

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

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare N. 270 / 2018
riunita alla E.I. N. 64/2019

G.E. Dott.sa ALESSANDRA BURRA

Esecuzione immobiliare a carico:

ESECUTATO N. 1
ESECUTATO N. 2
ESECUTATO N. 3
ESECUTATO N. 4

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

RELAZIONE DEL PERITO D'UFFICIO



Treviso, li' 20/05/2022

TRIBUNALE DI TREVISO

=§=§=§=§=§=§=§=§=

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 270 / 2018

riunita alla E.I. N. 64/2019

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA'

=§=§=§=§=§=§=§=§=

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso dott.sa Alessandra Burra datato 02/07/2021, come da accettazione di incarico e giuramento del 22/07/2021, di valutare i beni immobili degli esecutati di cui a margine, il sottoscritto Geom. Diego Zussa, con sede in Arcade (TV) in Via Indipendenza, 89, ha eseguito le necessarie verifiche ed accertamenti riferiti agli immobili pignorati ed ubicati nel Comune di Paese (TV).

Successivamente sono state eseguiti visure ed accessi presso :

- Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati per recupero documentazione catastale/ipotecaria;
- Ufficio Tecnico del Comune di Paese per accesso agli atti e verifica conformità urbanistica;

In data 27.01.2022 lo scrivente Perito depositava Istanza di proroga del termine di deposito della relazione peritale a causa della sospensione della operatività a causa del Covid 19, del dilatarsi dei tempi e delle difficoltà operative. Il G.E. dott.sa Francesca Vortali, in data 28/01/2022, accoglie l'istanza fissando la prossima udienza al 20/07/2022;

Sulla base degli accertamenti, rilievi e sopralluogo svolti lo scrivente espone quanto segue.

=§=§=§=§=§=§=§=§=

RELAZIONE DI PERIZIA

=§=§=§=§=§=§=§=§=

Essendo i beni del compendio immobiliare esecutato distinti in quattro unità immobiliari catastalmente censite quali indipendenti, situate peraltro in quattro fabbricati diversi, lo stesso viene quindi diviso in n. 4 lotti:

- **LOTTO 1** – Via Divisione Folgore, civ. 20 – Foglio D/6, mappale 1487, sub

3, sub 7, sub 9

- **LOTTO 2** – Via Divisione Cadore, civ. 21 – Foglio D/6, mappale 1273, sub 15 e sub 18

- **LOTTO 3** – Via della Libertà, civ. 28 – Foglio D/6, mappale 379, sub 1, sub 2, sub 4

- **LOTTO 4** – Via della Libertà, civ. 26 – Foglio D/6, mappale 886 e mapp. 1485

DATI COMUNI AI LOTTI 1, 2, 3, 4

02) - PREDISPORRE L'ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si è provveduto ad effettuare, in data 24/04/2022, visura per Ispezione ipotecaria. Si sono accertate sui beni e nominativo in oggetto le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio:

ESECUTATO 1

Iscrizioni pregiudizievoli contro

22) Ipoteca volontaria, del 23/01/2009 ai nn. RP 431 e RG 2609, iscrizione contro Esecutato 1, punto 22. dell'ispezione ipotecaria, a favore di ██████████

██████████
Vedelago (TV), a garanzia di apertura di credito, di cui al Rep. 105538/12582 del 22/01/2009 del Notaio Acconcia Oleg Nicola.

Immobili garantiti: Paese, Fg. D/6 : Terreni mn 1416, 1417, 1412, 1413, 1414, 1415, 1418, 149.

29) Ipoteca giudiziale, del 21/07/2015 ai nn. RP 3481 e RG 20519, iscrizione contro Esecutato 1 e 3, punto 29. dell'ispezione ipotecaria, a favore di ██████████

██████████ derivante da Decreto Ingiuntivo, di cui al Rep. 302 del 07/01/2015 del pubblico ufficiale Tribunale di Milano.

Immobili eseguiti: Paese, Fg. D/6 : mn 1487 sub 3.

30) Ipoteca giudiziale, del 13/08/2015 ai nn. RP 4118 e RG 24105, iscrizione contro Esecutato 1, punto 30. dell'ispezione ipotecaria, a favore di ██████████

██████████ con sede in

Vedelago (TV), derivante da Decreto Ingiuntivo, di cui al Rep. 3042 del 15/07/2015 del pubblico ufficiale Tribunale di Treviso.

Immobili eseguiti: Paese, Fg. D/6 : mn 168 sub 2.

31) Ipoteca giudiziale, del 27/01/2017 ai nn. RP 473 e RG 3219, iscrizione contro Esecutato 1, punto 31. dell'ispezione ipotecaria, a favore di ██████████
██████████ derivante da Decreto Ingiuntivo, di cui al Rep. 1379/2015 del 02/04/2015 del pubblico ufficiale Tribunale di Treviso.

Immobili eseguiti: Paese, Fg. D/6 - Terreni: mn 1400, 1401, 1405, 1413; Fabbricati mn 1417, mn 1482, mn 1487 sub 3, mn 1487 sub 7, mn 1487 sub 9, mn 886.

Trascrizioni pregiudizievoli contro

13) Regolamento di condominio, del 28/12/2007 ai nn. RP 34221 e RG 61655, trascrizione contro Esecutato 1, punto 13. dell'ispezione ipotecaria, di cui al Rep. 12173/6334 del 30/11/2007 del notaio Antonio Favalaro.

25) Costituzione di diritti reali a titolo gratuito, del 12/08/2011 ai nn. RP 19137 e RG 29829, trascrizione contro Esecutato 1, punto 25. dell'ispezione ipotecaria, di cui al Rep. 198316/14574 del 04/08/2011 del notaio Gianluca Forte. Costituzione di servitù di passaggio a favore dell'unità mapp. 1487 sub 12.

28) Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, del 27/11/2014 ai nn. RP 24439 e RG 32864, trascrizione a favore e contro Esecutato 1, punto 28. dell'ispezione ipotecaria, di cui al Rep. 205099/13672 del 18/11/2014 del notaio Antonio D'Urso, per costruzione in deroga alle distanze minime legali dal confine.

32) Verbale di pignoramento immobili, del 09/05/2018 ai nn. RP 11152 e RG 15659, trascrizione contro Esecutato 1 e 2 e 3, punto 32. dell'ispezione ipotecaria, a favore della ██████████ di cui al Rep. 3484 del 27/04/2018 del pubblico ufficiale giudiziario Tribunale di Treviso.

Immobili eseguiti: Paese, Fg. D/6 : mn 1487 sub 3, mn 1487 sub 7, mn 1487 sub 9, mn 886, mn 1273 sub 5+6, mn 1273 sub 9, mn 379 sub 1, mn 379 sub 2.

ESECUTATO 2

Iscrizioni pregiudizievoli contro

8) Ipoteca giudiziale, del 02/09/2016 ai nn. RP 5192 e RG 29079, iscrizione contro Esecutato 2 e 3, punto 8. dell'ispezione ipotecaria, a favore di ██████████
██████████ derivante da Decreto Ingiuntivo, di cui al Rep. 3042 del 15/07/2015 del pubblico ufficiale Tribunale di Treviso.

Immobili eseguiti: Paese, Fg. D/6 : mn 1273 sub 9; mn 1273 sub 5 e sub 6 graffiati; mn 379 sub 1; mn 379 sub 2.

Trascrizioni pregiudizievoli contro

10) Verbale di pignoramento immobili, del 09/05/2018 ai nn. RP 11152 e RG 15659, trascrizione contro Esecutati 1 e 2 e 3, punto 10. dell'ispezione ipotecaria, a favore ██████████ di cui al Rep. 3484 del 27/04/2018 del pubblico ufficiale giudiziario Tribunale di Treviso.

Immobili eseguiti: Paese, Fg. D/6 : mn 1487 sub 3, mn 1487 sub 7, mn 1487 sub 9, mn 886, mn 1273 sub 5+6 graffiati, mn 1273 sub 9, mn 379 sub 1, mn 379 sub 2.

11) Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare, del 28/11/2018 ai nn. RP 29723 e RG 42378, trascrizione contro Esecutato 2, punto 11. dell'ispezione ipotecaria, a favore ██████████ di cui al Rep. 4097 del 06/02/2018 del pubblico ufficiale Tribunale di Treviso.

Immobili: Paese, Fg. D/6: mn 1273 sub 15, mn 1273 sub 18

12) Verbale di pignoramento immobili, del 08/02/2019 ai nn. RP 3421 e RG 4803, trascrizione contro Esecutati 2 e 4, punto 12. dell'ispezione ipotecaria, a favore ██████████ di cui al Rep. 515 del 01/02/2019 del pubblico ufficiale giudiziario Tribunale di Treviso.

Immobili: Paese, Fg. D/6: mn 1273 sub 15, mn 1273 sub 18

ESECUTATO 3

Iscrizioni pregiudizievoli contro

5) **Ipoteca giudiziale**, del 21/07/2015 ai nn. RP 3481 e RG 20519, iscrizione contro Esecutati 3 e 1, punto 5. dell'ispezione ipotecaria, a favore di ██████████
██████████ derivante da Decreto Ingiuntivo, di cui al Rep. 302 del 07/01/2015 del pubblico ufficiale Tribunale di Treviso.

Immobili eseguiti: Paese, Fg. D/6 : mn 1487 sub 3, cat. F/3

7) **Ipoteca giudiziale**, del 02/09/2016 ai nn. RP 5192 e RG 29079, iscrizione contro Esecutati 2 e 3, punto 7. dell'ispezione ipotecaria, a favore di ██████████
██████████████████████ derivante da Decreto Ingiuntivo, di cui al Rep. 3042 del 15/07/2015 del pubblico ufficiale Tribunale di Treviso.

Immobili eseguiti: Paese, Fg. D/6 : mn 1273 sub 9; mn 1273 sub 5 e sub 6 graffiati; mn 379 sub 1; mn 379 sub 2.

Vedi punto 8) Esecutato 2.

Trascrizioni pregiudizievoli contro

9) **Verbale di pignoramento immobili**, del 09/05/2018 ai nn. RP 11152 e RG 15659, trascrizione contro Esecutati 1 e 2 e 3, punto 9. dell'ispezione ipotecaria, a favore ██████████
██████████ di cui al Rep. 3484 del 27/04/2018 del pubblico ufficiale giudiziario Tribunale di Treviso.

Immobili eseguiti: Paese, Fg. D/6 : mn 1487 sub 3; mn 1487 sub 7; mn 1487 sub 9; mn 886; mn 1273 sub 5 e 6 graffiati; mn 1273 sub 9; mn 379 sub 1; mn 379 sub 2.

Vedi punto 10) Esecutato 2.

ESECUTATO 4

Iscrizioni pregiudizievoli contro

10) **Ipoteca giudiziale**, del 09/11/2010 ai nn. RP 8979 e RG 40059, iscrizione contro Esecutato 4, punto 10. dell'ispezione ipotecaria, a favore di ██████████
██████████ derivante dalla Ordinanza ex art. 702 ter c.p.c., di cui al Rep. 685 del 29/01/2010 del pubblico ufficiale Tribunale di Treviso.

Immobile in oggetto: Paese, Fg. D/6, mn 1273 sub 5 e sub 6 graffati, mn 1273 sub 9.

Trascrizioni pregiudizievoli a favore/contro

11) Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare, del 28/11/2018 ai nn. RP 29723 e RG 42378, trascrizione contro Esecutato 2, punto 11. dell'ispezione ipotecaria, a favore ██████████ di cui al Rep. 4097 del 06/02/2018 del pubblico ufficiale Tribunale di Treviso.

Immobili: Paese, Fg. D/6: mn 1273 sub 15, mn 1273 sub 18.

12) Verbale di pignoramento immobili, del 08/02/2019 ai nn. RP 3421 e RG 4803, trascrizione contro Esecutati 2 e 4, punto 12. dell'ispezione ipotecaria, a favore ██████████ di cui al Rep. 515 del 01/02/2019 del pubblico ufficiale giudiziario Tribunale di Treviso.

Immobili: Paese, Fg. D/6: mn 1273 sub 15, mn 1273 sub 18

Le visure ipo-catastali di cui all'Esecutato 1, sono poste in **Allegato 01**).

Le visure ipo-catastali di cui all'Esecutato 2, sono poste in **Allegato 02**).

Le visure ipo-catastali di cui all'Esecutato 3, sono poste in **Allegato 03**).

Le visure ipo-catastali di cui all'Esecutato 4, sono poste in **Allegato 04**).

LOTTO 1

Paese, Via Divisione Folgore, civ. 20
Foglio D/6 (C.T. Fg. 28), mappale 1487, sub 3, sub 7, sub 9

Il sopralluogo peritale congiunto con il custode giudiziario dott. Massimo De Luca dell'IVG di Treviso è avvenuto in data 29/04/2022. Al sopralluogo erano presenti: l'Esecutato 4.

01) - VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Si è esaminata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. prodotta in atti con la Relazione notarile sostitutiva del notaio Elio Casalino di Roma, redatta in data 09/07/2018, accertandone la conformità.

E' conforme inoltre la descrizione degli immobili eseguiti così come elencati nell'Atto di pignoramento immobiliare dell'Avv. Varso Andrea Stefani di Treviso in data 12/04/2018.

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

Vedi Premessa iniziale alla perizia.

03) - ACQUISIRE LE MAPPE CENSUARIE

L'estratto mappa catastale Catasto Terreni scala 1:2000 è posto in **Allegato L1.01**).

04) - ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non necessario in quanto trattasi di immobile censito al Catasto Fabbricati.

05) - ACQUISIRE LA CERTIFICAZIONE RELATIVA ALL'ATTO DI PROVE- NIENZA

Con accesso allo studio del Notaio O. N. Acconcia di Treviso è stato acquisito il seguente atto di provenienza:

– Compravendita – al Rep. n. 105397/12486 in data 22/12/2008 del Notaio

Oleg Nicola Acconcia di Treviso, registrato a Treviso il 07/01/2009 al n. 161, posto in copia in **Allegato L1.02**).

06) – LOTTO 1 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Trattasi di porzione di fabbricato a quattro unità residenziali autonome terracielo. Quella in esecuzione ricade in posizione sud-ovest ed è allo stato grezzo parzialmente avanzato. Catastalmente l'unità è definita quale "F03 fabbricato in corso di costruzione". L'unità si sviluppa su quattro piani: piano interrato, terra, primo e sottotetto più la corte esclusiva suddivisa in due porzioni, una frontale e una retrostante.

La stessa è sita in Paese, Via Divisione Folgore, civ. 20.

Alla data odierna parte delle pareti divisorie interne non sono state realizzate e le misure di rilievo sono relative allo stato grezzo attuale:

Piano Interrato: garage - h mt 2,61

Piano Interrato: locale magazzino - h mt 2,80

Piano Terra: locale ingresso-soggiorno-cucina - h mt 3,00

Piano Primo: locali a n. 2 camere e bagno - h mt 2,94

Piano Secondo sottotetto: locali sottotetto mansardati - h min. mt 1,35, h max mt 2,78

Piano Terra: corte esclusiva di mq 153 circa (misura grafica - superficie non identificata in atti)

Dati catastali.

Ditta intestata

- ESECUTATO N. 1

Proprietà per 1/1

Quindi immobile in esecuzione per l'intero

Comune di PAESE

Cod. Comune: G229

Catasto Fabbricati

Sez	Fg.	Mapp.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
D	6	1487	3	Via Divis. Folgore	F/3			Unità in corso di costruz.
D	6	1487	7	Via Divis. Folgore	F/3			Unità in corso di costruz.
D	6	1487	9	Via Divis. Folgore	F/3			Unità in corso di costruz.

