

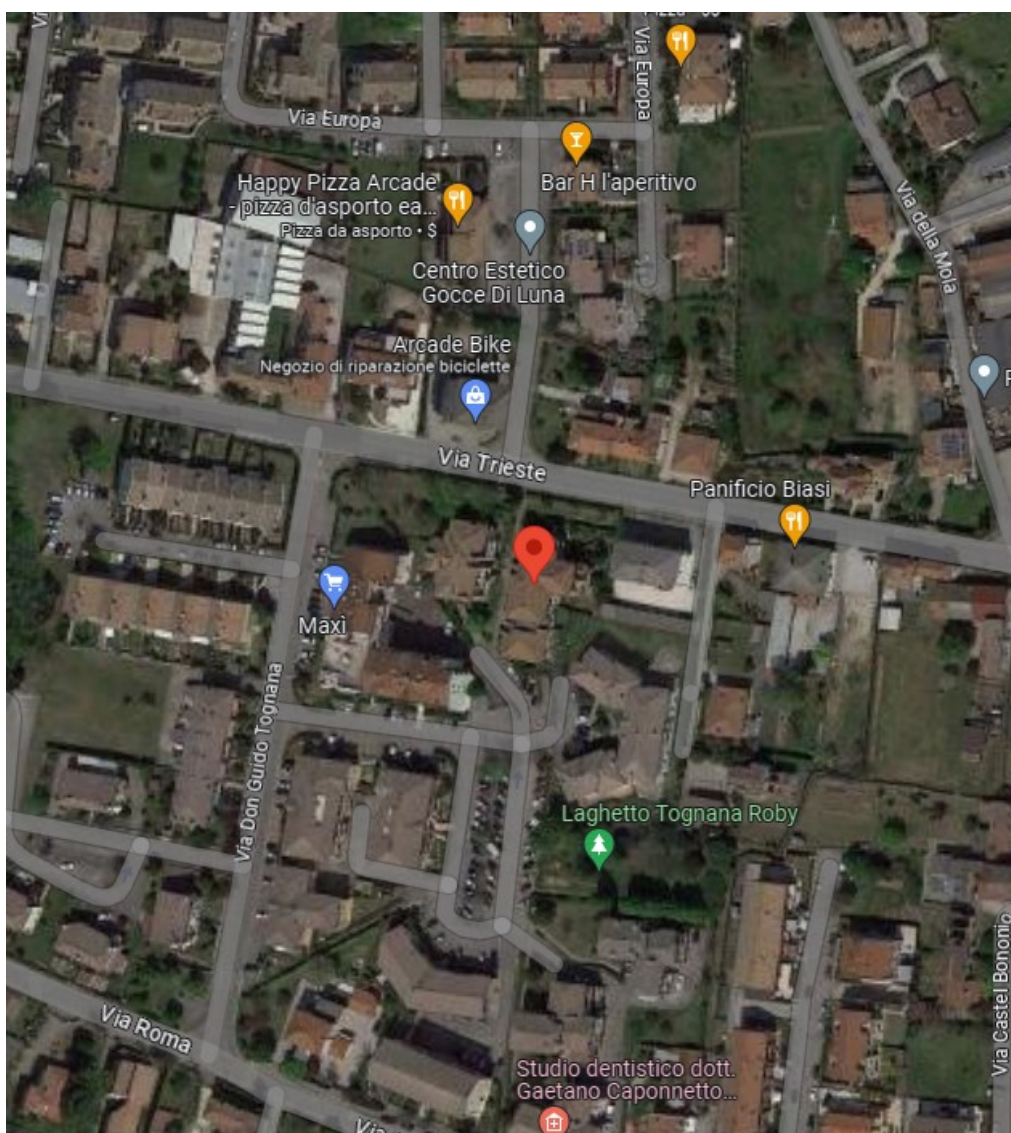
## TRIBUNALE DI TREVISO CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione immobiliare N. R.G.E. 92/2022**

Udienza in data 04/10/2023

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Leonardo Bianco

ESPERTO STIMATORE: arch. Lorenzo Tesser



Immobile Pignorato:

Comune di Arcade (TV) via Don Guido Tognana 27/E , appartamento al Piano primo con posto macchina al piano interrato, facenti parte del fabbricato condominiale “Condominio San Marco B”



**RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI NEL COMUNE  
DI MONTEBELLUNA (TV) DI PROPRIETÀ DELLA DITTA ESECUTATA**  
ex art. 173 bis disp.att.c.p.c.

L'ill.mo G.E. Dott. Leonardo Bianco, a seguito del deposito dell'istanza per la vendita depositata nell'interesse del creditore precedente, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio, nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe, il sottoscritto arch. Lorenzo Tesser, con studio in Montebelluna (TV), in via 30 Aprile n. 91, regolarmente iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Treviso al n. 667 ed a quello dei consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Treviso.

Il G.E. affidava al C.T.U. i quesiti seguenti, rispetto ai quali viene prodotta la relazione di stima ed attinente documentazione allegata dei beni immobili in Comune di Arcade (TV) in via Don Guido Tognana n. 27/E , di proprietà dell'esecutato per la quota intera della proprietà.

Nel seguito, viene omessa la citazione diretta delle parti e dei soggetti coinvolti nei procedimenti citati in intestazione, riportando in apposito allegato (Allegato n° 00) i loro riferimenti principali.

Il CTU, una volta acquisiti i documenti allegati all'istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo, presa visione della documentazione allegata al procedimento in oggetto, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di poter rispondere ai seguenti quesiti.

