

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE II CIVILE

Procedura N. 261/2020 Es. Imm.ri



contro

ESECUTATO

Interventi

AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

D'UFFICIO

Prossima udienza 23/03/2022 ore 11.00

Il sottoscritto architetto Roberto Zanatta, C.F. ZNTRRT63B12L407Z, P. IVA 0231983067, con studio in Via G. Pastore n. 22/A, 31038 Postioma di Paese (TV), iscritto al n. 902 dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Treviso e al n. 361 dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso, con provvedimento dell'Illustrissimo G.E., dott.ssa A. Burra, del 23/09/2021, veniva nominato esperto per la redazione della perizia di stima nella procedura in epigrafe, incarico accettato per tramite PEC in data 29/09/2021.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di MONTEBELLUNA (TV)

N.C.E.U.



Sez.	Fog.	Num.	Sub.	Cat.	Cl	Cons.	sup. cat.	Rendita €	via	Piano
E	2	1082	6	A/2	3	3 vani	54 mq	309,41	San Gaetano	T
E	2	1082	7	graffato al sub 6						
E	2	1082	71	C/6	3	16 mq	18 mq	47,93	San Gaetano	S1

Indirizzo esatto Via D. Buzzati 13 int. 3

E	2	1082	8	A/2	3	4 vani	76 mq	412,55	San Gaetano	T
E	2	1082	9	graffato al sub 8						
E	2	1082	52	C/6	3	15 mq	16 mq	44,93	San Gaetano	S1

Indirizzo esatto Via D. Buzzati 13 int. 4

Dichiarazione Protocollo 000121673 del 10/04/2002

Proprietà per la quota di 1/1.

Con le sopra descritte unità immobiliari sono state trasferite la comproprietà, nelle carature delle tabelle millesimali, sulle parti, cose ed enti comuni di cui all'art. 1117 e segg. del C.C. e su quant'altro in comune all'intero complesso meglio precisate all'art. 3 del Regolamento di condominio e nell'elaborato planimetrico raffigurante l'intero complesso depositato al NCEU.

Negli atti di trasferimento l'allora parte venditrice ha avvisato la parte acquirente, che ha accettato, che come da dall'ultimo comma dell'art. 5 del Regolamento di condominio il lastrico solare di copertura dell'unità mappale 1082, sub. 47 al piano 5° - lastrico solare non accatastato – seppure di proprietà condominiale, è concesso in uso esclusivo all'unità mapp. 1082, sub. 47 medesima che vi potrà accedere direttamente con una scala all'interno della stessa, fermo restando il diritto del condominio di accedervi in ogni momento per eseguire le manutenzioni ordinaria e straordinaria a qualsiasi impianto attraverso al botola di accesso posta sul vano scale, apribile con una chiave



rilasciata all'Amministratore del condominio che dovrà preavvisare il proprietario dell'unità di cui è concesso in uso (mapp. 1082 sub. 47) ogni qualvolta sarà necessario intervenire per le manutenzioni. L'uso di detto lastrico è strettamente collegato alla proprietà dell'unità abitativa di cui costituisce pertinenza inalienabile.

1.2 CONFINI

La proprietà confina:

- in quanto ai sub. 6 e 7 graffato al 6 del mapp. 126:
 - a nord mapp. 1082 sub. 3 (BCNC - vano scala),
 - ad est con il mappale 1082 sub. 1bcnac area scoperta
 - a sud con via G. Berto,
 - ad ovest con mapp. 1082 su. 9 area scoperta e 8 (abitazione,)
- in quanto ai sub. 8 e 9 graffato al 8 del mapp. 126:
 - a nord mapp. 1082 sub. 11 (abitazione) e 3 (BCNC - vano scala),
 - ad est con il mappale 1082 sub. 6 (abitazione) e 7 (area scoperta),
 - a sud con via G. Berto,
 - ad ovest con mapp. 1439.

1.3 PROPRIETÀ

A seguito ispezione presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso data 07/02/2022, e l'Archivio Storico Notarile di Treviso è stato accertato che la proprietà degli immobili è in capo all'esecutato, per la quota di 1/1.



Gli immobili sono pignorati per l'intero. Per le loro caratteristiche (si veda "capitolo 2" Premesse e formazione dei lotti"), gli immobili si ritengono divisibili in lotti.

1.4 VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili sono fanno parte di un condominio denominato [REDACTED], composto da 34 unità ad uso residenziale, 35 garage e 15 magazzini (per le specifiche si rimanda ai singoli lotti).

