagno; Piano Primo – H 2,10 – con disimpegno e n. 2 camere; Piano Secondo, soffitta inaccessibile in quanto senza scala.

Lotto 2 Sub 2: Piano Terra - H 2,05 - con cucina, disimpegno, ripostiglio e bagno; Piano Primo - H 2,40 – con disimpegno e n. 2 camere; Piano Secondo – Hm 1,50 – soffitta accessibile con ripida scala in legno.

Dati catastali.

Ditta intestata

- ESECUTATO N. 1

Proprietà per 1/1

Quindi immobile in esecuzione per l'intero

Comune di PEDEROBBA

Cod. Comune: G408

Catasto Fabbricati

Sez	Fg.	Mapp.	Sub	Ubicazione	Categ.	Cl.	Cons.	Rendita
A	11	2067	1	V.lo San Valentino	A/3	2	6	303,68
A	11	2067	2	V.lo San Valentino	A/3	2	5	253,06

Catasto Terreni

Fg	Mappale	Superficie	Qualità	Cl.	Redd. Dom.	Redd. Agr.
11	1056	00.50	Sem. Arb.	1	0,36	0,18

La visura catastale viene posta in **Allegato 03)**

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari in **Allegato 04)**

Parti comuni.

Nessuna. Fabbricati terra-cielo.



Confini.

L'intero mappale 2067 confina da Nord con mn. 143, mn. 1098, mn. 140.

Superfici lorde.

Lotto 1 – mn 2067 Sub 1 – Fabbricato A

- piano terra: H 2,25 sottotrave e H 2,38 sottotavolato – abitazione di mq 43,80 circa
- piano primo: H 2,10 – abitazione di mq 43,80 circa
- piano secondo: soffitta di mq 43,80 circa, non accessibile

Lotto 2 – mn 2067 Sub 2 – Fabbricato B

- piano terra: H 2,05 sottotrave – abitazione di mq 47,90 circa
- piano primo: H 2,40 – abitazione di mq 47,90 circa
- piano secondo: Hm 1,50 - soffitta di mq 47,90 circa

Caratteristiche e finiture del fabbricato.

Abitazioni

- murature in laterizio
- solai in legno molto vecchi
- struttura di copertura in legno e manto di copertura in coppi
- scale interne in legno, strette, ripide, vetuste e pericolanti
- pavimenti piano terra in marmette di cemento; altri piani in vecchie tavole di legno
- vecchi intonaci con finitura a calce
- finestre in legno leggero e vetro semplice; scuri in legno
- porte interne in legno
- impianto elettrico non a norma
- impianto idrico - sanitario
- impianto di riscaldamento autonomo per singola abitazione, con caldaia a gas metano, posta in cucina e radiatori in acciaio.

I bagni, invece, sono stati ristrutturati e presentano finiture accettabili.

Le finiture e gli impianti dell'alloggio scontano la vetustà dell'immobile.

Lo stato di conservazione e manutenzione è scadente.



07) - ACCERTARE LA CONFORMITÀ DELLA DESCRIZIONE DEL BENE

La descrizione dei dati catastali ed identificativi dei beni citati nell'Atto di pignoramento immobiliare dell'Avv. Federico Scanferlato di Treviso in data 10/11/2017 è corretta.

08) - PROCEDERE AD ESEGUIRE LE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO CATASTALE

Le planimetrie catastali ufficiali sono quelle poste in Allegato 04).

Sulla planimetria mn 2067 Sub 1, civico 6 si rilevano le seguenti difformità:

- piano terra: mancanza della parete divisoria tra ingresso e stanza; diversa posizione della porta del bagno.

Il piano secondo – soffitta – non esiste in quanto non esiste la scala di accesso indicata in planimetria.

Sulla planimetria mn 2067 Sub 2, civico 7 si rilevano le seguenti difformità:

- piano secondo – soffitta – vi sono altre due piccole finestre sulla parete esterna lato Nord.

Le difformità rilevate sono evidenziate nelle relative planimetrie catastali poste in **Allegato 05**).

09) - INDICARE L'UTILIZZAZIONE URBANISTICA PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

La destinazione di zona territoriale omogenea ZTO prevista dallo strumento urbanistico vigente nel Comune di Pederobba è la seguente:

- Piano Interventi – ZTO "A" – area di centro storico.

L'estratto del Piano Interventi è posto in **Allegato 06**)

10) - INDICARE LA CONFORMITÀ O MENO ALLE AUTORIZZAZIONI EDILIZIE. ACCERTAMENTO DI IRREGOLARITÀ URBANISTICHE

A seguito richiesta di accesso atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Pederobba, in data 06/03/2020, relativamente alle unità immobiliari in oggetto, questo risponde con mail posta in **Allegato 07**).

La mail specifica che a nome dell'Esecutato 1 ed altri nominativi a loro possibili non sono state trovate pratiche edilizie esattamente pertinenti alle suddette unità immobiliari in oggetto.