Tutto quanto sopra premesso, in adempimento del mandato affidatogli dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto C.T.U. si pregia di esporre quanto segue

**1° QUESITO PERITALE:**

***1.1- l'esperto provveda a ritirare la documentazione in cancelleria.***

Il sottoscritto arch. Lorenzo Tesser, nominato dall'ill.mo Signor Giudice dott. Leonardo Bianco, quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp.att.c.p.c. nella esecuzione immobiliare in epigrafe promossa a carico dell'esecutato, dopo aver depositato con modalità telematica in Cancelleria entro i termini prescritti l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento, in adempimento al mandato affidatogli iniziando l'operatività connessa con il quesito, provvedeva al ritiro telematico dei documenti allegati alla istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo.

**2° QUESITO PERITALE:**

**2.1- verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;**

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c., l'esperto ha ritenuto procedere alla verifica dei dati presenti nella stessa.

Constatando:

- che le Unità immobiliari riportate nell'atto di pignoramento censite catastalmente in Comune di Susegana (TV), via Conegliano, alla sezione C foglio 11, - mappale 321 sub.1, piano T, cat.C/1, cl.5, mq.27, - mappale 321, sub.2, piano T, cat.C/1, cl.5, mq.27



erano state oggetto di una precedente procedura esecutiva, incardinata innanzi al Tribunale di Treviso e contraddistinta dal n. di RGE 550/2009 riunita alla procedura RGE 117/2010.

- Che nella predetta procedura, le suddette unità immobiliari sono state aggiudicate in data 8.02.2017
- che Per le motivazioni di cui sopra, non si è provveduto alla trascrizione del pignoramento sugli immobili sopra descritti identificati al catasto al mappale 321 sub.1, piano T, cat.C/1, c/.5, mq.27, - mappale 321, sub.2, piano T, cat.C/1, c/.5, mq.27.

Ciò considerato il sottoscritto CTU ha comunicato al G.E. che avrebbe pertanto provveduto alla sola stima dei seguenti immobili oggetto di pignoramento che risultano riportati nella certificazione notarile catastalmente censiti al catasto fabbricati in

**Comune di Arcade (TV) via Tognana n. 27**

- Foglio 4 Mappale n. 1221 sub 45, A2 abitazione di tipo civile, vani 1,5 scala A piano 1°
- Foglio 4 Mappale n. 1221 sub 63, C6 autorimessa, mq. 14 piano S1°

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, ha inoltre effettuate le seguenti attività:

- visure telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Treviso per l'acquisizione di una visura aggiornata, dell'estratto di mappa, delle planimetrie catastali, dell'elaborato planimetrico **(all.to 1)**
- Richiesta presso l'archivio notarile (TV) per ottenere copia dell'Atto di Provenienza del bene pignorato. **(all.to 2)**
- Accesso agli atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Arcade (TV) per esame delle pratiche edilizie istruite, con rilascio di copie dei documenti tecnici a corredo di colloqui/comunicazioni con il personale tecnico **( all.to. 3 )**
- richiesta di documentazione presso l'Amministratore del condominio , al fine di ottenere copia del Regolamento con le eventuali prescrizioni e ripartizioni millesimali, oltre che dati relativi agli oneri ed agli eventuali sospesi **(all.to 6);**
- Accesso al sito internet comunale, per ottenimento della normativa urbanistica ivi disponibile **( all.to 5)**
- Acquisizione delle quotazioni tipiche presso il servizio internet dell' " osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio

**2.2- predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative e di fallimento);**

Dalla consultazione dei documenti presenti in atti si evince che *per gli immobili censiti catastalmente in:*

**Comune di Arcade (TV)**

**catasto fabbricati**

**Foglio 4, via Don G. Tognana n.27,**



- **particella 1221, sub 45** - Piano 1°, Categoria **A/2**, Classe **1**, Consistenza **1,5 vani** , superficie catastale mq. 38 R.C. **€.120,08**

- **particella 1221, sub 63** - piano S1 , cat. C/6, cl. 1, consistenza mq.14 , R.C. **€. 33,98**

#### **Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **ARCADE (A360) (TV)**

Foglio **4** Particella **1221**

#### **sono risultate le seguenti formalità**

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 04.06.2003 al n. 21847 del registro generale e al n. 5028 del registro particolare, di euro 130.000,00, Notaio Ghirlandi Francesca del 15.03.2002, rep. 43787/4806, a favore Banca Nazionale del Lavoro S.P.A a carico dell'esecutato
- Ipoteca legale iscritta il 08.01.2004 al n. 643 del registro generale a al n. 189 del registro particolare di Euro 26.331,04, atto Uniriscossioni spa del 23.12.2003 rep. 1658 a carico dell'esecutato
- Ipoteca legale iscritta il 15.02.2007 al n. 7637 del registro generale e al n. 1887 del registro particolare, di Euro 36.993,62, atto di riscossione Uno spa del 08.02.2007, rep. 104183/113 a carico dell'esecutato
- Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 13-11-2009 al n. 42344 del registro generale e al n. 25652 del registro particolare, Tribunale di Treviso del 31.08.2009 rep. 4350 a carico dell'esecutato
- Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 03.05.2022 al n. 16403 del registro generale e al n. 11659 del registro particolare, Tribunale di Treviso- UNEP di Treviso del 26.02.2022, rep. 943 a carico dell'esecutato.

**2.3- acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica ( solo per i terreni ) di cui all'art. 30 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della amministrazione competente, della relativa richiesta;**

Al fine della corretta identificazione del bene si è provveduto a richiedere presso l'Agenzia del Territorio l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali con dimostrazione grafica dei subalterni.