1.5 PROVENIENZA

La proprietà proviene da:

- per i sub. 6 e 7 graffato e 71: Atto di compravendita del notaio B. Parolin di Montebelluna (TV), in data 08/07/2004, Rep. n. 179.473 e 35.693 di Racc., registrato a Montebelluna (TV), il 30/12/2004, al n. 2896 1T, trascritto a Treviso in data 28/07/2004, ai nn. 31838/20440;
- per i sub. 8 e 9 graffato e 52: Atto di compravendita del notaio B. Parolin di Montebelluna (TV), in data 23/12/2004, Rep. n. 184.038 e 36.226 di Racc., registrato a Montebelluna (TV), il 30/12/2004, al n. 5372 1T, trascritto a Treviso in data 30/12/2004, ai nn. 184038/36330 (società con socio unico l'odierno esecutato);
- assegnazione degli immobili sopra identificati per effetto di acquisto iure successionis in piena proprietà all'odierno esecutato con atto Giudiziario del Tribunale di Treviso in data 24/12/2019 repertorio 5941/2019, trascritto a Treviso il 31/2020 ai nn. 3505/2528.

Si ritiene opportuno allegare i due atti precedenti, ai fini di più precisa



informazioni circa vincoli e obblighi condominiali contrattuali.

1.6 TRASCRIZIONI, IPOTECHE e PRIVILEGI

Alla data di accesso all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 07/02/2022, a carico di tutti gli immobili sopra identificati, risulta quanto di seguito esposto.

Trascrizioni a favore:

- 20/11/1985, nn. 22587/18320
atto di compravendita (terreno) notaio B, Parolin di Montebelluna (TV, del 21/10/1985 Rep. 70890,
- 25/05/1994, nn. 13119/9925
atto di compravendita del notaio R. Ucci di Treviso, del 24 /05/1994 Rep. 34483,
- 17/01/1997, nn. 1981/1616
atto di compravendita del notaio B. Parolin di Montebelluna (TV) del 23/12/1996 Rep. 124948,
- 11/07/ 2001, nn. 27796/19749
atto di trasformazione del notaio B. Parolin di Montebelluna TV) del 22/06/2001, rep. 154902,
- 08/02/ 2002, nn. 5098/3708
atto di compravendita del notaio B. Parolin di Montebelluna (TV) del 31/01/2002 rep. 159448,
- 28/07/2004, nn. 31838/20440
per i sub. 6 e 7 graffato e 71: Atto di compravendita del notaio B. Parolin di Montebelluna (TV), in data 08/07/2004, Rep. n. 179.473 e 35.693 di Racc., registrato a Montebelluna (TV), il 30/12/2004, al n. 2896 1T,



- 30/12/2004, nn. 184038/36330
per i sub. 8 e 9 graffato e 52: Atto di compravendita del notaio B. Parolin di Montebelluna (TV), in data 23/12/2004, Rep. n. 184.038 e 36.226 di Racc., registrato a Montebelluna (TV), il 30/12/2004, al n. 5372 1T, ,
- 16/11/2009, nn. 42490/25739
atto di trasferimento sede della allora società proprietaria, del notaio F. Imparato di Asolo, del 10/11/ 2009 rep. 126714/38178
- 31/01/2020, nn. 3505/2528
assegnazione per effetto di acquisto iure successionis in piena proprietà all'odierno esecutato con atto Giudiziario del Tribunale di Treviso in data 24/12/2019 repertorio 5941/2019, trascritto a Treviso il 31/2020 ai nn. 3505/2528.

Iscrizioni contro:

- 09/06 2009, nn. 21726/4772
ipoteca legale iscritta per euro 6.168.209,28
(seimilionicentosessantottomiladuecentonove virgola ventotto) contro la società “*omissis*” a favore di [REDACTED]
[REDACTED] tra l'altro sui beni identificati al N.C.E.U.
Comune di Montebelluna, Sez. E foglio 2, mappale 1082 subb. 6-7 e 71 nonchè sub. 8- 9 e 52,
- 09 /032016, nn. 7157/1180
ipoteca giudiziale Euro 11.000,00 (undicimila virgola zero zero) in forza di Atto giudiziario (Decreto Ingiuntivo) del Tribunale di Treviso in data 13 febbraio 2016 repertorio 486/2016 contro la società “*omissis*” in liquidazione e a favore del [REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED] Sez. E, foglio 2, mappale 1082 subb. 6-7 e 71 nonché sub. 8- 9 e 52,

Trascrizioni contro:

- 08/09/2020 nn. 28191/19251
pignoramento immobiliare, di cui all'atto rep. 3801/2020 Tribunale di Treviso del 17 agosto 2020 a favore del [REDACTED]

[REDACTED]

Alla data di accesso telematico alla preposta Cancelleria, 07/02/2022, nella procedura risultano i seguenti interventi:

- 05/11/2020. Agenzia delle Entrate-Riscossione Agente della Riscossione per la Provincia di ROVIGO domiciliato per la carica presso gli Uffici di Agenzia delle entrate-Riscossione - Agente della Riscossione della Provincia di TREVISO - in Piazza delle Istituzioni - fabbricato G - 31100 (TV), per Euro 629,96 oltre agli interessi di mora maturandi, compensi, diritti e spese che saranno precisati in corso di giudizio.

2) CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI

Per quanto appurato in sede di sopralluogo risulta che:

- le planimetrie catastali degli immobili dei subalterni 6 e 8, risultano non conformi allo stato di fatto.

3) PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI

3.1 QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO



E DIVISIBILITÀ IN NATURA

La quota di proprietà oggetto di pignoramento è per l'intero del compendio immobiliare.

Rilevate le caratteristiche di autonomia catastale, urbanistica e funzionale degli immobili oggetto di valutazione, costituiti da due unità residenziali (appartamenti) e relativi garage, si predispone la presente relazione per la vendita in **2 lotti distinti**, a favore di una migliore comprensione degli immobili oggetto dell'esecuzione, sia per l'esitabilità in fase d'asta.

4) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U., con la scorta della documentazione reperita presso la Cancelleria del Tribunale di Treviso, presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio di Treviso, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio di Treviso (Catasto) e presso il Comune di Montebelluna (TV), previa accordo e accompagnato dal Custode, I.V.G. Treviso procedeva coattivamente al sopralluogo di rito sugli immobili, in data 02/02/2022, per l'effettuazione dell'ispezione dei locali, dei rilievi del caso, effettuando quindi delle misurazioni a campione e realizzando anche ampia documentazione fotografica.

4.1 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Nella pianificazione urbanistica, vigente in Comune di Montebelluna (TV), tutti gli immobili ricadono nella zonizzazione classificata come di seguito descritto.

Piano di Assetto del Territorio (PAT)

- Tavola 4 Carta delle trasformabilità: A.T.O 1 Montebelluna, artt. 41-43 delle



N.T.; Ambiti di urbanizzazione consolidata a carattere residenziale, art. 42 N.T..

Piano degli Interventi (PI)

- Zona B1-1 -33 – Zona di completamento di alta densità, art. 17 N.T.O..

Vincoli:

- Classificazione sismica: Zona sismica 2.

Il terreno su cui sorge il complesso edilizio costituisce il “Lotto 2” facente parte del "Piano Particolareggiato P.P.1 – Centro Residenziale - Direzionale Montebelluna Sud, per la cui attuazione è stata sottoscritta convenzione tra il Comune di Montebelluna ed i proprietari delle aree, costituiti in Consorzio denominato “Consorzio PP1” Centro Residenziale - Direzionale Montebelluna Sud, con atto del notaio B. Parolin di Montebelluna (TV), in data 01/10/1998, rep. n. 135400, registrato a Montebelluna in 14/10/1998, al n. 2138 Pubblici, trascritto a Treviso il 23/10/1998, ai nn. 31695/21628.

Ai sensi dell’art. 1, comma 376, 377, 378 della legge n. 178/2020, gli immobili non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

4.2 DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEI BENI

Tutti gli immobili sono ubicati nella parte sud di Montebelluna, in via Dino Buzzati, laterale di Via San Gaetano.

L’ambito è collocato a poche centinaia di metri dal Centro di



Montebelluna, dove sono posti gli uffici Municipali e tutti i necessari servizi terziari, oltre che negozi al dettaglio, ma anche dall'ospedale, a nel raggio da uno a due chilometri, da stazione ferroviaria autovie e scuole, anche superiori, negozi della grande distribuzione

Trattasi di una zona di recente formazione (primi Anni 2000), ove sono stati edificati alcuni fabbricati a cinque/sei piani di pregevole architettura moderna e nell'intorno edifici più bassi. L'ambito è servito di parcheggi, marciapiedi e aree verdi. L'ingresso agli immobili avviene sul lato ovest del fabbricato.

Il fabbricato è realizzata con struttura in c.a. gettato in opera e laterizio, solai prefabbricati a lastre quello del piano interrato, tipo "varese" quelli superiori, mentre la copertura ad arco è a struttura lignea con manto di copertura metallico, tamponamenti in laterizio con isolamento termico.

4. REGOLARTÁ URBANISTICA ED EDILIZIA

Gli immobili sono stati realizzati, in forza dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Montebelluna (TV):

- Concessione edilizia n. 34451 del 26/05/2000;
- Concessione edilizia n. 8466/02 del 12/06/2002 per voltura e variante;
- Permesso di abitabilità rilasciato in data 09/07/2002 n. 21626, per i sub. 6-7 e 71, del mapp. 1082;
- Permesso di abitabilità rilasciato in data 09/07/2002 n. 21625, per i sub. 8-9 e 52, del mapp. 1082,
- Permesso di costruire n. 16619 del 03/07/2015 (installazione schermature solari esterne e pensiline – tettoie).



Alla data di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna (TV) non risultava in essere alcuna procedura amministrativa.

LOTTO 1

5.1 DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEI BENI

Comune di MONTEBELLUNA (TV)

N.C.E.U.