L'unica pratica possibile rinvenuta la n. 267/1960 del 04/07/1960 a nome di [REDACTED] non è certo che riguardi le nostre unità, mancando la localizzazione precisa dell'immobile. Il grafico peraltro rinvenuto riguarda una sola unità, delle due in oggetto, e non è conforme allo stato attuale dei luoghi, per cui è possibile che riguardi un altro immobile.

Non si è rinvenuto quindi nessun Permesso di Abitabilità relativo alle due unità abitative.

Le unità immobiliari in oggetto si possono pertanto dichiarare quali ante 1967. Lo stato di conformità degli immobili non può pertanto che esser demandato, a questo punto, al confronto con le planimetrie catastali datate Novembre 2001 a firma del geometra [REDACTED] dalle quali emerge quanto sopra riportato.

Abusi edilizi

Dal confronto tra tali planimetrie e quanto esistente allo stato attuale emerge quanto già riportato al precedente punto 08) e cioè:

Sulla planimetria mn 2067 sub 1, civico 6 si rilevano le seguenti difformità:

- piano terra: mancanza della parete divisoria tra ingresso e stanza; diversa posizione della porta del bagno.

Il piano secondo – soffitta – seppur esistente non è accessibile in quanto non esiste la scala di accesso indicata in planimetria.

Sulla planimetria mn 2067 sub 2, civico 7 si rilevano le seguenti difformità:

- piano secondo – soffitta – vi sono altre due piccole finestre sulla parete esterna lato Nord, sempre esistite e dovute a una errata rappresentazione grafica in detta planimetria.

Sanabilità dell'abuso

Il **Lotto 1** – fabbricato "A" mn 2067 sub 1 dovrà pertanto essere oggetto di una pratica edilizia di Sanatoria ordinaria per modifiche interne.

Il costo della sanatoria, tra pratica edilizia, sanzione amministrativa di € 516,00 e riaccatastamento, può essere quantificato in totale di € 3.000,00 più oneri di legge.

Il **Lotto 2** – fabbricato "B" mn 2067 sub 2 può esser definito "conforme".



11) - VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI

Trattandosi di due unità immobiliari abitative autonome, con corte comune di accesso, si possono ritenere divisibili in natura nei già richiamati:

Lotto 1 – fabbricato “A” mn 2067 sub 1

Lotto 2 – fabbricato “B” mn 2067 sub 2 e area mappale 1056 di 50 mq

12) - SE IMMOBILE PIGNORATO SOLO PRO QUOTA

Gli immobili sono pignorati per l'intero in quanto di proprietà 1/1 dell'Esecutato 1.

13) - ACCERTARE SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO

Le due unità sono entrambe locatate a terzi con contratti d'affitto.

Il **Lotto 1** – Fabbricato “A”, civico 6, è occupato dal [REDACTED] e la [REDACTED]

Il **Lotto 2** – Fabbricato “B”, civico 7, è occupato dal [REDACTED] e la [REDACTED]

14) - ACQUISIRE IL TITOLO LEGITTIMANTE IL POSSESSO E LA DETENZIONE DEL BENE

L'atto di proprietà dell'immobile è posto in Allegato 02)

15) - ACQUISIRE IL PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

Non necessario.

16) - CONTRATTI DI LOCAZIONE

A seguito specifica richiesta all'Agenzia delle Entrate di Treviso, questa con pec in data 15/09/2020 prot. 94271 invia quanto segue.

LOTTO 1 Contratto di locazione ad uso abitativo, ai sensi art. 2, co. 1, Legge 431/1998 “Contratto libero” – registrato al n. 3428 3T del 12/07/2017 – Vedi **Allegato 08**)

Il presente contratto di locazione, datato 01/07/2017, è stato stipulato tra l'Esecutato 1 – locatore e il [REDACTED] – conduttore, relativamente a un'abitazione, completamente arredata, sita in Pederobba, Vicolo



San Valentino, n. 6, Sez. A, Foglio 11, Mappale 2067, Sub 1, Cat. A/3, Classe 2, Vani 6, R.C. 303,68.

La durata del contratto era di anni due, non rinnovabili, con decorrenza dal 01/07/2017 e scadenza al 30/06/2019. Il presente contratto è quindi scaduto e non rinnovato con altro contratto. L'occupante [REDACTED] risulta pertanto risiedervi "senza titolo".

Il canone di locazione concordato era di € 310,00 al mese, per un totale di € 3.720,00 annui.

LOTTO 2 Contratto di locazione ad uso abitativo, ai sensi art. 2, co. 1, Legge 431/1998 "Contratto libero" – registrato al n. 4746 3T del 23/10/2017 – Vedi **Allegato 09)**

Il presente contratto di locazione, datato 13/10/2017, è stato stipulato tra l'Esecutato 1 – locatore e [REDACTED] – conduttori, relativamente a un'abitazione, completamente arredata, sita in Pederobba, Vicolo San Valentino, n. 7, Sez. A, Foglio 11, Mappale 2067, Sub 2, Cat. A/3, Classe 2, Vani 5, R.C. 253,06.