Le unità derivano dall'accatastamento Docfa del 18/07/2011 prot. TV0217114

Il sub 3 identifica l'abitazione ai piani S1-T-1-2 e relativa corte esclusiva

Il sub 7 identifica il garage al piano S1

Il sub 9 identifica il secondo garage al piano S1

Trattandosi di unità in corso di costruzione non vi sono planimetrie catastali, ma solo l'elaborato planimetrico.

Le visure catastali dei sub sono in **Allegato L1.03)**

L'elaborato planimetrico delle unità immobiliari è in **Allegato L1.04)**

Parti comuni.

Sono parti comuni all'intero fabbricato suddiviso in quattro unità immobiliari:

- sub 10 corsia di manovra su interrato
- sub 11 rampa
- sub 12 area scoperta a viabilità
- sub 13 vialetto d'accesso alle 4 unità.

Confini.

L'intero mappale 1487 confina con Via Divisione Folgore, mn 1417, mn 881, mn 1485, mn 379, mn 81, mn 182, mn 1478.

Superfici lorde.

Lotto 1

- piano interrato: garage sub 7 di mq 36,15
- piano interrato: garage sub 9 di mq 38,28
- piano interrato: magazzino di mq 58,67
- piano terra: abitazione di mq 61,15
- piano primo: abitazione di mq 57,95
- piano primo: terrazzo di mq 9,46
- piano secondo: sottotetto di mq 55,35

Caratteristiche e finiture del fabbricato.

Fabbricato al grezzo parzialmente avanzato con

- murature interrato in cemento armato
- solai in laterocemento (predalle su interrato, bausta al piano terra)
- solaio di copertura mansardato in travi di legno a vista
- scale in cemento armato tra P INT – T - 1
- murature portanti esterne da cm 48 totali costituite da, interno verso esterno:

controparete in tavelle di laterizio cm 8; isolante termico cm 5; muratura in laterizio portante cm 25; cappotto esterno isolante da cm 5

- portoncino blindato d'ingresso
- manto di copertura in tegole tipo coppo
- lattonerie in rame
- soglie e davanzali in marmo

Vi sono le predisposizioni per

- impianto solare termico
- impianto fotovoltaico
- impianto aspirazione polveri
- scarichi e sfiati di fognatura
- allacciamento impianto elettrico
- allacciamento acquedotto

Mancano:

- gli scuri alle finestre
- la scala interna di collegamento del piano primo alla soffitta.

I locali interni sono allo stato grezzo (vedi foto allegate).

Le piante in scala 1:100 dell'abitazione sono in **Allegato L1.05**

Le stesse riportano lo stato di fatto con dimensioni e altezze come esistenti allo stato grezzo. Si rilevano difformità anche nelle dimensioni di alcuni fori di finestra.

Quanto evidenziato in giallo significa che non è stato eseguito; quanto invece evidenziato in rosso significa eseguito in difformità

07) - ACCERTARE LA CONFORMITÀ DELLA DESCRIZIONE DEL BENE

La descrizione dei dati catastali ed identificativi dei beni citati nell'Atto di pignoramento immobiliare dell'Avv. Varso Andrea Stefani di Treviso in data 12/04/2018 è corretta.

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

Trattandosi di unità in corso di costruzione, censite quali F/3, non vi sono planimetrie catastali, essendo il fabbricato allo stato grezzo.

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

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

- Piano Interventi – ZTO "TCR/39" – Tessuti consolidati recenti di tipo estensivo - Intervento diretto

L'estratto del Piano Interventi è posto in **Allegato L1.06)**

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

A seguito richiesta accesso atti e pagamento diritti all'Ufficio Tecnico del Comune di Paese, relativamente alle unità immobiliari in oggetto, è stata fornita la seguente documentazione edilizia:

1) Permesso di costruire n. 12.929 del 13/05/2008, prot. 32176 rilasciato a nome di ██████████ per "Costruzione di fabbricato a schiera per quattro alloggi – blocco C in ambito soggetto a P.U.", il cui inizio lavori è stato denunciato per il 26/05/2008;

2) Permesso di costruire n. 12.929 del 07/06/2011, prot. 11510 rilasciato a nome di ██████████ "Costruzione di fabbricato a schiera per quattro alloggi – blocco C in ambito soggetto a P.U. – modifica di intestazione e proroga";

3) Permesso di costruire n. 12.929 del 13/07/2012, prot. 10680 rilasciato a nome di ██████████ per "Costruzione di fabbricato a schiera per quattro alloggi – blocco C in ambito soggetto a P.U. – rinnovo";

Per la presente unità immobiliare non esiste, ovviamente, il Permesso di abitabilità.

Abusi edilizi

Premesso che le altezze utili nette interne dei locali al piano interrato, terra, primo e sottotetto non sono definibili in quanto mancano tutti gli impianti e pavimenti, a seguito sopralluogo, in data odierna, si sono verificate le seguenti difformità all'unità immobiliare in oggetto:

- garage sub 7 - altezza utile netta interna mt 2,61 anziché mt 2,50 di progetto

- garage sub 9 - altezza utile netta interna mt 2,64 anziché mt 2,50 di progetto
- sottotetto – realizzazione di locale con paretina in forate di laterizio da cm 8
- alcuni fori esterni hanno dimensioni diverse da quelle di progetto

Sanabilità dell'abuso

Dette piccole difformità sono regolarizzabili con la variante edilizia che dovrà essere obbligatoriamente presentata, per l'ultimazione dei lavori e ottenimento dell'agibilità, da parte dell'aggiudicatario degli immobili.

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

Trattandosi di unità immobiliare autonoma, la presente unità in esecuzione è considerata quale **Lotto 1**.

12) - SE IMMOBILE PIGNORATO SOLO PRO QUOTA

L'unità esecutata è pignorata per l'intero in quanto di proprietà dell'Esecutato 1 per sua quota 1/1.

13) - ACQUISIRE IL TITOLO LEGITTIMANTE IL POSSESSO E LA DETEN- ZIONE DEL BENE

Col succitato atto di Compravendita, al Rep. n. 105397/12486 in data 22/12/2008 del Notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, registrato a Treviso il 07/01/2009 al n. 161, la ditta esecutata n. 1 acquistava il terreno sul quale è poi avvenuta la costruzione.

14) - ACQUISIRE IL PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

Non necessario.

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

L'unità immobiliare è libera da persone e cose, trovandosi allo stato grezzo.

16) - CONTRATTI DI LOCAZIONE

Nessuno.

17) - SPESE CONDOMINIALI

Nessuna

18) - DIRITTI DEMANIALI - VINCOLI E SERVITÙ

Nessuno.

19) - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Durante il sopralluogo peritale del 29/04/2022 è stata eseguita la documentazione fotografica agli immobili: - Lotto 1 - n. 18 foto in **Allegato L1.07**).

20) - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

21) - STIMA DEGLI IMMOBILI

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

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili simili nella zona, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore. Considerato che l'OMI Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Paese, zona centrale, destinazione residenziale, stato di conservazione normale, prevede valori tra i 1.150,00 / 1.350,00 €/mq. La valutazione stimata tiene conto inoltre di una detrazione, sul valore base di mercato, valutata nel 20% per: vetustà e vendita forzata; difficoltà di visionare l'immobile prima dell'acquisto; impossibilità di assumere a base imponibile il valore catastale del bene e quindi il pagamento dell'imposta sul valore di assegnazione; il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel pieno possesso degli immobili; la mancanza di garanzie per

eventuali vizi sul bene.