Sez.	Fog.	Num.	Sub.	Cat.	Cl	Cons.	sup. cat.	Rendita €	via	Piano
E	2	1082	6	A/2	3	3 vani	54 mq	309,41	San Gaetano	T
E	2	1082	7	graffato al sub 6						
E	2	1082	71	C/6	3	16 mq	18 mq	47,93	San Gaetano	S1

Indirizzo esatto Via D. Buzzati 13 int. 3

Trattasi di appartamento al piano terra (sub. 6) con corte esclusiva (sub. 7 graffato al sub. 6) e garage al piano interrato (sub. 71).

Appartamento

L'ingresso avviene direttamente nel vano cucina-soggiorno, un piccolo disimpegno distribuisce alla zona notte: camera matrimoniale e bagno. I vani cucina-soggiorno e camera, orientati a sud, sono serviti da una piccola terrazza coperta (una piccola loggia), dove, in quella del vano cucina - soggiorno è installata la caldaia muraria dell'impianto di riscaldamento, che, essendo allo stesso livello, funge anche da filtro con l'area scoperta esclusiva.

Le pavimentazioni interne sono in legno nel vano cucina-soggiorno, disimpegno e camera, in ceramica nel bagno, dove sono in ceramica, come i rivestimenti murari. Nella terrazza la pavimentazione è in ceramica.



I serramenti (finestre) sono in pvc colore bianco, dotati di vetrocamera, gli oscuri in legno, smaltati colore grigio. Le porte interne sono in legno tamburato con venatura a vista.

Internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate a civile.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano, tipo tradizionale a radiatori, con la caldaia posizionata all'esterno nella terrazza, e impianto di condizionamento, completo di impianto elettrico ed idrico e telefonico.

Si è riscontrata una zona, angolo sud-est del disimpegno, dove l'intonaco è ammalorato probabilmente causato da infiltrazioni proveniente dalla retrostante doccia o perdita di tubazioni murate. Per la risoluzione del problema e rifacimento intonaco e tinteggiatura del muro disbrigo, è stimabile un costo di 2.000,00 € compresi oneri di Legge, fatta salva diversa e più dannosa problematica attualmente che dovesse emergere da approfondita indagine, in questa sede non richiesta.

L'altezza libera di locali è di 2,72 ml.

Consistenza commerciale ragguagliata, superficie commerciale lorda, determinata come disposto al D.P.R. 138/1998:

- abitazione e accessori mq 47,86 mq ca., arrotondati a 48,00 mq

Stato di manutenzione immobili

Lo stato di manutenzione dell'immobile nel complesso si può definire normale.

Corte esclusiva

L'area scoperta affaccia sul lato sud, è sistemata a prato, lungo i confini che affacciano sui sedimi stradali, a ridosso delle recinzioni, è stata invece



piantumata una alta e fitta siepe, vicino alla quale corre si tutto il tratto sud, la grata delle “bocche di lupo” dei garage e viabilità posti al piano interrato, nel resto è inerbata. Nella parte est manca il tratto di recinzione e l’area è delimitata dalla sola siepe, così pure non vi è divisione con l’area scoperta confinante sul lato ovest, mapp. 9 graffato al sub. 7 di stessa proprietà.

Consistenza commerciale ragguagliata, superficie commerciale lorda, determinata come disposto al D.P.R. 138/1998:

- area scoperta mq (38x10%) = 3,80 mq ca., arrotondati a 4,00 mq.

Stato di manutenzione immobili

Lo stato di manutenzione dell’immobile nel complesso si può definire buono.

Garage

Il garage è ubicato al piano interrato, presenta pianta rettangolare, la partizione è realizzata con muratura in blocchi tinteggiati di bianco, la pavimentazione è in cemento lisciato color tabacco, il solaio in lastre, tipo “predalle. Il portone di ingresso è del tipo basculante, colore bianco, con ferritoie di areazione.

L’altezza libera di locali è di 2,401 ml.

Consistenza commerciale ragguagliata, superficie commerciale lorda, determinata come disposto al D.P.R. 138/1998:

- garage mq 16,97 mq ca /2 = 8,5 arrotondati per difetto a 8,00 mq

Lo stato di manutenzione dell’immobile nel complesso si può definire normale.



5.2 VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Come detto gli immobili fanno parte del Condominio denominato “Barbarigo”.

Alla data odierna, desunto dalla documentazione rilasciata dall’Amministratore si rileva quanto segue.

- 1- Quote millesimali: intera proprietà 19,510; scale e ascensori 22,580, copertura 6 piani 49,450, lastrico solare 8,950 (tutte adottate in sostituzione delle precedenti, con delibera dell’Assemblea Condominiale del 06/03/2003), interrato 21,630;
- 2- L’ammontare della quota parte annua delle spese condominiali ammonta a 676,00 € (gestione 2021/2022)
- 3- L’attuale complessivo degli oneri condominiali non pagati ammonta a 12.027,46 €
- 4- Gli oneri condominiali non pagati ammontano a 1.199,42 € per l’esercizio 2021/2021, mentre per l’esercizio corrente con ultima rata al 31/05/2022 è prevedibile per l’intero, quindi 676,00 € (fatte salve spese ancora non conteggiate o future), per un complessivo di 1.875,42 €, a carico dell’eventuale aggiudicatario, fatta salva verifica da eseguirsi al momento della vendita,
- 5- Nell’Assemblea di Condominio del 03/02/2022 è stato deliberato perseguire lo sconto in fattura per la tinteggiatura del fabbricato, escludendo altri lavori ipotizzati, ma senza deliberare impegni di spesa.