I beni pignorati sono individuati nelle mappe, nelle planimetrie catastali e nei certificati catastali allegati ( **all.to 1** )

#### **identificazione catastale :**

*"unità immobiliari facenti parte del condominio denominato*

*"Condominio San Marco - B", sito nel Comune di Arcade (TV), via*

*Don G. Tognana n.27, scala A, composte da appartamento al*

*piano primo con posto auto al piano interrato, identificate nel*

*catasto dei fabbricati al foglio 4:*



*mappale 1221 sub.45, piano 1, cat.A/2, cl.I, vani 1,5,*

*rendita euro 120,08;*

*mappale 1221 sub.63, piano SI, cat.C/6, cl. I, mq.14,*

*rendita euro 33,98;*

*corrispondente, nella maggiore consistenza, nel catasto dei terreni*

*al mappale 1221 de/foglio 4 di a.37.68, inserito all'urbano modello*

*3SPC del 30.10.1991, protocollo n.54296;*

Con la proporzionale quota di comproprietà alle parti e servizi comuni tali per legge e destinazione, tra cui alcune parti comuni a tutte le unità ed, altre parti, comuni solo ad alcune unità come specificato nell'atto di compravendita del Notaio Pasquale Santomauro rep n. 72553 del 28.09.1993

#### Confini

-appartamento: con scoperto, con appartamento sub 46 e vano scale

-posto auto: con garage sub 62, con posto auto sub 64 e con spazio manovra

Salvo altri e più precisi

**2.4- allegare la copia dell'atto di acquisto della proprietà da parte dell'esecutato sui beni pignorati, e acquisire le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile, o della acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 cpc, e l'attualità.**

#### Provenienza

- Gli immobili sopra descritti sono pervenuti all'esecutato, per la piena proprietà per atto di compravendita, Notaio Santomauro Pasquale, del 28.09.1993, rep. n. 772553 e trascritto presso l'ufficio del Territorio di Treviso il 02.10.1993 al n. 23982 del registro generale e al n. 17818 del registro particolare. (all.to 3 )
- Le visure ipocatastali storiche acquisite dalla data della relazione notarile e l'attualità sono allegate alla presente relazione.( all.to 2)

#### **3° QUESITO PERITALE:**

**descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode, a tutti gli immobili, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via e numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche esterne ed interne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni ( lavatoio, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc)**

Lo scrivente dopo aver provveduto a concordare con il custode incaricato la data del sopralluogo, ha effettuato l'accesso ai beni pignorati alla presenza del custode e con l'assistenza del fabbro per la forzatura e sostituzione delle serrature.

Nel corso del sopralluogo lo scrivente ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi e ad eseguire tutti i rilievi di rito al fine di stabilire l'esatta consistenza dei beni, individuarne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

#### **Dati catastali:**

***Comune di Arcade (TV)***

*catasto fabbricati*



## Foglio 4, via Don G. Tognana n.27,

- **particella 1221, sub 45** - Piano 1° Scala A, Categoria **A/2a**), Classe 1, Consistenza **1,5 vani** , superficie catastale mq. 38 R.C. €.**120,08**

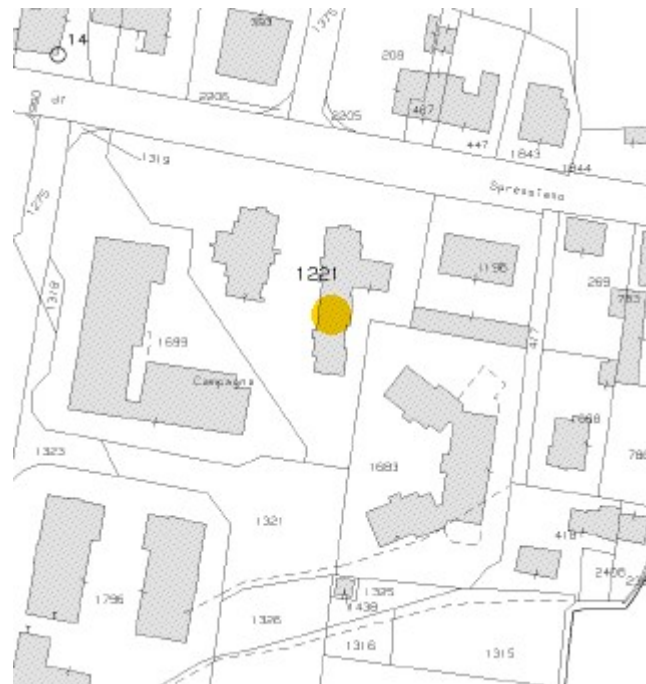
- **particella 1221, sub 63** - piano S1 , cat. C/6, cl. 1, consistenza mq.14 , R.C. €.**33,98**

Con la proporzionale quota di comproprietà alle parti e servizi comuni tali per legge e destinazione, tra cui alcune parti comuni a tutte le unità ed, altre parti, comuni solo ad alcune unità come specificato nell'atto di compravendita del Notaio Pasquale Santomauro rep n. 72553 del 28.09.1993

### **Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **ARCADE (A360) (TV)**

Foglio 4 Particella **1221**



### Confini

-appartamento: con scoperto, con appartamento sub 46 e vano scale  
-posto auto: con garage sub 62, con posto auto sub 64 e con spazio manovra  
Salvo altri e più precisi.

### descrizione generale :

I beni pignorati fanno parte del condominio sito in comune di Arcade (TV), denominato "Condominio San Marco Blocco B" costruito tra il 1991 ed il 1993. Il complesso immobiliare, costituito da due fabbricati contrapposti a destinazione residenziale, ha l'accesso da un'area centrale comune ad entrambi i fabbricati. Il blocco "B", di cui fa parte l'U.I. oggetto di pignoramento, è composto da 3 piani fuori terra oltre al piano interrato. Il complesso è ubicato in via Tognana a poche centinaia di metri dal centro di Arcade.

La struttura portante del fabbricato è mista in calcestruzzo e laterizio. La copertura del tetto è a falda con manto in coppi comuni.

