

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Paola Torresan

UDIENZA DEL 22/09/2022

Esecuzione Immobiliare n. 167/2021

a carico della ditta:

1) **Esecutato 1** per l'intera quota di proprietà

INCARICO:

Lo scrivente, geom. Fabio Zane, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Treviso col n° 1695 con studio in Treviso, Viale G.G.Felissent n. 35, è stato nominato in qualità di perito esperto stimatore con verbale di udienza del 03 marzo 2022 dalla sig.ra G.E. Dott.ssa Alessandra Burra (sostituita poi con la G.E. Dr.ssa Paola Torresan), del Tribunale di Treviso, accettando l'incarico e prestando il giuramento di rito in data 04 marzo 2022, nella causa di esecuzione immobiliare n. 167/2021 promossa da:

<i>Quesito</i>	<i>Pag.</i>	<i>2</i>
<i>Premesse / determinazione dei lotti</i>	<i>Pag.</i>	<i>2</i>
<i>1 – Svolgimento delle operazioni peritali</i>	<i>Pag.</i>	<i>3</i>
<i>2 – Descrizione catastale degli immobili</i>	<i>Pag.</i>	<i>4</i>
<i>3 – Confini</i>	<i>Pag.</i>	<i>5</i>
<i>4 – Atto di provenienza</i>	<i>Pag.</i>	<i>5</i>
<i>5 – Trascrizioni ed Iscrizioni</i>	<i>Pag.</i>	<i>6</i>
<i>6 – Servitù riscontrate</i>	<i>Pag.</i>	<i>8</i>



7 – Aggiornamenti delle verifiche	Pag. 9
8 – Descrizioni degli immobili	Pag. 9
9 – Attestato Prestazione Energetica	Pag. 11
10 – Disponibilità degli immobili	Pag. 12
11 – Accertamento della destinazione urbanistica	Pag. 12
12 – Potenzialità edificatoria residua	Pag. 13
13 – Verifica della conformità urbanistica	Pag. 13
14 – Difformità riscontrate in sede di sopralluogo	Pag. 14
15 – Rapporti Dare/Avere Condominio	Pag. 16
16 – Metodi di stima	Pag. 17
17 – Valutazione degli immobili	Pag. 18

*** **

QUESITO:

"QUESITO PER PERIZIA "

E.I. n. 167/21 - Art.173BIS disp. Att. C.P.C.e modifiche di cui al D.L. n. 83/2015.

PREMESSE - FORMAZIONE DEI LOTTI

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un condominio composto da 3 corpi con relativi 3 ingressi/scale per l'accesso ai piani, fronte strada, con sottoportico ad uso pubblico, ubicato in centro storico nel Comune di Conegliano e precisamente in Via Felice Cavallotti al n. 19 (scala B - interno 63), nelle immediate vicinanze del Ponte della Madonna sul fiume Monticano, e nello specifico:

*- **appartamento** al piano secondo di complessivi circa 66,00 mq lordi (unica camera), con accesso da vano scale comune con ascensore, dotato di*



terrazzino di circa 6,50 mq lordi;

oltre alla quota di comproprietà sui beni comuni non censibili ed ai sensi dell'art. 1117 del C.C. quali ingresso, vano scale, locale contatori, ascensore e locale macchine, sottoportico ad uso pubblico ed area scoperta.

I beni colpiti dal presente procedimento risultano già identificati catastalmente ed a parere dello scrivente, sono riconducibili ad un unico lotto.

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, dopo aver verificato la completezza della documentazione agli atti, ed aver proceduto agli accertamenti di natura urbanistica e catastale, ha contattato il Custode Giudiziario, responsabile di zona di Aste 33, il quale comunicava la piena disponibilità dell'esecutato per l'accesso .

In data 04/07/2022 si procedeva all'accesso definendo in tale sede le caratteristiche architettoniche, lo stato di manutenzione, la rispondenza a quanto assentito sotto il profilo urbanistico e catastale effettuando contestualmente i rilievi del caso e la documentazione fotografica.