5.3 OPERE ABUSIVE O IN DIFFORMITÀ

In sede di sopralluogo si sono effettuate misurazione interne a campione per verifica rispondenza a quelle riportate nel progetto



architettonico. Le misure planimetriche e l'altezza netta interna, rilevate si discostano in aumento da quelle di progetto assentito all'interno della tolleranza del 2% prevista all'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. nella quale rientrano anche la superficie e il volume della singola unità. Si è però verificata una minor superficie della camera, di circa 0,25 mq, che però risulta minore di 14,00 mq, minimi previsti dall'art. 38.4 del Regolamento Edilizio.

5.4 SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE O IN DIFFORMITÀ

Sentito anche il Comune di Montebelluna (TV), in data 11/02/2022, necessità di ripristinare la superficie della camera autorizzata, spostando la porta di ingresso all'interno del disimpegno di circa 25 cm, quindi può essere considerata modifica interna, che non incide su distanze, superficie complessiva e volumetria e procedere con la sanatoria. La difformità può essere quindi sanata con pratica edilizia C.I.L.A. con ammenda di 1,000,00 €, e rifacimento planimetria catastale, per totale complessivo, comprese spese tecniche e diritti di segreteria e oneri di legge, stimabile in 2.000,00 €, oltre l'onere di spostamento della porta e opere murarie connesse, stimabile in 1.000,00 €, oneri di Legge compresi

5.5) CERTIFICAZIONI

Gli immobili non sono dotati di Attestazione di Prestazione/Certificazione Energetica.

5.6) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

L'immobile alla visita peritale risulta arredato, ma abbandonato.

A seguito specifica richiesta del sottoscritto, l'Agenzia delle Entrate,



Ufficio di Treviso, con nota Protocollo n. 170707 del 28/10/202, ha risposto che a tale data non risultano registrati presso l'Ufficio contratti di locazione o tuttora in essere stipulati dai contribuenti individuati nella richiesta in relazione agli immobili citati nella richiesta.

5.7) VALORE DEI BENI

CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto CTU ritiene opportuno applicare il metodo di analisi e comparazione, con il prezzo praticato sul libero mercato per immobili simili, nel periodo attuale, confrontato anche con le quotazione della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (alla data di redazione della presente aggiornata al primo semestre 2021, anche se queste sono da "intendersi di larga massima", in generale opportunamente corretto in funzione delle specifiche peculiarità dell'immobile: per posizione, consistenza nell'attuale stato di fatto, vetustà, collocazione, qualità delle finiture, dell'appetibilità del bene, minor mercato dei monolocali della congiuntura economica sfavorevole.

Dal valore ottenuto verranno sottratti i costi per l'eliminazione della umidità presente nel disbrigo, lo spostamento della porta della camera, la sanatoria edilizia e l'importo non pagato delle spese di condominio.

Si determinerà così il probabile valore commerciale nel libero mercato degli immobili, poi ridotto per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto con procedura forzosa, quantificata in misura del 20%, percentuale di prassi, in funzione della mancanza di garanzie.



Per la determinazione della superficie lorda commerciale lorda si è fatto esplicito riferimento alle disposizioni del D.P.R. 138/1998.

Superficie complessiva: mq 48,00 (abitazione) + 4 (corte esclusiva) + 8,00 (garage) = 60 mq ca.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per la valutazione del più probabile valore prudenziale di mercato degli immobili si procederà alla stima analitica, secondo i criteri sopra individuati, sulla base della somma delle superfici lorde ragguagliate, nello stato di fatto e di diritto in si trovano, compensato nel prezzo il vano scala comune.

valore degli immobili:

- probabile valore commerciale mq 60 ca x 1.150,00 €/mq	=	69.000,00 €
- detrazione costi eliminazione umidità		2.000,00 €
- detrazione spese sanatoria		2.000,00 €
- spese spostamento porta		1.000,00 €
- detrazione pagamento spese condominiali insolite		1.875,42 €
Totale probabile valore commerciale libero mercato		62.124,58 €

Arrotondati per difetto in 62.000,00 €

(diconsisessantaduemila/00 Euro).

- Detrazione vendita forzata 20% del valore commerciale	12.000,00 €
- Probabile prezzo base prima asta	48.000,00 €

(diconsi quarantaottomila/00 Euro)

LOTTO 2

6.1 DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEI BENI



Comune di MONTEBELLUNA (TV)

N.C.E.U.