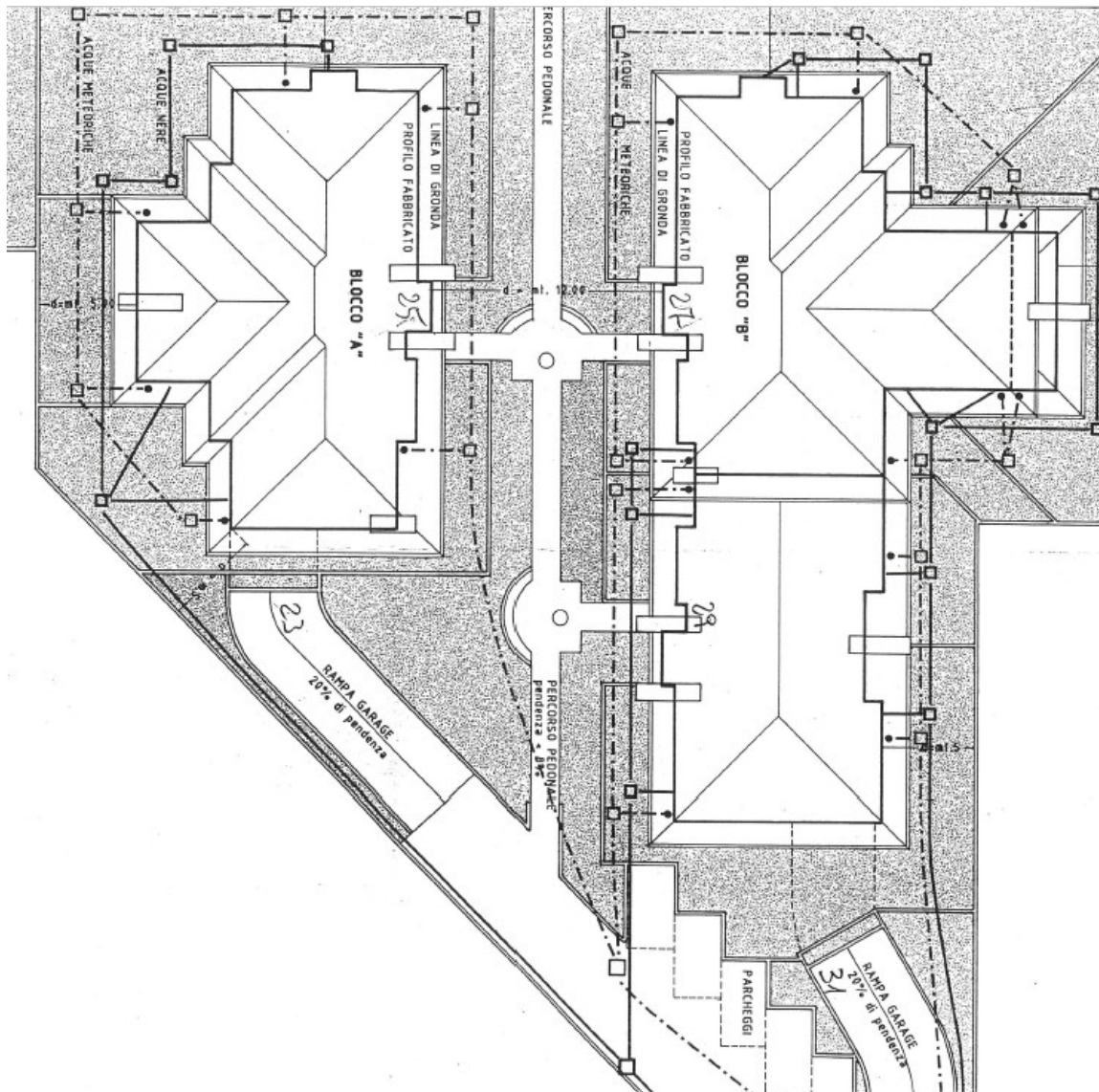
.Le U.I. del condominio sono servite da due vani scala condominiali, aventi accesso da un percorso pedonale centrale. Il portoncino dell'ingresso



condominiale al piano terra per l'accesso agli appartamenti è in metallo e vetro. Le scale comuni hanno struttura in c.a. con rivestimento in granito e parapetto in ringhiera metallica. Il piano interrato è servito da una rampa di accesso carraio collocata sul lato sud dell'edificio accessibile da via Tognana, dotata di portone a griglia metallica con apertura automatizzata. Il tutto come meglio evidenziato nelle planimetrie e negli elaborati catastali allegati. Il comune di Arcade è classificato in zona sismica di grado 3.

Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate in sufficiente stato di conservazione anche se in parte interessate da alghe o muffe. I serramenti esterni sono in legno con gli avvolgibili in materiale plastico, mentre le vetrate dei vani scala sono realizzate con serramenti in ferro/vetro.

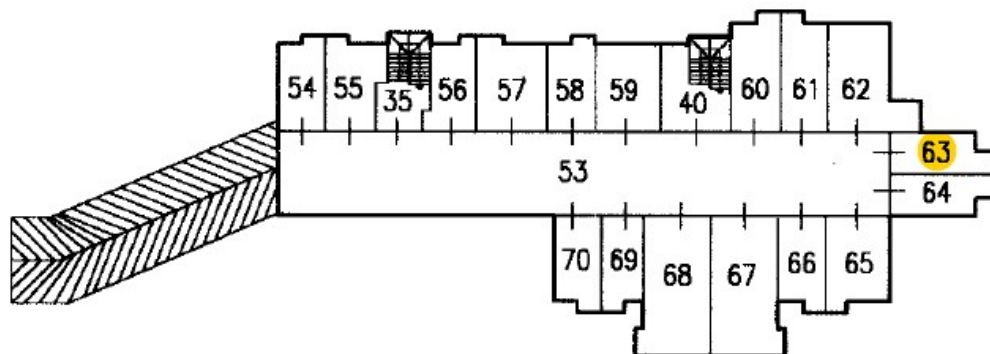
Il fabbricato nel complesso presenta un discreto aspetto architettonico/conservativo.