Osservazioni ai documenti agli atti:

Si **precisa** che l'immobile oggetto della presente procedura, identificato al sub 63, non trova riscontro con quanto indicato nell'atto originario di precostituzione del condominio. L'unità di cui trattasi è pervenuta poi per successione alla odierna eseguita. Il certificato notarile, allegato agli atti, **indica** che successivamente all'atto di precostituzione di condominio, non è mai stato trascritto alcun atto di identificazione catastale relativo alle unità compravendute e che la proprietà è stata identificata con il solo successivo accatastamento delle unità immobiliari finite.



2) DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Alla data del 23/03/2022, gli immobili erano così censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso (ufficio provinciale Territorio-Catasto):

LOTTO UNICO (all. n. 01.1 visure al C.F. e all. 01.2 planimetrie catastali)

Bene 1

C.F. Comune di Conegliano sez. E fg. 4

mapp. 215 sub 63 cat. A/2 cl. 2, vani 4 – sup. cat. 66 mq, escluse aree scoperte 64 mq - R.C.€ 402,84 – via Felice Cavallotti – piano 2 - **appartamento** (oltre alla quota di comproprietà sui beni comuni non censibili ed ad sensi dell'art. 1117 del C.C. quali ingresso, vano scale, locale contatori, ascensore e locale macchine, sottoportico ad uso pubblico ed area scoperta.)

L'attuale intestatario catastale nonchè proprietario è:

Esecutato 1 per l'intera quota di proprietà

Si evidenzia inoltre, per completezza, che il mapp. 215 su cui insiste il complesso, è altresì censito al CT foglio 32 mapp. 215 Ente urbano di mq. 894 (**vedi criticità**) (all. n. 02 visura C.T.).

Criticità: dagli approfondimenti catastali eseguiti, l'intero complesso formante un unico condominio con la relativa area scoperta ricade su più mappali al Catasto Terreni, oltre al mapp. 215 già indicato, e precisamente:

- mapp.le 214 prato arbor. cl. 2 di ha. 0.09.00;
- mapp.le 217 prato arbor. cl. 2 di ha. 0.02.90;
- mapp.le 218 Ente Urbano di ha. 0.04.28 (non trovando alcuna corrispondenza al C.F. in quanto tutti gli immobili sono censiti al mapp.le 215);
- mapp.le 1967 (ex mapp.le 216/b) prato arbor. cl. 2 di ha. 0.12.10.



di complessivi ha. 0.37.22. (all. n. 02 visura C.T.).

L'estratto di mappa non risulta aggiornato con il corretto inserimento in mappa del fabbricato eretto a seguito della demolizione di quello originario. Si dovrà prevedere ad una rettifica catastale della mappa a carico del condominio (vedi cap. 14)

3) DESCRIZIONE CONFINI

Considerando quindi l'intero compendio composto dai mapp.li 214, 215, 217, 218 e 1967, al foglio 32 del Catasto Terreni, nel suo complesso, confina a nord con i mapp.li 208, 967, 212 e 213, ad est con Via Felice Cavallotti, a sud con i mapp.li 220, 222 e 2109 e ad ovest con il mapp. 2129. (all. n. 03 estratto di mappa)

L'appartamento sub 63 – facente parte della Scala B – ubicato al piano secondo, confina a nord con altra unità, ad est con affaccio su Via Felice Cavallotti, a sud con altra unità e ad ovest con vano scale comune. **(non è presente in banca dati catastale l'elaborato planimetrico)**

4) ATTI DI PROVENIENZA

Il bene oggetto di esecuzione è pervenuto all'esecutata per la piena proprietà con dichiarazione di successione in morte di "**ALTRO INTESTATARIO N. 1**" deceduto in data 10 ottobre 2010, la cui denuncia è stata registrata a Treviso al n. 1763 volume 9990/14 e trascritta a Treviso il 16/02/2015 ai nn. 3783/2795 (ad integrazione della iniziale denuncia di successione registrata a Treviso il 05/10/2012 al n. 2582 vol. 9990). E' seguita nota di accettazione tacita di eredità trascritta in data 09/12/2014 ai nn. 34308/25605. **(all. n. 04.1 NOTA accettazione)**