E 2 1082 8 A/2 3 4 vani 76 mq 412,55 San Gaetano T
E 2 1082 9 graffato al sub 8
E 2 1082 52 C/6 3 15 mq 16 mq 44,93 San Gaetano S1
Indirizzo esatto Via D. Buzzati 13 int. 4

Trattasi di appartamento al piano terra (sub. 8) con corte esclusiva (sub. 9 graffato al sub. 6) e garage al piano interrato (sub. 52).

Appartamento

L'ingresso avviene direttamente nel vano cucina-soggiorno, un disimpegno distribuisce la zona notte: camera matrimoniale, ampio ripostiglio, bagno. I vani cucina-soggiorno e camera, orientati a sud, sono serviti da una piccola terrazza coperta (una piccola loggia), dove in quella della cucina è installata la caldaia muraria dell'impianto di riscaldamento, che, essendo allo stesso livello, funge anche da filtro con l'area scoperta esclusiva.

Le pavimentazioni interne sono in legno nel vano cucina-soggiorno, disimpegno, ripostiglio e camera, in ceramica nel bagno, dove sono in ceramica, come i rivestimenti murari. Nella terrazza la pavimentazione è in ceramica.

I serramenti (finestre) sono in pvc colore bianco, dotati di vetrocamera, gli oscuri in legno, smaltati colore grigio. Le porte interne sono in legno tamburato con venatura a vista.

Internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate a civile.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a gas



metano, tipo tradizionale a radiatori, con la caldaia posizionata all'esterno nella terrazza, e impianto di condizionamento, completo di impianto elettrico ed idrico e telefonico.

L'altezza libera di locali è di 2,72 ml.

Consistenza commerciale ragguagliata, superficie commerciale lorda, determinata come disposto al D.P.R. 138/1998:

- abitazione e accessori mq 64,80 mq ca., arrotondati a 65,00 mq

Stato di manutenzione immobili

Lo stato di manutenzione dell'immobile nel complesso si può definire normale.

Corte esclusiva

L'area scoperta affaccia sul lato sud, è sistemata a prato, lungo i confini che affacciano sul sedime stradale (vicino alla quale corre si tutto il tratto sud, la grata delle "bocche di lupo" dei garage e viabilità posti al piano interrato) e con il confine ovest, a ridosso delle recinzioni, è stata invece piantumata una alta e fitta siepe, nel resto è inerbata. Non vi è divisione con l'area scoperta confinante sul lato ovest, mapp. 7 graffato al sub. 6 di stessa proprietà.

Consistenza commerciale ragguagliata, superficie commerciale lorda, determinata come disposto al D.P.R. 138/1998:

- area scoperta $(65,00 \times 10\%) + ((157-65) \times 2\%)$ 0 mq 8,34 mq ca., arrotondati a 8,00 mq.

Stato di manutenzione immobili

Lo stato di manutenzione dell'immobile nel complesso si può definire buono.

Garage



Il garage è ubicato al piano interrato, presenta pianta rettangolare, la partizione è realizzata con muratura in blocchi tinteggiati di bianco, la pavimentazione è in cemento lisciato color tabacco, il solaio in lastre, tipo “predalle”, è dotato di areazione diretta tramite “bocca di lupo” continua, posta sul lato perimetrale esterno. Il portone di ingresso è del tipo basculante, colore bianco, con ferritoie di areazione.

L'altezza libera di locali è di 3,00 ml.

Consistenza commerciale ragguagliata, superficie commerciale lorda, determinata come disposto al D.P.R. 138/1998:

- garage mq 15,78 mq ca., arrotondati a 16,00 mq/ 2 = 8,00 mq

Lo stato di manutenzione dell'immobile nel complesso si può definire normale.

6.2 VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Come detto gli immobili fanno parte del [REDACTED]

[REDACTED].

Alla data odierna, desunto dalla documentazione rilasciata dall'Amministratore si rileva quanto segue.

- 1- Quote millesimali: intera proprietà 28,270; scale e ascensori 34,280, copertura 6 piani 75,080, lastrico solare 13,600 (tutte adottate in sostituzione delle precedenti, con delibera dell'Assemblea Condominiale del 06/03/2003), interrato 20,660;
- 2- L'ammontare della quota parte annua delle spese condominiali ammonta 904,00 gestione 2021/2022)
- 3- L'attuale complessivo degli oneri condominiali non pagati ammonta a



11.144,40 €

- 4- Gli oneri condominiali non pagati ammontano a 1.379,78 € per l'esercizio 2021/2021, mentre per l'esercizio corrente con ultima rata al 31/05/2022 è prevedibile per l'intero, quindi 904,00 € (fatte salve spese ancora non conteggiate o future), per un complessivo di 2.283,78 €, a carico dell'eventuale aggiudicatario, fatta salva verifica da eseguirsi al momento della vendita,
- 5- Nell'Assemblea di Condominio del 03/02/2022 è stato deliberato perseguire lo sconto in fattura per la tinteggiatura del fabbricato, escludendo altri lavori ipotizzati, ma senza deliberare impegni di spesa.