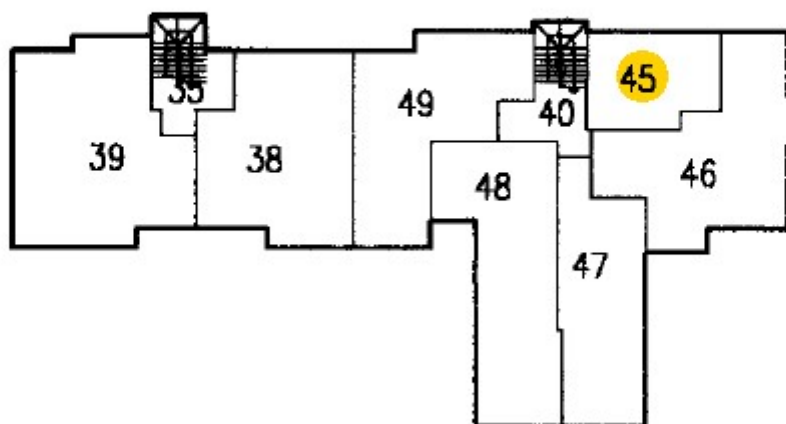
Blocco B



PIANO S1



PIANO PRIMO





### Descrizione Appartamento ( mapp. N. 1221 sub 45)

Trattasi di unità immobiliare ubicata in comune di Arcade via Don G. Tognana al civico n. 27/E Blocco "B", sita al piano primo con destinazione ad abitazione ed esposizione sul lato ovest del fabbricato. L'appartamento è costituito da un monolocale, un piccolo disimpegno ed il bagno. L'appartamento è dotato di una terrazza in cui è collocata la nicchia della caldaia. Le pareti sono intonacate a civile con soprastante pittura color salmone sulle pareti e colore bianco il soffitto. Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava dotato dei mobili dell'angolo cucina. I pavimenti del monolocale sono in piastrelle in gres di color rosa variegato; Lo stesso dicasi per i pavimenti e rivestimenti del bagno. Le porte interne sono in legno tinta noce chiaro, i serramenti esterni sono in legno con doppio vetro e avvolgibili in pvc. Il livello qualitativo e le condizioni generali di conservazione possono definirsi complessivamente sufficienti, con evidenza di limitate "carenze" fisiologicamente presenti in costruzioni similari per caratteristiche ed anzianità costruttiva.

### Impianti

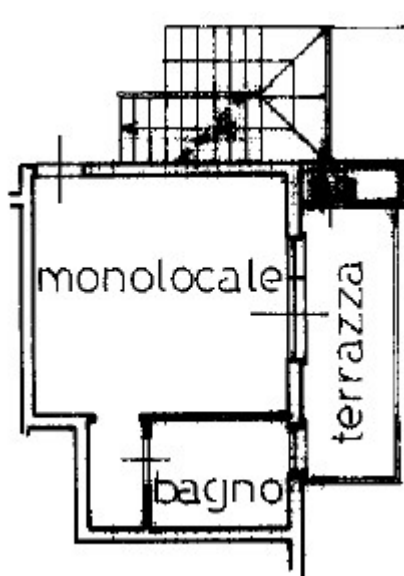
Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, impianto idro sanitario, impianto di riscaldamento con caldaia esterna non funzionante, impianto telefonico, impianto di antenna televisiva, impianto citofonico, impianto fognario.

### Stato conservativo e manutentivo

L'unità Immobiliare presenta un sufficiente stato conservativo e manutentivo anche se si prevede in ogni caso la necessità di interventi manutentivi ordinari e/o straordinari con eventuali adeguamenti/controlli/ripristini degli impianti installati, ecc.).

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono rappresentate negli estratti grafici progettuali ( **all.to 3**) e comprendono :

a) <u>Appartamento</u> composto da:	
- monolocale	mq20,90
- disimpegno	mq 2,05
- bagno	mq 5,53
	-----
totale superficie calpestabile	mq. 28,48
terrazza	mq. 8,50



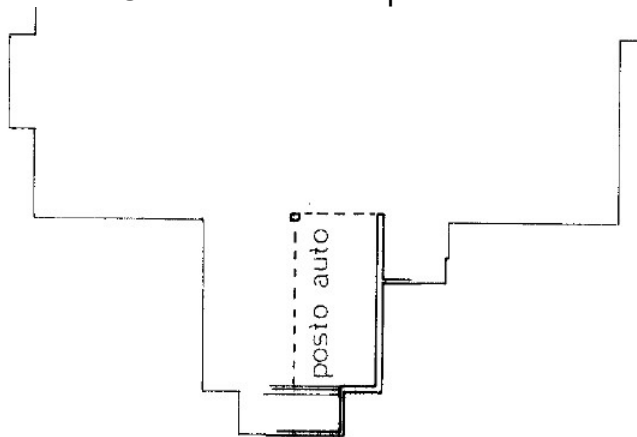
PIANTA DELL'APPARTAMENTO



Il bene è rappresentato nella allegata documentazione fotografica ( all.n.4)

**posto auto piano interrato (M.N.1221 SUB 63)**

Il posto auto è ubicato nel piano interrato del fabbricato. L'accesso carrabile al piano interrato avviene dalla via don G. Tognana per il tramite della rampa scoperta condominiale situata sul confine sud del lotto. Tra la rampa e lo spazio di manovra coperta condominiale è interposto un portone a chiusura automatizzata (con possibilità di accesso pedonale). La pavimentazione della rampa scoperta condominiale è in cls; il pavimento dello spazio di manovra coperto condominiale e del posto auto è del tipo industriale con finitura al quarzo di colore rosso. L'U.I. è dotata di impianto elettrico.