Il soggetto indicato come **Altro intestatario n. 1** dante causa dell'esecutata è divenuto proprietario dell'immobile in oggetto in forza di atto di precostituzione condominio autenticato nelle firme del Notaio Enrico Sartorio di Conegliano, in data 30/07/1970 rep. 37657 e racc. 19940, trascritto a Treviso il 19/09/1970 ai nn. 16785/14947, con cui venivano acquistate le quote di comproprietà dei terreni mapp.li 216/b (ora 1967), 214, 215, 217 e 218 oggetto di successiva edificazione. (**all. n. 04.2 NOTA atto precostituzione**)

5) TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI

All. n. 05.1 Elenco sintetico formalità – All. n. 05.2 certificato notarile

TRASCRIZIONI - C.RR.II. di Treviso

1) Titolo: verbale di pignoramento immobili

Data: 05/05/2021 **Reg. Gen.** 17549 **Reg. Part.:** 11886

A FAVORE :

sigg.ri

e

la quota dell'intera proprietà

Comune di Conegliano – tra gli altri

Catasto Fabbricati sez. E fg. 4

mapp. 215 sub 63, nat. A/2, cons. 4 vani, via Felice Cavallotti;

A CARICO:

Esecutato 1 per l'intera quota di proprietà

ISCRIZIONI - C.RR.II. di Treviso

1) Titolo: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di cambiali

Data: 09/12/2014 **Reg. Gen.** 34309 **Reg. Part.:** 5097



A FAVORE:

sigg.ri [REDACTED]

e [REDACTED]

per la quota dell'intera proprietà

Totale: € 80.000,00 **Capitale:** €

Comune di Conegliano – tra gli altri

Catasto Fabbricati sez. E fg. 4

mapp. 215 sub 63, nat. A/2, cons. 4 vani, via Felice Cavallotti;

A CARICO:

Esecutato 1 per l'intera quota di proprietà

2) **Titolo:** Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Data: 27/07/2016 **Reg. Gen.** 25086 **Reg. Part.:** 4418

A FAVORE:

sigg.ri [REDACTED]

e [REDACTED]

per

la quota dell'intera proprietà

Totale: € 60.000,00 **Capitale:** €

Comune di Conegliano – tra gli altri

Catasto Fabbricati sez. E fg. 4

mapp. 215 sub 63, nat. A/2, cons. 4 vani, via Felice Cavallotti;

A CARICO:

Esecutato 1 per l'intera quota di proprietà

3) **Titolo:** Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione

Data: 09/10/2018 **Reg. Gen.** 35329 **Reg. Part.:** 5999



A FAVORE:

Agenzia delle Entrate riscossione con sede in Roma c.f.: 13756881002 per la quota dell'intera proprietà

Totale: € 64.909,00 **Capitale:** €

Comune di Conegliano – tra gli altri

Catasto Fabbricati sez. E fg. 4

mapp. 215 sub 63, nat. A/2, cons. 4 vani, via Felice Cavallotti;

A CARICO:

Esecutato 1 per l'intera quota di proprietà

6) SERVITU' RICONTRATE

Nell'atto di precostituzione del condominio del 30/07/1970 rep. 37657 venivano ceduti gli immobili e i diritti immobiliari a corpo, nel loro stato e grado attuale con le relative servitù attive e passive, ed in particolare:

(all. n. 04.2 NOTA atto precostituzione)

"1) il mapp.le 216/b (ora mapp.le 1967) sul suo lato est e per una fascia larga metri 3 è gravato di servitù di transito pedonale a favore della residua retrostante proprietà ██████████

2) sul lato nord della complessiva area oggetto di quest'atto (mapp.li 214, 215, 216/b ora 1967, 217 e 218 di complessivi ha. 0.37.22) verrà costruito un sottopassaggio, dalla via pubblica per accedere ai garages e agli appartamenti del fabbricato erigendo sull'area stessa. In detto sottopassaggio, nonché sulla strada che verrà tracciata in prosecuzione e che continuerà poi sul lato est e successivamente ancora sul lato nord della complessiva area oggetto di quest'atto, avrà diritto di transito anche la retrostante proprietà ██████████ al



mapp. 216/a ma esclusivamente per la raccolta del fieno;

3) resta precisato che, qualora in fase di costruzione venisse ricavato il progettato sottoportico antistante l'intero condominio, di fronte alla via Cavallotti, sottoportico identificato con il colore rosso nella allegata planimetria, i condomini si obbligano a trasferire gratuitamente, a semplice richiesta, al Comune di Conegliano, la corrispondente superficie destinata a transito pedonale.”