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

LOTTO 1 – ABITAZIONE

Superficie commerciale

Abitazione allo stato grezzo				Coeffic.	Superf. Comm.	
Garage sub 7	INT	mq	36,15	0,50	mq	15,08
Garage sub 9	INT	mq	38,28	0,50		19,14
Magazzino	INT	mq	58,67	0,60		35,20
Abitazione	T	mq	61,15	1,00		61,15
Abitazione	1	mq	57,95	1,00		57,95
Terrazza	1	mq	9,46	0,25		2,37
Sottotetto	2	mq	55,35	0,60		33,21
				totale	mq	224,10

Valutazione

	Mq	€/mq	€	Importo
Abitazione grezzo	224,10	650,00	€	145.670,00
Corte esclusiva	153	50,00		7.650,00
TOTALE			€	153.320,00
Detrazione per vendita forzata		- 20 %	€	- 30.660,00
Arrotondamento			€	40,00
TOTALE			€	122.700,00

(dicansi Euro centoventiduemilasettecento/00)

22) - TRASMISSIONE DELLA PERIZIA AI SENSI ART. 569 C.P.C.

L'elaborato peritale è stato inviato in data antecedente ai 30 giorni prima dell'udienza fissata al creditore procedente – intervenuto, al debitore anche se non costituito, al custode nominato.

23) - DEPOSITO DELL'ELABORATO ALMENO 30 PRIMA DELL'UDIENZA

Copia del presente elaborato peritale è stata depositata 30 giorni prima dell'udienza.

Treviso, li 20/05/2022

Il Perito
(geom. Diego Zussa)



ALLEGATI LOTTO 1:

- AII. L1.01) Estratto di mappa catastale Catasto Terreni
- AII. L1.02) Atto di provenienza della proprietà
- AII. L1.03) Visura catastale
- AII. L1.04) Elaborato planimetrico
- AII. L1.05) Piante 1:100 come esistenti
- AII. L1.06) Estratto Piano Interventi
- AII. L1.07) Foto Lotto 1

LOTTO 2

Paese, Via Divisione Cadore, civ. 21
Foglio D/6 (C.T. Fg. 28), mappale 1273, sub 15 e sub 18

Il sopralluogo peritale congiunto con il custode giudiziario dott. Massimo De Luca dell'IVG di Treviso è avvenuto in data 29/04/2022. Al sopralluogo era presente: l'Esecutato 5.

01) - VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Si è esaminata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. prodotta in atti con la Relazione notarile sostitutiva del notaio Elio Casalino di Roma, redatta in data 09/07/2018, accertandone la conformità.

Non è invece conforme la descrizione degli immobili esegutati così come elencati nell'Atto di pignoramento immobiliare dell'Avv. Varso Andrea Stefani di Treviso in data 12/04/2018. Questi riporta infatti quali beni in esecuzione:

- mapp. 1273 sub 5 graffato con sub 6, cat. A/7, Via Divisione Cadore
- mapp. 1279 sub 9, cat. C/6, Via Divisione Cadore.

Il suddetto classamento è stato invece modificato con la variazione Docfa del 28/12/2017 con prot. TV0177261 e successiva variazione del classamento in data 07/09/2018 prot. TV0103597, come da visure allegate, nelle unità:

- mapp. 1273 sub 15, cat. A/7, Via Divisione Cadore
- mapp. 1273 sub 18, cat. C/6, Via Divisione Cadore

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

Vedi Premessa iniziale alla perizia.

03) - ACQUISIRE LE MAPPE CENSUARIE

L'estratto mappa catastale Catasto Terreni scala 1:2000 è posto in **Allegato L2.01**).

04) - ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non necessario in quanto trattasi di immobile censito al Catasto Fabbricati.

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

Con accesso allo studio del Notaio A. Favalaro di Paese (TV) è stato acquisito il seguente atto di provenienza:

– Compravendita – al Rep. n. 4227/2059 in data 28/05/2003 del Notaio A. Favalaro di Paese (TV), registrato a Treviso il 11/06/2003 al n. 2143, posto in copia in **Allegato L2.02**).

06) – LOTTO 2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Trattasi di casa a schiera, di testa, lato nord, con relativa area scoperta di mq 183, di un fabbricato a tre unità residenziali autonome terra-cielo. L'unità si sviluppa su quattro piani: piano interrato, terra, primo e sottotetto. La stessa è sita in Paese, Via Divisione Cadore, civ. 21 ed è costituita da:

Piano Interrato: garage, magazzino, w.c. e c.t. - h mt 2,32 e mt 2,42

Piano Terra: monolocale ingresso-soggiorno-vano cottura e un w.c. di servizio e vani scale - h mt 2,70

Piano Primo: n. 2 camere e bagno - h mt 2,70

Piano Secondo sottotetto: locali sottotetto mansardati - h min. mt 0,95, h max mt 2,50

Lo stato di manutenzione è normale.

Dati catastali.

Ditta intestata

- ESECUTATO N. 2

Proprietà per 1/2

- ESECUTATO N. 4

Proprietà per 1/2

N.B. L'esecutato 4 viene interessato dalla procedura in oggetto in quanto comproprietario in regime di comunione dei beni con l'Esecutato 2.

N.B. Con atto notarile del notaio A. Favalaro di Paese al Rep. 5442/2650 in data 06/02/2004, all'art. 1 (gli Esecutati 2) e 4), "*già in comunione di beni, convenivano di cambiare il loro regime patrimoniale in quello della separazione dei beni. L'art. 2 poi recita che tale convenzione matrimoniale è causa dello scioglimento delle detta comunione legale, riservandosi essi componenti di*

addivenire ad atto di divisione.

Tutti i beni sino ad oggi acquistati in regime di comunione legale diverranno di proprietà dei componenti in parti eguali e saranno regolati dalle norme relative alla comunione ordinaria."

Comune di PAESE

Cod. Comune: G229

Catasto Fabbricati

Sez	Fg.	Mapp.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
D	6	1273	15	Via Divis. Cadore	A/7	8	8,5	943,82
D	6	1273	18	Via Divis. Cadore	C/6	3	19	42,19

Le visure catastali dei sub sono in **Allegato L2.03)**

L'elaborato planimetrico e le planimetrie delle due unità immobiliari sono in **Allegato L2.04)**

Parti comuni.

Sono parti comuni all'intero fabbricato suddiviso in tre unità immobiliari:

- sub 10 corsia di manovra su interrato
- sub 11 rampa
- sub 12 vialetto d'accesso alle 3 unità.

Confini.

L'intero mappale 1273 confina da nord con mn 1269, mn 1261, mn 1371, mn 1264, mn 1266, mn 1263, mn 1271, mn 1111, mn 85.

Superfici lorde.

Lotto 2

- piano interrato: accessori e garage di mq 98,70
- piano terra: abitazione di mq 54,78
- piano primo: abitazione di mq 54,78
- piano primo: poggiosi di mq 5,40
- piano secondo: sottotetto di mq 55,69

Caratteristiche e finiture del fabbricato.

Abitazione:

- murature interrato in cemento armato
- solai di piano in laterocemento

- solaio di copertura mansardato in travi di legno a vista
- scale in cemento armato tra P INT – T – 1 con rivestimento in legno
- scala aperta in legno a chiocciola tra piano 1 e sottotetto
- murature portanti esterne da cm 40 totali costituite da, interno verso esterno: controparete in tavole di laterizio cm 8; isolante termico cm 4; muratura in laterizio portante cm 25
- portoncino blindato d'ingresso
- manto di copertura in tegole tipo coppo
- lattonerie in rame
- soglie e davanzali in marmo
- porte interne in legno
- finestre tipo monoblocco in legno, vetrocamera e scuri in legno
- pavimenti terra e interrato e bagni in ceramica
- pavimenti camere piano primo e sottotetto piano secondo in parquet di legno
- intonaci al civile e tinteggiature

Impianti:

- elettrico
 - idrico sanitario
 - riscaldamento con caldaia a gas metano e radiatori lamellari in acciaio
- N.B. Dichiaro l'Esecutato 4 che la caldaia (vedi foto 12) non è funzionante e dovrà essere sostituita e/o riparata e che nel frattempo usano una stufa a pellet per il riscaldamento.