Posto auto

mq 13

I beni in oggetto di pignoramento sono rappresentati nella allegata documentazione fotografica ( **all.n.4**),

**4° QUESITO PERITALE**

**accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene ( indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini ) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato**

Dall'esame dei dati riportati nell'atto di pignoramento risulta che i beni sono correttamente identificati e ne consentono l'univoca identificazione.

**Annotazioni:**

dalle verifiche effettuate è risultato che le Unità immobiliari riportate nell'atto di pignoramento censite catastalmente in Comune di Susegana (TV), via Conegliano, alla sezione C foglio 11:

mappale 321 sub.1, piano T, cat.C/1, cl.5, mq.27,

mappale 321, sub.2, piano T, cat.C/1, cl.5, mq.27

sono state oggetto di una precedente procedura esecutiva, incardinata innanzi al Tribunale di Treviso e contraddistinta dal n. di RGE 550/2009 riunita alla procedura RGE 117/2010.



Nella predetta procedura, le suddette unità immobiliari sono già state aggiudicate in data 8.02.2017.

#### **5° QUESITO PERITALE**

**procedere, ove necessario e previa autorizzazione del g.e., ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;**

Dal sopralluogo effettuato la situazione attuale del bene pignorato non presenta difformità rispetto alla planimetria catastale allegata ( all.to 2 )

#### **6° QUESITO PERITALE**

**indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

La zona ove ricade l'immobile è classificata dal Piano degli Interventi vigente nel Comune di Arcade (TV) come " Zona Residenziale di espansione C.2 con PUA approvato anteriormente alla data del P.I. ( art.41 ad art.22 N.T.A.)

I Piani Urbanistici Attuativi approvati anteriormente alla data di adozione del presente P.I. mantengono validità ed efficacia fino alla scadenza del periodo fissato nella relativa convenzione, se trattasi di piani di iniziativa privata; ( Lottizzazione regolarmente approvata e disciplinata dalla convenzione urbanistica col comune di Arcade, di cui atto in data 28/05/1981 n. 11024 di rep. Notaio Ucci registrato a Treviso l'11/06/1981 al n. 5307 pubb. E pure ivi trascritto l'11/06/1981 ai nn. 14492/11877 e di cui successivo atto di precisazione in data 09/01/1982 n. 12619 rep , stesso notaio, trascritto a TV il 18 gennaio 1982 ai nn. 1272/1070)

Si allega in tal senso un estratto del Piano degli interventi e delle Norme Tecniche Operative (all.to n.5.)

#### **7° QUESITO PERITALE**

**verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l' esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso**

Il sottoscritto, recatosi presso l'ufficio Tecnico del Comune di Arcade (TV), ha richiesto l'accesso agli atti e documenti amministrativi del servizio Urbanistica-Edilizia privata per prendere visione ed ottenere copia non autenticata degli atti autorizzati e degli elaborati grafici allegati relativi agli immobili oggetto di valutazione ( all.to n.5).

Dalla documentazione risulta che :

l'immobile fa parte di una lottizzazione regolarmente approvata e disciplinata da convenzione urbanistica con il comune di Arcade di cui atto del 28 maggio 1981, rep 11204, Notaio R.Ricci di Treviso, ivi registrato l'11.06.1981 al n. 5307 e successivo atto di precisazione del 9.1.1982, rep 12619, stesso Notaio.

Il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte è stato realizzate in base a Concessioni edilizie rilasciate dal comune di Arcade il 20 febbraio 1992, Conc. N. 5950/91, in data 7.1.93 concessione edilizia in variante n. 5908/92 e in data 21 maggio 1993 concessione in variante N. 1472/93.

Il certificato di abitabilità delle U.I. in oggetto ha decorrenza dal 31 maggio 1993 giusta il certificato in data 04.06.1993 rilasciato dal sindaco di Arcade. è stata rilasciata



### **8° QUESITO PERITALE**

**verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp.att cpc**

A seguito dei rilievi svolti, e dal confronto con la documentazione edilizia resa disponibile dall'ufficio tecnico comunale, lo stato attuale del bene corrisponde ai grafici autorizzati dal comune di Arcade.

### **9° QUESITO PERITALE**

**dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. nell'ipotesi in cui insorgano problemi ( per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc) ne interessi subito il giudice.**

Vista la consistenza e la tipologia dei beni pignorati, non è conveniente vendere i beni in più lotti.

### **10° QUESITO PERITALE**

**dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura.**

Dalla documentazione agli atti risulta che gli immobili in oggetto sono stati sottoposti a pignoramento per l'intero della proprietà.

### **11° QUESITO PERITALE**

**accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire , ove non vi provveda il custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del d.l. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in l. 18 maggio 1978, n. 191; l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;**

Al momento del sopralluogo effettuato con il custode incaricato non si è presentato nessuno per la parte esecutata e pertanto si è proceduto con l'accesso forzato. Le U.I risultavano non occupate ed apparentemente non utilizzate da diverso tempo. Dalle verifiche effettuate dal custode presso l'ufficio anagrafe del comune di Arcade, l'esecutato risulta comunque residente in comune di Arcade in via Don Guido Tognana n. 27/E.