6.3 OPERE ABUSIVE O IN DIFFORMITÀ

In sede di sopralluogo si sono effettuate misurazione interne a campione per verifica rispondenza a quelle riportate nel progetto architettonico. Le misure planimetriche e l'altezza netta interna, rilevate si discostano in aumento da quelle di progetto assentito all'interno della tolleranza del 2% prevista all'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001) e s.m.i., tranne la lunghezza del bagno (causa inspessimento parete divisoria con vano cucina-soggiorno). Rientrano in tolleranza anche la superficie e il volume della singola unità.

6.4 SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE O IN DIFFORMITÀ

La difformità riscontrate, sentito anche il Comune di Montebelluna, in data 11/02/2022, può essere considerata modifica interna, che non incide su distanze, superficie complessiva e volumetria, la minor superficie del bagno,



che misura 6,11 mq, rispetto comunque la minima prevista nel Regolamento Edilizio vigente in Comune di Montebelluna, art. 38.4, pari a 4,00 mq e quella prevista all'epoca della realizzazione del fabbricato.

La difformità può essere quindi sanata con pratica edilizia C.I.L.A. con ammenda di 1,000,00 €, e rifacimento planimetria catastale, per totale complessivo, comprese spese tecniche e diritti di segreteria e oneri di legge, stimabile in 2.200,00 €.

6.5) CERTIFICAZIONI

Gli immobili non sono dotati di Attestazione di Prestazione/Certificazione Energetica.

6.6) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

L'immobile alla visita peritale risulta libero e vuoto, tranne l'arredo cucina.

A seguito specifica richiesta del sottoscritto, l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Treviso, con nota Protocollo n. 170707 del 28/10/202, ha risposto che a tale data non risultano registrati presso l'Ufficio contratti di locazione o tuttora in essere stipulati dai contribuenti individuati nella richiesta in relazione agli immobili citati nella richiesta.

6.7) VALORE DEI BENI

CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto CTU ritiene opportuno applicare il metodo di analisi e comparazione, con il prezzo praticato sul libero mercato per immobili simili,



nel periodo attuale, confrontato anche con le quotazione della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (alla data di redazione della presente aggiornata al primo semestre 2021, anche se queste sono da "intendersi di larga massima", in generale opportunamente corretto in funzione delle specifiche peculiarità dell'immobile: per posizione, consistenza nell'attuale stato di fatto, vetustà, collocazione, qualità delle finiture, dell'appetibilità del bene.

Dal valore ottenuto verranno sottratti i costi di sanatoria edilizia e l'importo non pagato delle spese di condominio.

Si determinerà così il probabile valore commerciale nel libero mercato degli immobili, poi ridotto per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto con procedura forzata, quantificata in misura del 20%, percentuale di prassi, in funzione della mancanza di garanzie.

Per la determinazione della superficie lorda commerciale lorda si è fatto esplicito riferimento alle disposizioni del D.P.R. 138/1998.

Superficie complessiva: mq 65,00 (abitazione) + 8 (corte esclusiva) + 8,00 (garage) = 81 mq ca.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per la valutazione del più probabile valore prudenziale di mercato degli immobili si procederà alla stima analitica, secondo i criteri sopra individuati, sulla base della somma delle superfici lorde ragguagliate, nello stato di fatto e di diritto in si trovano, compensato nel prezzo il vano scala comune.

valore degli immobili:



- probabile valore commerciale mq 81 ca x 1.200,00 €/mq =	97.200,00 €
- detrazione costi di sanatoria edilizia,	2.200 ,00 €
- detrazione pagamento spese condominiali insolute	2.283,78 €
Totale probabile valore commerciale libero mercato	92.716,22€
Arrotondati per eccesso in	93.000,00 €

(diconsi novantatremila/00 Euro).

- Detrazione vendita forzata 20% del valore commerciale	18.600,00 €
- Probabile prezzo base prima asta	74.400,00 €

Arrotondati per eccesso in 74.500,00 €

(diconsi settantaquattromilacinquecento/00 Euro)

Il valore dell'immobile, **prezzo d'asta**, è determinato dal Giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

La presente Relazione di C.T.U. è stata trasmessa a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] eletto domicilio, ad Agenzia delle Entrate –

Riscossione tramite pec c/o Uffici di Agenzia delle entrate-Riscossione, avv.

- Agente della Riscossione della Provincia di TREVISO, eletto domicilio, al Custode Aste 33 s.r.l. tramite pec e all'esecutato, non costituito, presso la sua residenza per tramite Raccomandata A.R..

Ricevute di avvenuta trasmissione alle parti, ai sensi dell'art. 173 bis. Disp. Att. C.P.C., sono conservate dal sottoscritto C.T.U..