La struttura lamenta poi una perdita d'acqua a livello solaio, in lastre predalle, dell'interrato in corrispondenza del portone del garage (vedi foto 21)

Le piante, prospetti e sezione in scala 1:100 dell'abitazione sono in **Allegato L2.05**

07) - ACCERTARE LA CONFORMITÀ DELLA DESCRIZIONE DEL BENE

La descrizione dei dati catastali ed identificativi dei beni citati nell'Atto di pignoramento immobiliare dell'Avv. Varso Andrea Stefani di Treviso in data 12/04/2018 sono errati. Vedere quanto già riportato al punto 01) della presente relazione.

08) - PROCEDERE AD ESEGUIRE LE VARIAZIONI PER L'AGGIORNA-

MENTO CATASTALE

Le planimetrie catastali ufficiali sono quelle poste in Allegato L2.03) e risultano conformi allo stato dei luoghi.

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

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

- Piano Interventi – parte in ZTO “TCR/40” – Tessuti consolidati recenti di tipo estensivo - Intervento diretto; parte in ZTO “ATR/13”

L'estratto del Piano Interventi è posto in **Allegato L2.06)**

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

A seguito richiesta accesso atti e pagamento diritti all'Ufficio Tecnico del Comune di Paese, relativamente alle unità immobiliari in oggetto, è stata fornita la seguente documentazione edilizia:

1) Concessione edilizia n. 11268 del 28/11/2001, prot. 23505 rilasciata a nome di ██████████ per “Costruzione di un nuovo fabbricato residenziale”;

2) Concessione edilizia n. 11686 del 24/02/2003 prot. 2647 rilasciato a nome ██████████ per “Variante a costruzione di un nuovo fabbricato residenziale a tre alloggi”;

3) Permesso di Abitabilità n. 11686 del 16/04/2003 dell'intero fabbricato, posto in **Allegato L2.07)**;

4) SCIA Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria, ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, presentata in data 10/07/2017 dai proprietari delle tre unità residenziali per “Esatta indicazione di opere interne già eseguite in difformità alla C.E. 11686/2003”. La presente SCIA è stata completata con la denuncia di Fine lavori in data 05/10/2017 prot. 23375 alla quale è seguita la comunicazione di Presa d'Atto da parte del Comune di Paese in data 25/10/2017 prot. 16148/23375

Abusi edilizi

Nell'interrato i locali c.t./lavanderia, il bagno e parte del magazzino hanno un'altezza utile netta interna di mt 2,32 anziché mt 2,40; evidenza comunque riportata nella sezione di progetto. Trattasi quindi di omessa rappresentazione grafica delle altezze interne, più che di difformità.

A seguito sopralluogo, in data odierna, si sono invece verificate le seguenti difformità all'unità immobiliare in oggetto:

- sottotetto – difformità nelle altezze utili nette interne sottotrave: altezza minima cm 95 anziché cm 71; altezza massima colmo mt 2,50 anziché mt 2,40, per una altezza media del sottotetto in mt 1,72.

Le stesse altezze errate (mt 0,71 e mt 2,40) sono rappresentate in difformità anche nella planimetria catastale del sub 15.

Sanabilità dell'abuso

L'art. 6 delle NTO Norme Tecniche Operative di cui al vigente Piano degli Interventi di Paese prevede che sono esclusi dal computo della SU Superficie Utile netta *"i sottotetti o mansarde per le parti in cui la differenza di quota tra il pavimento e l'intradosso della copertura sia inferiore a ml 1,80"*.

Nel presente caso, come anzidetto, l'altezza utile media del sottotetto è pari a mt 1,72 e quindi inferiore a mt 1,80. Il sottotetto pertanto è sanabile con una semplice CILA in sanatoria e revisione della planimetria catastale del sub 15.

Il costo di detta sanatoria, tra pratica edilizia e variazione Docfa, può essere stimata in € 3.500,00 compresi oneri fiscali.

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

Trattandosi di unità immobiliare autonoma, la presente unità in esecuzione è considerata quale **Lotto 2**.

12) - SE IMMOBILE PIGNORATO SOLO PRO QUOTA

L'unità esecutata è pignorata per l'intero in quanto di proprietà dell'Esecutato 2 per sua quota 1/2 e di conseguenza dell'Esecutato 4 in quanto comproprietario della sua quota di 1/2 in regime di comunione dei beni.

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

La proprietà dell'immobile perviene agli esecutati in forza del succitato atto di compravendita, al Rep. n. 4227/2059 in data 28/05/2003 del Notaio A. Favalaro di Paese (TV), registrato a Treviso il 11/06/2003 al n. 2143, posto in copia in Allegato L2.02).

14) - ACQUISIRE IL PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

L'immobile in oggetto è stato assegnato alla disponibilità dell'Esecutato 4 in forza del Decreto in data 06/02/2018 del Giudice dott.sa Maria Teresa Cusumano del Tribunale di Treviso di cui al RG 4097/2017. **Tale Decreto non viene prodotto in allegato alla presente per motivi di privacy dei contenuti.**

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

L'immobile è occupato quindi, come abitazione, dall'Esecutato 4.

16) - CONTRATTI DI LOCAZIONE

Nessuno.

17) - SPESE CONDOMINIALI

Nessuna

18) - DIRITTI DEMANIALI - VINCOLI E SERVITÙ

Nessuno.

19) - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Durante il sopralluogo peritale del 29/04/2022 è stata eseguita la documentazione fotografica agli immobili: - Lotto 2 - n. 21 foto in **Allegato L2.08**).

20) - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

21) - STIMA DEGLI IMMOBILI

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

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

Considerato che l'OMI Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Paese, zona centrale, destinazione residenziale, stato di conservazione normale, prevede valori tra i 1.150,00 / 1.350,00 €/mq.

La valutazione stimata tiene conto inoltre di una detrazione, sul valore base di mercato, valutata nel 20% per: vetustà e vendita forzata; difficoltà di visionare l'immobile prima dell'acquisto; impossibilità di assumere a base imponibile il valore catastale del bene e quindi il pagamento dell'imposta sul valore di assegnazione; il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel pieno possesso degli immobili; la mancanza di garanzie per eventuali vizi sul bene.

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

LOTTO 2 – ABITAZIONE

Superficie commerciale

Abitazione						
				Coeffic.	Superf. Comm.	
Accessori abitazione	INT	mq	98,70	0,60	mq	59,22
Abitazione	T	mq	54,78	1,00		54,78
Abitazione	1	mq	54,78	1,00		54,78
Terrazzini	1	mq	5,40	0,25		1,35
Sottotetto	2	mq	55,69	0,60		33,41
				totale	mq	203,54

Valutazione

	Mq	€/mq	€	Importo
Abitazione	203,54	1.050,00	€	213.720,00

Corte esclusiva	183	50,00	€	9.150,00
TOTALE			€	222.870,00
Detrazione per vendita forzata		- 20 %	€	- 44.570,00
Detrazione per pratica sanatoria			€	- 3.500,00
Arrotondamento			€	
TOTALE			€	174.800,00

(diconsi Euro centosettantaquattromilaottocento/00)

22) - TRASMISSIONE DELLA PERIZIA AI SENSI ART. 569 C.P.C.

L'elaborato peritale è stato inviato in data antecedente ai 30 giorni prima dell'udienza fissata al creditore procedente – intervenuto, al debitore anche se non costituito, al custode nominato.

23) - DEPOSITO DELL'ELABORATO ALMENO 30 PRIMA DELL'UDIENZA

Copia del presente elaborato peritale è stata depositata 30 giorni prima dell'udienza.