Per quanto finora constatato e dalle risultanze dell'accesso agli atti (e fatta salva l'eventuale esistenza di ulteriori aspetti al momento non rilevati e/o non forniti dai Pubblici Uffici), in definitiva, non emergono elementi per stabilire che le unità immobiliari in oggetto risultino al momento "occupate" da Terzi con eventuale titolo opponibile. La segnalazione di residenti e la ricerca operata dall'Ufficio Anagrafe, infatti, non sembra trovare riscontro nell'esistenza di eventuale contratto d'affitto/comodato valido e registrato in data anteriore al primo pignoramento. Si allega in tal senso la comunicazione dell'Agenzia delle Entrate in cui si precisa che dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria non risultano registrati contratti di locazione o comodato tuttora in essere stipulati dall'esecutato in relazione agli immobili pignorati. **(all.to 7)**

Ulteriori informazioni a riguardo potranno tuttavia essere eventualmente portate anche dal Custode incaricato.



## **12° QUESITO PERITALE**

**indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali ( di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp.att. c.p.c.**

### vincoli

Non risultano vincoli di natura artistica, storica alberghiera di inalienabilità o indivisibilità nè di altro tipo se non quelli di natura urbanistica evidenziati al precedente punto 6; non risulta l'esistenza, per le unità immobiliari in oggetto, di diritti demaniali ( di superficie o servitù pubbliche ) o usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto

### servitù

- Esistono servitù e vincoli di cui all'atto in data 28.09.1993 rep. Notaio Santomauro di Oderzo, trascritto a Treviso in data 02.10.1993 ai nr. 23982/17818, in particolare con quelle a favore ed a carico di ciascun condomino derivanti dal condominio, nonché con quelle dipendenti dai luoghi e dall'esistenza del confinante fabbricato ad est quali l'attraversamento delle linee tecnologiche telefoniche, elettriche, gas e fognature ecc.

## **13° QUESITO PERITALE**

**accertare la esistenza di vincoli demaniali o oneri di natura condominiale ( segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9) disp. att. c.p.c.**

### Spese condominiali

Il fabbricato "Condominio San Marco -B" cui fanno parte le unità in oggetto è disciplinato dal Regolamento di Condominio, con annesse tabelle millesimali, allegati sub "D" e sub "E" all'atto in data 08.06.1993 n. 71671 di rep. Notaio Santomauro Pasquale , registrato a Treviso il 28.06.1993 al n. 3045/v.

Dai dati forniti dall'Amministratore del condominio alla data di chiusura dell'ultimo bilancio condominiale 2021/2022 risultavano da versare spese condominiali per un ammontare pari a € 11.212,51 ed un preventivo per il 2022/2023 di €. 14.100,00. (all.to n.6)

In base a quanto comunicato dall'Amministratore del Condominio, **la spesa media annua per l'unità immobiliare si presume essere pari a € 450,00.**

La spesa per due annualità, che resterà in capo a chi acquisterà l'immobile, è quindi stimabile pari a € 900,00. ( all.to 6)

## **14° QUESITO PERITALE**

**stima: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolite ( ex art. 568cpc) con riferimento al loro intero ammontare ( che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene.**

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del " più



probabile valore in libero mercato” e “del più probabile valore in condizione di vendita forzata” nell’ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti al momento della stima fra l’ipotesi di vendita dell’immobile in esame in libero mercato e la vendita forzosa implicita alla procedura esecutiva.

### **Criterio adottato per la stima dell’immobile**

Ciascun bene può essere valutato sotto vari profili economici, in relazione alla ragione pratica per cui la valutazione è stata richiesta.

Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del **valore di mercato**, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è funzione della domanda e dell’offerta di quel bene sul mercato) e che si concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell’applicazione del metodo estimale è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell’immobile da stimare.

### **Consistenza dell’unità immobiliare**

*Calcolo della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)*

La superficie dell’immobile (superfici principali e secondarie) sarà calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l’area dell’unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali ed internazionali.

### **1) Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale**

PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P.1°	<u>Abitazione:</u> Monocale, disimpegno, bagno tot. mq. 33,40	100%	Mq. 33,40
	Terrazza + nicchia caldaia mq 10,60	33%	Mq. 3,49
P.INT.	Posto auto coperto mq15,40	50%	Mq. 7,70
<b><u>Consistenza totale</u></b>			<b>Mq. 44,59</b>

### **Stima dell’unità immobiliare**

*Tabella con rilevazione dei prezzi di mercato e relativi dati immobiliari*

Dall’esame della banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I., fonte:

<http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>, si sono riscontrati i seguenti risultati:

Anno 2021 – Semestre 1  
**Comune di Arcade (TV)**



## **Fascia/zona: Centrale / CENTRALE**

codice di zona: "B1"

Microzona catastale n. 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 1.100

Valore di mercato MAX: €/mq 1.200

### **Stima del Normale Valore di Mercato**

Al fine di determinare il valore del fabbricato, vista la mancanza di dati relativi ad immobili compravenduti simili a quello in oggetto, si è svolta una accurata indagine anche sui principali siti immobiliari, rilevandone quelli più significativi.

Nel caso in oggetto,

- Esaminati i beni immobili nelle loro peculiarità, caratteristiche oggettive e soggettive, così come descritte nella presente perizia,
- Tenuto conto della ubicazione, della viabilità, degli accessi, delle eventuali servitù e/o vincoli urbanistici, della morfologia, delle dimensioni, delle caratteristiche, delle dotazioni e della qualità dei fabbricati e delle loro finiture, del contesto urbano e della qualità degli impianti installati,
- Considerata la destinazione d'uso ed urbanistica attuale;
- Considerata la disponibilità o meno delle certificazioni e documentazioni relative alle installazioni impiantistiche, così come illustrato nella presente perizia,
- Considerando lo stato di conservazione ed eventuale conformità degli impianti e delle dotazioni installate, così come apparentemente rilevabile sulla base della sola ispezione visiva e così come illustrato nella presente perizia;
- Considerata la particolare strutturazione del compendio in oggetto ed il contesto nel quale si inserisce
- Considerati i prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e le informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quanto in oggetto;
- Assunte tutte le disponibili informazioni del caso;
- Eseguite quindi le analisi comparative su vendite di immobili con caratteristiche simili avvenute di recente nella zona,
- vista l'attuale situazione di completo ristagno del mercato immobiliare
- considerata la particolare strutturazione del compendio in oggetto ed il contesto nel quale si inserisce

si ritiene che, sulla scorta dei sopralluoghi e delle ricerche svolte, il valore dell'immobile sopra descritto se posto sul mercato, potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato **pari a €/mq 950,00**