7) AGGIORNAMENTI VERIFICHE CAPITOLO 2-5

La verifica come su indicata al capitolo 2) risulta aggiornata al: 23/03/2022 e quanto indicato al capitolo 5) risulta aggiornato al: 11/06/2021 come da certificato notarile allegato. Prima del deposito della presente perizia, sono state **nuovamente eseguite verifiche** non riscontrando altre formalità, pertanto le medesime risultano aggiornate al **23/03/2022** come da elenco sintetico delle formalità.

8) DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Trattasi di un appartamento al piano secondo (privo di garage di pertinenza) facente parte di un ampio condominio denominato “Residenza in Collina” sito in Comune di Conegliano nei pressi del centro storico, ubicato precisamente in via Felice Cavallotti al n. 19 con il caratteristico sottoportico ad uso pubblico prospiciente le vetrine dei negozi al piano terra e limitrofo alla via pubblica. Il complesso deriva da una demolizione di vetusti fabbricati (alcuni fatiscenti a seguito dei bombardamenti) all'inizio degli anni '70 (abitabilità del 1971) sviluppato su 6 piani fuori terra, diviso in tre vani scale, composto da circa 35



unità residenziali, alcuni negozi/uffici e relativi garage di pertinenza, dotato di aree di manovra comuni e giardino condominiale con giacitura "in pendenza" ricompreso parzialmente sul versante est della collinetta del Castello di Conegliano. Realizzato con struttura in latero/cemento, parte della copertura realizzata apparentemente in legno, falde e manto in coppi, esternamente finita con intonaco e tinteggiato; una porzione del prospetto fronte via Cavallotti (scala A) presenta una facciata più decorata con alcuni fregi in stile classico sui poggianti e piatte e cornici marcapiano.

L'accesso ai garage e all'area scoperta di manovra avviene da un portale di collegamento con la pubblica via privo di cancelli (portico), al vano scale si accede tramite il sottoportico ad uso pubblico con ingresso dotato di portoncino in legno, il vano scale comune e le scale sono rivestite in marmo ed è presente l'ascensore. L'area scoperta comune di pertinenza adibita a giardino del condominio risulta recintata, dalle unità limitrofe, con stanti in ferro e rete metallica, l'area di manovra pavimentata in battuto di cemento garantisce gli spostamenti verso i garage e i locali comuni.

Nel suo insieme esternamente si presenta in sufficiente stato conservativo sia livello di intonaci esterni sia a livello di lattonerie e le finiture generali risalgono all'epoca di costruzione. **(foto dalla n. 01 alla 12)**

Lotto unico bene 1:

Trattasi di appartamento al piano secondo con accesso da vano scale comune (dotato di ascensore), così composto: ingresso/disimpegno, cucina, sala pranzo, ripostiglio cieco, una camera e un bagno, sviluppante circa 66,00 mq lordi con altezza interna di circa 2,85 ml e dotato di un terrazzino (fronte via



Cavallotti) di complessivi 6,50 mq lordi.

La zona giorno, il disimpegno e il bagno sono pavimentati con piastrelle ceramiche così come i rivestimenti alle pareti, dove presenti; la camera è pavimentata con parchetti in legno; gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e dotati di tapparelle in materiale plastico, gli infissi interni sono in legno tamburato e il portoncino di ingresso blindato in legno con rivestimento ligneo; le pareti e i soffitti sono finiti ad intonaco e tinteggiati. Non risultano particolari di pregio.

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico (da acquedotto), impianto di riscaldamento e termico sanitario centralizzato con elementi radianti in ogni stanza dotati di termo valvole.

Dato lo stato di abbandono dell'immobile, in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti nè visionare alcun documento sulla conformità alla normativa vigente degli stessi. Si presume comunque che tutti gli impianti risalgano all'epoca di costruzione.

L'appartamento si presenta **in discrete condizioni di manutenzione**, presentando le tipiche finiture dell'epoca di realizzazione abbisognando, per la sua vetustà, di interventi di manutenzione ordinaria. Per quanto si è potuto accertare nel corso del sopralluogo, non si sono riscontrate fessurazioni e/o cavillature **apparenti** tali da poter ipotizzare criticità strutturali.