Treviso, li 20/05/2022

Il Perito
(geom. Diego Zussa)



ALLEGATI LOTTO 2:

- AII. L2.01) Estratto di mappa catastale Catasto Terreni
- AII. L2.02) Atto di provenienza della proprietà
- AII. L2.03) Visure catastali
- AII. L2.04) Elaborato planimetrico e planimetrie catastali

- All. L2.05) Piante, prospetti e sezione scala1:100
- All. L2.06) Estratto Piano Interventi
- All. L2.07) Permesso di Abitabilità n. 11686/2003
- All. L2.08) Foto Lotto 2

LOTTO 3

Paese, Via della Libertà, civ. 28
Foglio D/6 (C.T. Fg. 28), mappale 379, sub 1 e sub 2

Il sopralluogo peritale congiunto con il custode giudiziario dott. Massimo De Luca dell'IVG di Treviso è avvenuto in data 06/05/2022. Al sopralluogo era presente: l'Esecutato 3.

01) - VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Si è esaminata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. prodotta in atti con la Relazione notarile sostitutiva del notaio Elio Casalino di Roma, redatta in data 09/07/2018, accertandone la conformità.

02) - PREDISPORRE L'ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Vedi Premessa iniziale alla perizia.

03) - ACQUISIRE LE MAPPE CENSUARIE

L'estratto mappa catastale Catasto Terreni scala 1:2000 è posto in **Allegato L3.01**).

04) - ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non necessario in quanto trattasi di immobile censito al Catasto Fabbricati.

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

La provenienza della proprietà perviene alle Esecutate 2) e 3) in forza della Denuncia di successione a seguito decesso del sig. ██████████ in data 17/08/2013.

Con pec in data 11/04/2022 è stato richiesto il rilascio di copia da parte dell'Ufficio del Registro di Montebelluna ora Agenzia delle Entrate. Alla data della presente relazione l'Ufficio non ha ancora risposto.

legato L3.04)

Parti comuni.

Nessuna.

Confini.

L'intero mappale 379 confina da sud con via della Libertà, mn 81, mn 1487, mn 1485, mn 886.

Superfici lorde.

Lotto 3

- piano interrato: cantina di mq 28,50 circa
 - piano terra: abitazione di mq 108,36 circa
 - piano terra: portico di mq 28,33 circa
 - piano primo: abitazione di mq 104,71 circa
 - piano secondo: sottotetto di mq 50,54 circa
 - piano terra: retrostante portico abusivo di mq 39,16 circa
- Gli schemi delle piante del fabbricato, redatte dallo scrivente, a seguito un rilievo di massima indicativo dello stato attuale, sono in **Allegato L3.05**).

Caratteristiche e finiture del fabbricato.

Abitazione:

- murature interrato in cemento armato
- murature portanti esterne in laterizio da cm 35 totali
- solai di piano in laterocemento
- solaio di copertura mansardato in laterocemento
- scale in cemento armato tra T – 1 con rivestimento in legno
- scala aperta in legno a chiocciola tra piano 1 e sottotetto
- manto di copertura in tegole di laterizio
- lattonerie in rame
- soglie e davanzali in marmo
- porte interne in legno
- finestre in legno e vetro semplice
- scuri in legno

- pavimenti terra e interrato e bagni in ceramica
- pavimenti camere piano primo in parquet di legno
- pavimento sottotetto piano secondo in moquette
- intonaci al civile e tinteggiature e rivestimenti in carta da parati

Impianti:

- elettrico, obsoleto
- idrico sanitario con allacciamento all'acquedotto
- riscaldamento con caldaia a gas metano e radiatori lamellari in acciaio (vedi c.t. su foto 15 e 16)
- No allacciamento alla fognatura pubblica.

07) - ACCERTARE LA CONFORMITÀ DELLA DESCRIZIONE DEL BENE

La descrizione dei dati catastali ed identificativi dei beni citati nell'Atto di pignoramento immobiliare dell'Avv. Varso Andrea Stefani di Treviso in data 12/04/2018 sono corretti.

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

Le planimetrie catastali ufficiali sono quelle poste in Allegato L3.04). Le stesse però non risultano conformi allo stato dei luoghi sia per modifiche interne, modifiche alle forometrie esterne che per la presenza di un portico totalmente abusivo.

Le planimetrie stesse dovranno essere quindi riviste a seguito di una pratica di sanatoria dell'intero fabbricato.

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

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

- Piano Interventi – ZTO "TCR/39" – Tessuti consolidati recenti di tipo estensivo - Intervento diretto. L'estratto del Piano Interventi è posto in **Allegato L3.06)** con le relative norme di cui all'art. 70 delle NTO vigenti.

10) - INDICARE LA CONFORMITÀ O MENO ALLE AUTORIZZAZIONI EDI-

LIZIE. ACCERTAMENTO DI IRREGOLARITÀ URBANISTICHE

A seguito richiesta accesso atti e pagamento diritti all'Ufficio Tecnico del Comune di Paese, relativamente alle unità immobiliari in oggetto, è stata fornita la seguente documentazione edilizia:

- 1) Autorizzazione per costruzioni edili in data 05/06/1972 prot. 3924 rilasciata a nome di ██████████ per "Costruzione di un nuovo fabbricato ad uso abitazione civile a due alloggi";
- 2) Dichiarazione di Abitabilità in data 18/08/1978 prot. 3308 in **Allegato L3.07)**
- 3) Concessione edilizia in sanatoria, ai sensi Legge 47/1985, n. 854/C del 23/07/1990 rilasciata a nome di ██████████ per "Ampliamento di fabbricato ad uso residenziale in difformità da Licenza edilizia". Copia della concessione e dell'elaborato grafico (indicazioni di massima in una planimetria catastale del 1979) con evidenziate in giallo le porzioni condonate, sono poste in **Allegato L3.08).**

Abusi edilizi

A seguito sopralluogo, in data odierna, si sono verificate le seguenti difformità all'unità immobiliare in oggetto:

- modifiche dimensionali esterne del fabbricato
- modifiche alle tramezzature interne sui vari piani
- modifiche forometriche e prospettiche esterne ai vari piani
- modifiche all'altezza utile interna soprattutto ai piani interrato e sottotetto
- costruzione di un portico retrostante, in totale difformità urbanistica e assenza di relativa pratica edilizia.

Peraltro anche la suddetta pratica di sanatoria edilizia, posta in Allegato L3.08), non dà evidenza dell'esatto fabbricato sanato, non essendo stato redatto un elaborato grafico quotato con le esatte piante, prospetti e sezioni.

Tali difformità sono talmente diffuse che per evidenziarne la loro consistenza è necessaria, come anzidetto, un reale elaborato grafico dello stato di fatto.

Sanabilità dell'abuso

In sintesi il fabbricato esecutato presenta molte difformità metriche e prospettiche nonché in parte totalmente abusivo.

Se l'abuso edilizio del portico esterno retrostante può essere risolto con la prescrizione della sua rimozione, non altrettanto lo è per la SNP/cubatura edilizia effettiva del fabbricato, che supera di molto la possibile edificabilità del lotto, in forza del vigente art. 70 delle NTO del Piano degli Interventi.

Va considerata quindi la SNP (art. 6 NTO) dello stato di fatto del fabbricato, alla quale accorrono in aiuto quindi le superfici sanate con la suddetta Concessione in sanatoria n. 854/C/1990.

La sanabilità del fabbricato potrebbe quindi esplicitarsi in:

- rimozione del portico retrostante di mq 39 circa
- sanatoria della SNP in difformità, con attenzione alla ammessa tolleranza del 2% di cui all'art. 34 bis del Testo Unico per l'Edilizia
- sanatoria delle difformità prospettiche.

Ai fini della quantificazione degli oneri della sanatoria, di non facile definizione in questa sede, si prevede una riduzione di un 10% del valore dell'immobile.

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

Trattandosi di unità immobiliare autonoma, la presente unità in esecuzione è considerata quale **Lotto 3**.

12) - SE IMMOBILE PIGNORATO SOLO PRO QUOTA

L'unità esecutata è pignorata per la quota di 2/3 di cui alla proprietà dell'Esecutato 2 per la sua quota di 1/3 e alla proprietà dell'Esecutato 3 per la sua quota di 1/3.

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

Vedi Denuncia di successione in Allegato L3.02).

14) - ACQUISIRE IL PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

Non necessario.