La durata del contratto è di quattro anni, rinnovabili, dopo la prima scadenza, di altri quattro, con decorrenza dal 01/11/2017 e scadenza al 31/10/2021.

La disdetta deve essere comunicata almeno 6 mesi prima della prima scadenza.

Il canone di locazione concordato è di € 380,00 al mese, per un totale di € 4.560,00 annui.

17) - SPESE CONDOMINIALI

Nessuna

18) - DIRITTI DEMANIALI - VINCOLI E SERVITÙ

Nessuno.

19) - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Durante il sopralluogo peritale del 17/09/2020 è stata eseguita la documentazione fotografica agli immobili:

- Lotto 1 - n. 6 foto in **Allegato 10)**.

- Lotto 2 - n. 8 foto in **Allegato 11)**.



20) - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Come da direttiva di codesto Tribunale di Treviso del 28.10.2015, l'APE Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile in oggetto non sarà predisposto. Lo stesso sarà redatto a seguito della vendita dell'immobile, quando richiesto.

21) - STIMA DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive, consistenza, vetustà e stato manutentivo, considerata la zona in cui è inserito, la tipologia di edifici ed il contesto della zona.

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili simili nella zona, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore.

Considerato che l'OMI Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Pederobba, zona centrale, destinazione residenziale, stato di conservazione ottimo, prevede valori tra i 920,00 / 1.050,00 €/mq.

La valutazione tiene conto di una detrazione del 20% per il grado di vetustà, altezza dei piani, impianti obsoleti, precarie condizioni igienico-sanitarie e statiche dell'immobile.

La valutazione stimata tiene conto inoltre di una ulteriore detrazione, sul valore base di mercato:

- valutata nel 20% per vetustà e vendita forzosa, tenendo conto dei seguenti elementi : difficoltà di visionare l'immobile prima dell'acquisto; impossibilità di assumere a base imponibile il valore catastale del bene e quindi il pagamento dell'imposta sul valore di assegnazione; il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel pieno possesso degli immobili; la mancanza di garanzie per eventuali vizi sul bene.

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue.

LOTTO 1 – FABBRICATO A

Superficie commerciale.

Abitazione		
	Coeffic.	Superf. Comm.



Abitazione	T-1	mq	87,60	1,00	mq	87,60
Soffitta	2	mq	43,80	0,30	mq	13,10
					totale	mq 100,70

Valutazione

	Mq	€/mq	€	Importo
Abitazione	100,70	550,00	€	55.385,00
Detrazione per vetustà		- 20 %	€	- 11.077,00
TOTALE			€	44.308,00
Detrazione per sanatoria			€	- 3.000,00
Detrazione per vendita forzata		- 20 %	€	- 8.860,00
Arrotondamento			€	52,00
TOTALE			€	32.500,00

(diconsi Euro trentaduemilacinquecento/00)

LOTTO 2 – FABBRICATO B

Superficie commerciale.

Abitazione						
				Coeffic.	Superf. Comm.	
Abitazione	T-1	mq	95,80	1,00	mq	95,80
Soffitta	2	mq	47,90	0,30	mq	14,30
					totale	mq 110,10

Valutazione

	Mq	€/mq	€	Importo
Abitazione	110,10	550,00	€	60.555,00
Detrazione per vetustà		- 20 %	€	- 12.111,00
Area mappale 1056	50	55,00	€	2.750,00
TOTALE			€	51.194,00
Detrazione per vendita forzata		- 20 %	€	- 10.238,80
Arrotondamento			€	- 55,20
TOTALE			€	40.900,00

(diconsi Euro quarantamilanovecento/00)

Treviso, li 19/07/2021

Il Perito
(geom. Diego Zussa)





ALLEGATI:

- **AII. 01)** Estratto di mappa catastale Catasto Terreni
- **AII. 02)** Atto notarile di compravendita del 28/12/2001
- **AII. 03)** Visura catastale
- **AII. 04)** Planimetrie catastali sub 1 e sub 2
- **AII. 05)** Planimetrie catastali con difformità
- **AII. 06)** Estratto Piano Interventi
- **AII. 07)** Mail del Comune di Pederobba in data 05/06/2020 in merito alla richiesta accesso atti
- **AII. 08)** Contratto di locazione 3428 del 12/07/2017
- **AII. 09)** Contratto di locazione 4746 del 23/10/2017
- **AII. 10)** Foto Lotto 1
- **AII. 11)** Foto Lotto 2
- **AII. 12)** Ispezione ipotecaria del 21/12/2020
- **AII. 13)** Certificato di Destinazione Urbanistica