**Superficie commerciale totale mq.44,59x 950,00 €/mq.= €. 42.360,50**

### **Stima del Valore al Netto di Eventuali Ripristini-Sanatorie-Oneri**

Alla luce di quanto indicato nel punto 13 della presente perizia, vi possono



essere possibili oneri di natura condominiale da considerare a carico dell'eventuale Acquirente, con entità stimata in larga massima in via precauzionale in circa **€.900,00**. Detraendo l'incidenza degli eventuali oneri di natura condominiale da considerare a carico dell'acquirente, il valore epurato dalle eventuali "riduzioni" in oggetto, come sopra identificate, diviene:

**valore di mercato arrotondato = €. 41.460,00**

Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale dell'immobile. L'incidenza della quota di proprietà delle parti condominiali comuni viene considerata inclusa nel valore sopra esposto.

### **Indicazione del Valore di Vendita Forzata**

La particolare situazione del mercato immobiliare che, in questo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati a perdurare nel prossimo futuro, nonché le modalità di conferimento attraverso la procedura giudiziaria priva di garanzie per eventuali vizi dei beni venduti, alla luce di quanto indicato nella presente perizia da cui risulta che gli immobili in oggetto non sono attualmente occupati, impongono a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

La circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto di incarico, segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15/20%. Le linee guida della Consulta Ordini e Collegi del 10.06.2013 indicano un abbattimento tra il 15% ed il 30%.

Lo scrivente ritiene pertanto di poter proporre, all'attenzione dell'ill.mo Giudice, i seguenti valori da porre a base d'asta per l'intero lotto, derivanti dall'adozione di un coefficiente riduttivo del 20% circa.

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato) €. 33.000,00**  
(euro trentatrimila,00)

Detto valore risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino ( se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili ( se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione", sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell'eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi ) che pertanto rimangono a carico dell'eventuale acquirente.

### **15° QUESITO PERITALE:**

**inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti od intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima della udienza fissata per l'emissione della ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;**

L'esperto dichiara che l'elaborato peritale finale comprensivo degli allegati è stato trasmesso alle parti entro i termini previsti. Le parti sono state edotte sulla possibilità di inviare note di osservazione sull'elaborato peritale entro il termine di 15 giorni prima della udienza fissata per il giorno 04.10.2023.(all.to 9)

### **16° QUESITO PERITALE:**

**depositare telematicamente (nelle modalità deposito semplice e non**





**“deposito perizia immobiliare) con congruo anticipo ( almeno 10 giorni) rispetto alla data dell’udienza fissata ex art. 569 c.p.c per l’emissione della ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all’acquisto del bene, oltre al file in word o in rft della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte eseguita. In presenza di più eseguiti si useranno locuzioni anonime, quali ad es. eseguitato1, eseguitato2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;**

L’esperto dichiara che l’elaborato peritale completo degli allegati è stato depositato telematicamente ed in originale cartaceo nei tempi previsti.

#### **17° QUESITO PERITALE:**

**allegare alla relazione: documentazione fotografica interna ed esterna dell’intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l’aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall’art. 1.8.7 specifiche tecniche PVP**

L’esperto allega al presente elaborato peritale la documentazione fotografica interna ed esterna dell’intero compendio (all.to 4), la scheda sintetica contenente tutti i dati necessari per l’ordinanza di vendita ( all.to n.8 )

#### **18° QUESITO PERITALE:**

**segnalare tempestivamente al custode ( o se non nominato al giudice dell’esecuzione) ogni ostacolo all’accesso.**

L’esperto dichiara che nessun ostacolo è stato riscontrato durante l’accesso forzato effettuato con l’ausilio del fabbro su richiesta del custode nominato

#### **19° QUESITO PERITALE:**

**dopo l’aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l’esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà posta a carico della procedura.**

A conclusione del suo operato e ad evasione del mandato conferitogli dall’ill.mo Signor Giudice il sottoscritto rassegna la propria consulenza tecnica d’ufficio, allegando alla stessa i documenti in calce elencati provvedendo a trasmettere detto elaborato peritale alle parti interessate.

Montebelluna lì 02/08/2023

IL C.T.U.

Arch. Lorenzo Tesser



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA RELAZIONE  
DI STIMA DEL C.T.U.

- All.to 1) Documentazione catastale unità immobiliari
- All.to 2) Atto notarile di provenienza unità immobiliari
- All.to 3) Concessioni edilizie, agibilità e grafici autorizzati unità immobiliari
- All.to 4) Documentazione fotografica unità immobiliari
- All.to 5) Estratto del P.I. ed N.T.O. comune di Arcade
- All.to 6) Estratto Spese condominiali
- All.to 7) Richiesta Ag. delle Entrate per verifica esistenza contratto di affitto
- All.to 8) Scheda sintetica di vendita unità immobiliari
- All.to 9) Ricevute di trasmissione documenti

\*\*\*\*\*

---

LORENZO TESSER ARCHITETTO  
VIA XXX APRILE N°91 31044 MONTEBELLUNA TV - TEL/FAX. 0423302085 - e-mail : [archilolli@libero.it](mailto:archilolli@libero.it)  
P.IVA01998290264 – C.F. TSSLNZ57R02F443C