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

L'immobile è infatti occupato dalla sig.ra [REDACTED] quale coniuge su-

perstite a seguito decesso del comproprietario sig. [REDACTED] e quindi quale legato ex lege per diritto di abitazione ai sensi dell'art. 540 del Codice Civile.

16) - CONTRATTI DI LOCAZIONE

Nessuno.

17) - SPESE CONDOMINIALI

Nessuna

18) - DIRITTI DEMANIALI - VINCOLI E SERVITÙ

Nessuno.

19) - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Durante il sopralluogo peritale del 06/05/2022 è stata eseguita la documentazione fotografica agli immobili: - Lotto 3 - n. 16 foto in **Allegato L3.09**).

20) - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

21) - STIMA DEGLI IMMOBILI

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

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

Il sottotetto viene considerato quale superficie utile al 100% in quanto avente una altezza utile media abitabile di mt 2,70 circa.

Considerato che l'OMI Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Paese, zona centrale, destinazione residenziale, stato di conservazione normale, prevede valori tra i 1.150,00 / 1.350,00 €/mq.

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

Viene inoltre applicata una ulteriore riduzione del 10% sul valore nominale del fabbricato per compensare i costi e le incertezze della sanatoria edilizia.

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

LOTTO 3 – ABITAZIONE

Superficie commerciale.

Abitazione binata						
				Coeffic.	Superf. Comm.	
Cantina	INT	mq	28,50	0,25	mq	7,12
Abitazione	T	mq	108,36	1,00	mq	108,36
Portico antistante	T	mq	28,33	0,30	mq	8,50
Abitazione	1	mq	104,71	1,00	mq	104,71
Sottotetto	2	mq	50,54	1,00	mq	50,54
				totale	mq	279,23

Viene escluso dalla valutazione il portico abusivo retrostante.

Valutazione intero immobile

	Mq	€/mq	€	Importo
Abitazione	279,23	1.100,00	€	307.150,00
Corte esclusiva	309	50,00		15.450,00
TOTALE			€	322.600,00
Detrazione per pratica sanatoria		- 10 %		- 32.260,00
Detrazione per vendita forzosa		- 20 %	€	- 64.520,00

Arrotondamento		€	- 10,00
TOTALE		€	225.810,00

QUOTA IN ESECUZIONE	2/3	€	150.540,00
Esecutato 2 per 1/3			
Esecutato 3 per 1/3			

(diconsi Euro centocinquantamilacinquecentoquaranta/00)

22) - TRASMISSIONE DELLA PERIZIA AI SENSI ART. 569 C.P.C.

L'elaborato peritale è stato inviato in data antecedente ai 30 giorni prima dell'udienza fissata al creditore procedente – intervenuto, al debitore anche se non costituito, al custode nominato.

23) - DEPOSITO DELL'ELABORATO ALMENO 30 PRIMA DELL'UDIENZA

Copia del presente elaborato peritale è stata depositata 30 giorni prima dell'udienza.

Treviso, li 20/05/2022

Il Perito
(geom. Diego Zussa)



ALLEGATI LOTTO 3:

- AII. L3.01) Estratto di mappa catastale Catasto Terreni
- AII. L3.02) Denuncia di Successione in morte di [REDACTED]

- All. L3.03) Visure catastali
- All. L3.04) Elaborato planimetrico e planimetrie catastali
- All. L3.05) Piante dello stato di massima indicativo attuale
- All. L3.06) Estratto Piano Interventi
- All. L3.07) Dichiarazione di Abitabilità del 18/08/1978
- All. L3.08) Concessione sanatoria 854/C/1990
- All. L3.09) Foto Lotto 3

LOTTO 4

Paese, Via della Libertà, civ. 26
Foglio D/6 (C.T. Fg. 28), mappale 886

Il sopralluogo peritale congiunto con il custode giudiziario dott. Massimo De Luca dell'IVG di Treviso è avvenuto in data 06/05/2022. Al sopralluogo era presente: l'Esecutato 3.

01) - VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Si è esaminata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. prodotta in atti con la Relazione notarile sostitutiva del notaio Elio Casalino di Roma, redatta in data 09/07/2018, accertandone la non completezza.

Anche l'Atto di pignoramento immobiliare dell'Avv. Varso Andrea Stefani di Treviso in data 12/04/2018 non è completo.

Non è infatti stato citato il mappale 1485, dello stesso foglio 28, retrostante lato nord, sempre di proprietà dell'Esecutato 1, sul quale ricade una porzione del fabbricato. Vedasi dettaglio in **Allegato L4.02**).

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

Vedi Premessa iniziale alla perizia.

03) - ACQUISIRE LE MAPPE CENSUARIE

L'estratto mappa catastale Catasto Terreni scala 1:2000 è posto in **Allegato L4.01**). La mappa catastale non è corretta mancando l'ampliamento del 1966.

04) - ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

E' necessario in quanto il mappale 1485 di mq 52 è censito al Catasto Terreni. A tal fine è stato richiesto al Comune di Paese del rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica. Il CDU rilasciato dal Comune di Paese è posto in **Allegato L4.10**).

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

Con accesso allo studio del Notaio A. Favalaro di Paese (TV) è stato acquisito il seguente atto di provenienza:

– Compravendita – al Rep. n. 8989/4273 in data 09/12/2005 del Notaio A. Favalaro di Paese (TV), registrato a Treviso il 23/12/2005 al n. 18462, posto in copia in **Allegato L4.03**).

06) – LOTTO 4 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Trattasi di vecchia casa di abitazione, di testa lato ovest con prospetto est in adiacenza ad altro caseggiato, con relative aree scoperte frontale e retrostante di mq 111 circa. L'unità si sviluppa su due piani: piano terra e primo. La stessa è sita in Paese, Via della Libertà, civ. 26 ed è costituita da:

Piano Terra: ingresso, n. 2 locali e vano scala - h mt 2,82

Piano Terra: magazzino/cucina - h mt 2,20

Piano Intermedio: bagno - h mt 2,58

Piano Primo: n. 2 camere e vano scala - h mt 2,86

Il fabbricato è disabitato e in abbandono da molto tempo e le condizioni di manutenzione sono particolarmente degradate.

Dati catastali.

Ditta intestata

- ESECUTATO N. 1

Proprietà per 1/1

Quindi immobile in esecuzione per l'intero.

Comune di PAESE

Cod. Comune: G229

Catasto Fabbricati

Sez	Fg.	Mapp.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
D	6	886		Via Trua	A/4	3	3,5	162,68

Catasto Terreni

Foglio 28, Mappale 886, Superficie mq 122, Ente urbano.

Foglio 28, Mappale 1485, Superficie mq 52, Semin., Cl. 3, Rd 0,31 Ra 0,20

Le visure catastali dei sub sono in **Allegato L4.04**)

L'elaborato planimetrico non c'è.

La planimetria catastale, ultima in atti, non conforme, è in **Allegato L4.05**)

Parti comuni.

Nessuna.

Confini.

I mappali 886 e 1485 confinano da sud con via della Libertà, mn 379, mn 1487, mn 887.

Superfici lorde.

Lotto 4

- piano terra: abitazione di mq 45,58 circa
- piano terra: magazzino-cucina di mq 16,80 circa
- piano primo: abitazione di mq 52.95 circa

Gli schemi delle piante del fabbricato, con rilievo di massima indicativo dello stato attuale, sono in **Allegato L4.06**).

Caratteristiche e finiture del fabbricato.

Abitazione:

- murature portanti esterne in laterizio da cm 25
- solai di piano in legno/laterocemento
- struttura di copertura in legno
- manto di copertura in coppi di laterizio
- scala in cemento con rivestimento in marmo
- lattonerie in lamiera zincata
- porte interne in legno
- finestre in legno e vetro semplice con avvolgibili in pvc
- scuri in legno
- pavimenti terra in marmette di cemento
- pavimenti camere piano primo in tavole di legno
- intonaci al civile

Impianti:

- elettrico, obsoleto
- idrico sanitario con allacciamento all'acquedotto
- vi è un impianto con radiatori in acciaio, ma non è rinvenuta una caldaia

- no allacciamento alla fognatura pubblica.