(foto dalla n. 13 alla 18)

9) ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Conegliano non è stato rinvenuto alcun Certificato Energetico.



Considerata la consistenza degli immobili, il loro stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ipotizza che gli stessi possano avere costi di gestione energetica **medio - alti**. Si presuppone quindi che gli immobili possano rientrare in una delle classi peggiori sotto il profilo del risparmio energetico. L'attestato di prestazione energetica non risulta a carico della Procedura Esecutiva.

10) DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Al momento del sopralluogo, con la presenza del Custode Giudiziario, gli immobili si presentano in apparente stato di abbandono, liberi da persone e con la presenza di qualche mobilio.

Da quanto accertato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso – dipartimento di Conegliano - vedi comunicazione del 06/06/2022 prot. 129630 **non risultano in essere** contratti di locazione e/o di comodato. (**all. n. 06 comunicazione Agenzia delle Entrate**)

11) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

(Documentazione reperita presso il sito del Comune di Conegliano)

STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE:

I beni oggetto di esecuzione risultano nelle tavole del Piano degli Interventi del Comune di Conegliano – terza variante – all'interno dei Tessuti **T01 ambito territoriale 05 – Tessuto Consolidato Centro Storico disciplinata** dall'art. 25 delle NTO vigenti; rientra inoltre negli **Ambiti Paesaggistici** disciplinati dall'art. 53 delle NTO.

Dalla Carta dei Vincoli territoriali, il complesso rientra in diversi ambiti di tutela:

- centri Abitati e Centro Urbano (L.R. 50/2012); centri storici;



- **aree boscate** (vincolo forestale L.R. 52/78) disciplinato dall'art. 17 delle NTO;
- **tutela corsi acqua 100 ml** (L.R. 11/2004 art. 41);
- **aree vincolate ai sensi dell'art. 136 D.Lgs. 42/2004 – Colle Castello** (DM 29/05/1958 (A) e DM 12/09/1960 (C)) disciplinato dall'art. 50 delle NTO
- **aree vincolate ai sensi dell'art. 142 D.Lgs 42/2004 (corso d'acqua)** disciplinato dall'art. 49 delle NTO;

(all. n. 07 Estratto tavola PI, carta dei vincoli e Norme Tecniche)

12) CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Il lotto non risulta sviluppare ulteriore capacità edificatoria residua.

13) VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

(Documentazione reperita presso il Comune di Conegliano)

In via preliminare è stata eseguita la verifica di quanto depositato ed autorizzato presso la P.A. Gli elaborati progettuali a suo tempo presentati sono stati così approvati e licenziati:

- Autorizzazione alla demolizione del fabbricato censito all'originario mapp. 215 prot. n. 1308/IV del 23/01/1970; ed autorizzazione alla demolizione del fabbricato censito all'originario mapp. 218 prot. 2995/IV del 16/02/1970;**(all.n.08.1)**
- Licenza Edilizia prot. n. 12246/IV del 26/11/1971 (pratica n. 188/68) comprensiva di approvazione della variante dei sottoportici ed in sostituzione della Licenza del 19/08/1968 e relativo nulla osta della soprintendenza ai monumenti prot. 7871 del 17/11/1971 **(all. n. 08.2)**
- Certificato di abitabilità del 14 dicembre 1971 n. 179 **(all. n. 08.3)**
- Domanda di sanatoria edilizia prot. 25861 del 30/09/1986 (condono L.



47/85 – modello R) riferito a difformità prospettiche e planimetriche, e certificato di silenzio assenso del 21/12/2012 prot. 55094 allegando le planimetrie catastali; **(all. n. 08.4)**

- Autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria prot. n. 23787/URB. del 10/10/1989 riferite a lavori sugli impianti, infissi interni ed esterni e parte dei pavimenti; **(all. n. 08.5)**

14) DIFFORMITÀ RISCOstrate IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Premesso: *In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può*



*essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. **Tutto ciò premesso:***

In sede di sopralluogo si è proceduto ai consueti rilievi speditivi di massima per verificare la corrispondenza urbanistica/catastale con i progetti assentiti e i documenti presenti agli atti in catasto, *tenendo conto delle tolleranze previste dal D.L. n. 70 del 13/05/2011 e dall'art. 34 bis del T.U comma 1.*