Allegati alla perizia:



- LOTTO1

- 1.1 documentazione fotografica,
- 1.2 estratto di mappa catastale scala 1:2000,
- 1.3 planimetrie catastali N.C.E.U.,
- 1.4 piante immobili,
- 1.5 copia Certificato agibilità rilasciato,

- LOTTO 2

- 2.1 documentazione fotografica,
- 2.2 estratto di mappa catastale scala 1:2000,
- 2.3 planimetrie catastali N.C.E.U.,
- 2.4 piante immobili,
- 2.5 copia Certificato agibilità rilasciato,

- PER TUTTI GLI IMMOBILI

- 3 copia titoli edilizi,
- 4 copia atti compravendita e atto giudiziario di assegnazione all'esecutato di provenienza,
- 5 nota trascrizione atto giudiziario assegnazione all'esecutato,
- 6 Regolamento di condominio.

Postioma di Paese (TV), lì 11/02/2022

Il CTU

architetto Roberto Zanatta



INDICE

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI	1
1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	1
1.2 CONFINI	3
1.3 PROPRIETÀ	3
1.4 VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI	4
1.5 PROVENIENZA	4
1.6 TRASCRIZIONI, IPOTECHE e PRIVILEGI	5
2) CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	7
3) PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI	7
3.1 QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO	7
E DIVISIBILITÀ IN NATURA	8
4) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	8
4.1 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	8
4.2 DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEI BENI	9
4. REGOLARTÀ URBANISTICA ED EDILIZIA	10
LOTTO 1	11
5.1 DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEI BENI	11
5.2 VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI	14
5.3 OPERE ABUSIVE O IN DIFFORMITÀ	14
5.4 SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE O IN DIFFORMITÀ	15
5.5) CERTIFICAZIONI	15
5.6) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	15
5.7) VALORE DEI BENI	16
CRITERIO DI STIMA	16
VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	17
LOTTO 2	17
6.1 DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEI BENI	17
6.2 VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI	20
6.3 OPERE ABUSIVE O IN DIFFORMITÀ	21
6.4 SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE O IN DIFFORMITÀ	21
6.5) CERTIFICAZIONI	22
6.6) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	22
6.7) VALORE DEI BENI	22
CRITERIO DI STIMA	22
VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	23
Allegati alla perizia:	24



TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE II CIVILE

Procedura N. 261/2020 Es. Imm.ri



contro

ESECUTATO

Interventi

AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

INTEGRAZIONE RELAZIONE DI CONSULENZA

TECNICA D'UFFICIO PER CORREZIONE

PROBABILE PREZZO PRIMA ASTA LOTTO 1

Prossima udienza 23/03/2022 ore 11.00

Il sottoscritto architetto Roberto Zanatta, C.F. ZNTRRT63B12L407Z, P. IVA 0231983067, con studio in Via G. Pastore n. 22/A, 31038 Postioma di Paese (TV), iscritto al n. 902 dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Treviso e al n. 361 dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso, con provvedimento dell'Illustrissimo G.E., dott.ssa A. Burra, del 23/09/2021, veniva nominato esperto per la redazione della perizia di stima nella procedura in epigrafe, incarico accettato per tramite PEC in data 29/09/2021.

In data 10/03/2022 ha provveduto al Deposito telematico dell'elaborato periziale con tutti i relativi allegati.

Successivamente ha riscontrato nell'elaborato peritale depositato un mero errore di calcolo nella percentuale da applicare per la determinazione del



probabile prezzo della prima Asta del Lotto 1.

Pertanto produce la presente integrazione a correzione.

LOTTO 1

5.1 DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEI BENI

Comune di MONTEBELLUNA (TV)

N.C.E.U.

Sez.	Fog.	Num.	Sub.	Cat.	Cl	Cons.	sup. cat.	Rendita €	via	Piano
E	2	1082	6	A/2	3	3 vani	54 mq	309,41	San Gaetano	T
E	2	1082	7	graffato al sub 6						
E	2	1082	71	C/6	3	16 mq	18 mq	47,93	San Gaetano	S1

Indirizzo esatto Via D. Buzzati 13 int. 3

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

valore degli immobili:

- probabile valore commerciale mq 60 ca x 1.150,00 €/mq	=	69.000,00 €
- detrazione costi eliminazione umidità		2.000,00 €
- detrazione spese sanatoria		2.000,00 €
- spese spostamento porta		1.000,00 €
- detrazione pagamento spese condominiali insolute		1.875,42 €
Totale probabile valore commerciale libero mercato		62.124,58 €
Arrotondati per difetto in		62.000,00 €
(diconsisessantaduemila/00 Euro).		
- Detrazione vendita forzata 20% del valore commerciale		12.400,00 €
- Probabile prezzo base prima asta		49.600,00 €



(diconsi quarantanovemilaseicento/00 Euro)

Il valore dell'immobile, **prezzo d'asta**, è determinato dal Giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

Postioma di Paese (TV), lì 14/03/2022

Il CTU

architetto Roberto Zanatta