Vecchio fabbricato ante 1967 (l'ampliamento è del 1966). Disabitato e in disuso da molto tempo si presenta particolarmente degradato con umidità di risalita, degrado degli intonaci e delle pitture, infiltrazioni d'acqua dalla copertura, fessurazioni strutturali (vedi vano scala). Serramenti ed impianti più che obsoleti. Fabbricato non recuperabile se non con demolizione e ricostruzione.

07) - ACCERTARE LA CONFORMITÀ DELLA DESCRIZIONE DEL BENE

La descrizione dei dati catastali ed identificativi dei beni citati nell'Atto di pignoramento immobiliare dell'Avv. Varso Andrea Stefani di Treviso in data 12/04/2018, come anzidetto, non è completa.

Non è infatti stato citato il mappale 1485, dello stesso foglio 28, retrostante lato nord, sempre di proprietà dell'Esecutato 1, sul quale ricade la porzione di fabbricato in ampliamento del 1966.

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

Catasto Terreni: l'estratto mappa non è corretto.

Catasto Fabbricati: la planimetria catastale ufficiale, ultima in atti, in Allegato L4.05) non è conforme allo stato dei luoghi sia per mancanza dell'ampliamento 1966 che per modifiche alle tramezzature interne e alle forometrie esterne.

La regolarizzazione del fabbricato dovrà prevedere:

- Tipo mappale al Catasto Terreni
- Variazione Docfa al Catasto Fabbricati, previo rilievo e restituzione cad del fabbricato

il cui costo può essere stimato in € 3.500,00 più oneri fiscali per totale € 4.480,00 circa.

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

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

- Piano Interventi – ZTO “TCR/39” – Tessuti consolidati recenti di tipo estensivo - Intervento diretto. L'estratto del Piano Interventi è posto in **Allegato L4.07)** con le relative norme di cui all'art. 70 delle NTO vigenti.

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

A seguito richiesta accesso atti e pagamento diritti all'Ufficio Tecnico del Comune di Paese, relativamente alle unità immobiliari in oggetto, è stata fornita la seguente documentazione edilizia:

- 1) Fabbricato ante 1967
- 2) Autorizzazione per costruzioni edili in data 04/08/1966 prot. 5013 rilasciata a nome di [REDACTED] per “Ampliamento di abitazione per magazzino e bagno”. Pratica non soggetta a nuova Abitabilità; peraltro l'esistente non fornita.

Copia della Autorizzazione edilizia e del grafico è posta in **Allegato L4.08).**

Abusi edilizi

A seguito sopralluogo, in data odierna, si è verificata la sostanziale conformità dell'immobile in oggetto, a parte l'altezza interna del vano bagno al piano intermedio che è di mt 2,58 anziché mt 2,80, al progetto del 1966.

Eventuali difformità dimensionali, nell'ordine di qualche centimetro, rientrano nella ammessa tolleranza del 2% di cui all'art. 34 bis del Testo Unico per l'Edilizia.

Sanabilità dell'abuso

La sanabilità urbanistica si ritiene non sia necessaria, mentre è richiesta la sanatoria catastale terreni e fabbricati.

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

Trattandosi di unità immobiliare autonoma, la presente unità in esecuzione è considerata quale **Lotto 4.**

12) - SE IMMOBILE PIGNORATO SOLO PRO QUOTA

L'immobile esecutato è pignorato per l'intero.

**13) - ACQUISIRE IL TITOLO LEGITTIMANTE IL POSSESSO E LA DETEN-
ZIONE DEL BENE**

Atto di Compravendita al Rep. n. 8989/4273 in data 09/12/2005 del Notaio A. Favalaro di Paese (TV), registrato a Treviso il 23/12/2005 al n. 18462, posto in copia in Allegato L4.03).

14) - ACQUISIRE IL PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

Non necessario.

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

L'immobile è libero da persone o cose nonché disabitato da molto tempo.

16) - CONTRATTI DI LOCAZIONE

Nessuno.

17) - SPESE CONDOMINIALI

Nessuna

18) - DIRITTI DEMANIALI - VINCOLI E SERVITÙ

Nessuno.

19) - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Durante il sopralluogo peritale del 06/05/2022 è stata eseguita la documentazione fotografica agli immobili: - Lotto 4 - n. 14 foto in **Allegato L4.09**).

20) - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

21) - STIMA DEGLI IMMOBILI

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

Nel caso in oggetto sia il fabbricato che finiture e impianti sono talmente degradati e obsoleti che il suo recupero non può che prevedere la demolizione e ricostruzione. Il suo valore all'attualità non può quindi che essere stimata nella cubatura e/o SNP esistente.

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

Considerato che l'OMI Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Paese, zona centrale, destinazione residenziale, stato di conservazione normale, prevede valori tra i 1.150,00 / 1.350,00 €/mq.

La valutazione stimata tiene conto inoltre di una detrazione, sul valore base di mercato, valutata nel 10% per: vetustà e vendita forzata; difficoltà di visionare l'immobile prima dell'acquisto; impossibilità di assumere a base imponibile il valore catastale del bene e quindi il pagamento dell'imposta sul valore di assegnazione; il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel pieno possesso degli immobili; la mancanza di garanzie per eventuali vizi sul bene.

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

LOTTO 4 – ABITAZIONE

Superficie commerciale.

Abitazione				Coeffic.	Superf. Comm.	
Abitazione	T	mq	45,58	1,00	mq	45,58
Accessorio	T	mq	16,80	0,60	mq	10,01
Abitazione	1	mq	52,95	1,00	mq	52,95
				totale	mq	108,54

Viene escluso dalla valutazione il portico abusivo retrostante.

Valutazione intero immobile

	Mq	€/mq	€	Importo
Abitazione	108,54	225,00	€	24.420,00
Corte esclusiva	111	50,00		5.550,00
TOTALE			€	29.970,00
Detrazione per pratiche catastali				- 4.480,00
Detrazione per vendita forzata		- 10 %	€	- 3.000,00
Arrotondamento			€	10,00
TOTALE			€	22.500,00

(diconsì Euro ventiduemilacinquecento/00)

22) - TRASMISSIONE DELLA PERIZIA AI SENSI ART. 569 C.P.C.

L'elaborato peritale è stato inviato in data antecedente ai 30 giorni prima dell'udienza fissata al creditore procedente – intervenuto, al debitore anche se non costituito, al custode nominato.

23) - DEPOSITO DELL'ELABORATO ALMENO 30 PRIMA DELL'UDIENZA

Copia del presente elaborato peritale è stata depositata 30 giorni prima dell'udienza.

Treviso, li 20.05.2022

Il Perito
(geom. Diego Zussa)



ALLEGATI LOTTO 4:

- AII. L4.01) Estratto di mappa catastale Catasto Terreni
- AII. L4.02) Dettaglio estratto di mappa

- All. L4.03) Atto di provenienza della proprietà
- All. L4.04) Visure catastali
- All. L4.05) Planimetria catastale non conforme
- All. L4.06) Piante dello stato di massima indicativo attuale
- All. L4.07) Estratto Piano Interventi
- All. L4.08) Autorizzazione edilizia 1966
- All. L4.09) Foto Lotto 4
- All. L4.10) Certificato Destinazione Urbanistica

=§=§=§=§=§=§=§=§=§=§=§=§=

RIASSUNTO DEI 4 LOTTI

Lotto	Immobile	Valore stima	Valore vendita
LOTTO 1		153.320,00	122.700,00
LOTTO 2		222.870,00	174.800,00
LOTTO 3		322.600,00	150.540,00
LOTTO 4		29.970,00	22.500,00

	TOTALE LOTTI		470.540,00

Treviso 20/05/2022