Dalla ricerca presso gli archivi del Comune di Conegliano è stato rinvenuto un condono edilizio L. 47/85 riferito a tutte le unità del complesso per regolarizzare difformità prospettiche e planimetriche (anche delle parti comuni) **allegando contestualmente le planimetrie catastali come grafico di riferimento.** Nel caso specifico la planimetria catastale riferita all'unità in oggetto risulta depositata in data 17/12/1971 redatta con le tolleranze grafiche proprie di quel periodo e privo naturalmente di quotature. Ne consegue che dalla sovrapposizione tra la planimetria e il rilievo di massima effettuato, risultano delle incongruenze esclusivamente grafiche che non variano il classamento dell'immobile. **(all. n. 09)**

Consultati nel merito i tecnici del Comune di Conegliano, gli stessi indicavano la necessità di presentare una CILA in sanatoria per regolarizzare tale situazione con riferimento alla cartografia catastale. Ipotizzando un costo di oblazione di € 1.032,00, diritti per circa € 60,00, oltre alle spese tecniche della pratica edilizia (comprensivi di compilazione pratica, relazione, rilievi, elaborati grafici e quant'altro necessario) nonché per l'aggiornamento della planimetria catastale valutando il tutto in circa € 2.000,00 compresi i diritti catastali.



Complessivamente si prevede un costo complessivo di circa arr. € 3.100,00 oltre oneri di legge **salvo più esatte indicazioni in fase di istruttoria al momento della pratica in sanatoria.**

Come già indicato nei capitoli precedenti, non risulta aggiornato l'estratto di mappa con il mancato inserimento del condominio oggetto di demolizione e ricostruzione. Tale incombenza è a carico del condominio dividendo l'eventuale spesa tra tutte le unità. Seppur la risoluzione della questione sia difficilmente quantificabile in termini economici, data l'entità dell'immobile in questione si ritiene tale gravame ininfluenza ai fini della presente.

15) RAPPORTO DARE / AVERE CON CONDOMINIO

Interpellato nel merito l'amministratore di condominio nella persona rag. Maurizio Ceschin di CASA TUA sas, lo stesso in data 06/07/2022 comunicava i seguenti dati:

1. le spese annue di gestione ammontano a complessivi circa € 1.350,00 ed all'oggi risulta tra gli importi nel bilancio consuntivo l'accantonamento per il possibile futuro intervento di tinteggiatura facciate (vedi verbale) nonché altri accantonamenti riferiti ai condòmini morosi;
2. ad oggi risultano le seguenti pendenze riferite all'ultimo biennio:
 - a. anno 2021/2022 (bilancio consuntivo): 1.365,21 euro;
 - b. anno 2020/2021 (bilancio consuntivo): 297,42 euro;

inoltre si comunicava che il debito complessivo all'oggi, riferito all'immobile in oggetto, ammonta ad euro 4.320,26.

3. lo stesso produceva un estratto delle tabelle millesimali del condominio che si riassumono:



- millesimi ascensore: 38,63 / 3.000
- millesimi di proprietà: 14,15 / 1.000
- millesimi scale: 51,35 / 3.000
- millesimi riscaldamento: 12,78 / 1.000

(all. n. 10 estratto tabella millesimale, bilanci e verbale)

16) METODO DI STIMA DELL'IMMOBILE

16a) Premesse ed aspetti generali

La valutazione di seguito esposta si sviluppa utilizzando il criterio di stima analitico - comparativo laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare, a parità di epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo noto se i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione. Considerando che in realtà ciò non accade mai, in quanto difficilmente esistono immobili uguali, si rende necessario apportare delle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, ovvero tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare e in particolare:

16b) Stima del valore di mercato del bene - Per quanto riguarda i beni in oggetto ed il libero mercato al fine della seguente valutazione si ritiene dover considerare gli immobili da stimare rientranti nell'ordinarietà, adottando come criterio iniziale il valore medio di mercato per immobili simili, risultato da accertamenti, sopralluoghi, misurazioni, indagini svolte, anche telematiche. Si evidenziano nel caso in esame, quali elementi incrementali la sua ubicazione in zona di pregio limitrofa al centro storico, il buono stato manutentivo del complesso . Gli elementi decrementali risultano la vetustà del fabbricato mai



oggetto di riqualificazione, la necessità di provvedere a sanatoria per le difformità riscontrate e la mancanza di un posto auto esclusivo del garage e di un magazzino al piano terra. Pur notando una lieve ripresa del mercato immobiliare in genere per beni aventi simili caratteristiche, da indagini effettuate anche presso operatori immobiliari e professionisti del settore operanti in zona, si è potuto riscontrare come tali beni non siano così facilmente collocabili sul mercato all'oggi.

16c) Stima del valore a base d'asta (vendita forzata). Nel caso specifico il valore degli immobili stimati andrà inteso quale prezzo al quale gli stessi potranno verosimilmente essere esitati all'asta pubblica, tenendo conto di quanto indicato precedentemente, del tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel pieno possesso degli stessi, **nonché della mancanza di garanzia per eventuali vizi**. Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice per l'esecuzione sono stati quindi adottati i criteri di cui ai paragrafi precedenti operando le opportune decurtazioni in funzione degli stessi.

17) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

I valori degli immobili oggetto della presente CTU sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui al cap. precedente comma 16, integrate con appropriate indagini di mercato. Precisato ciò, per quanto sopra esposto lo scrivente CTU attribuisce, ai predetti immobili, i seguenti valori:

LOTTO UNICO

Bene 1: C.F. Comune di Conegliano sez. E fg. 4

mapp. 215 sub 63 cat. A/2 cl. 2, vani 4 – sup. cat. 66 mq, escluse aree scoperte 64 mq - R.C.€ 402,84 – via Felice Cavallotti – piano 2 - **appartamento**



I valori sotto indicati ricomprendono le relative quote di comproprietà sui BCNC

Rapporti mercantili:

appartamento piano secondo

sup. comm. appar. P2 mq 66,00 x 1 = 66,00 mq

sup. comm. terraz. P2 mq 6,50 x 0,3 = 2,00 mq

Totale 68,00 mq x 1.100,00€/mq = € 74.800,00

Valore di stima all'oggi *considerato il bene libero,*

privo di vizi e/o difformità e di immediato utilizzo € **74.800,00**

A tale importo vanno detratte presuntivamente:

1) pratica edilizia in sanatoria e aggiornamento catastale € 3.100,00

2) spese condominiali ultimo biennio € 1.662,63

Più probabile valore di mercato all'oggi € **70.037,37**

3) Ulteriore abbattimento per vendita forzata 20% € 14.007,47

Valore vendita forzata € **56.029,90**

arr.ti a € 56.000,00 (diconsi euro cinquantaseimila /00).

Tali valori sono riportati nella scheda di perizia (avviso d'asta – decreto di trasferimento) allegata a corredo della presente.

Treviso, 21/07/2022

L'E.S.

- Zane geom. Fabio –

Firmato digitalmente

Allegati:

Scheda di perizia per decreto di trasferimento / Corrispondenza nominale eseguiti

All. doc. 01.1 Visure catastali storiche CF

All. doc. 01.2 Planimetrie catastali CF

All. doc. 02 Visure catastali storiche CT

All. doc. 03 Estratto di mappa

All. doc. 04.1 NOTA accettazione tacita eredità



All. doc. 04.2 NOTA precostituzione condominio
All. doc. 05.1 Elenco sintetico delle formalità
All.doc. 05.2 Certificato Notarile
All. doc. 06 Informazioni contratti Agenzia Entrate
All. doc. 07 Estratto PI, vincoli e NTO
All. doc. 08.1 Autorizzazioni a demolizioni
All. doc. 08.2 Licenza edilizia Variante ed autorizzazione soprintendenza
All. doc. 08.3 Certificato di Agibilità
All. doc. 08.4 Condono edilizio
All. doc. 08.5 Autorizzazione lavori manutenzione straordinaria
All. doc. 09 Grafico con sovrapposizione rilievo e planimetria catastale
All. doc. 10 Doc. Amm.re (Tabella millesimale e bilancio spese individuale)
All.doc. 11 Documentazione fotografica

