

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 29/2022

Udienza 20/09/2023 ore 10,45

Promossa da:

- **INTESA SAN PAOLO S.p.A.** con sede a Torino, Piazza San Carlo n. 156 c.f/p.i. 00799960158, rappresentata dall'Avv.to **GIOVANNI CATTAROZZI** con studio in Treviso via Risorgimento n. 18, pec giovannicattarozzi@pec.ordineavvocatitreviso.it

G. E.: Dott. LEONARDO BIANCO

ESPERTO ESTIMATORE: Geom. CRISTIANO PANDOLFO

RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA
E STIMA DI BENI IMMOBILI



Relazione di consulenza tecnica e stima dei beni immobili

Premessa:

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. LEONARDO BIANCO, a seguito del deposito dell'istanza per la vendita dei beni pignorati ha emesso, in data 14/01/2023 procedura esecutiva n° R.G.E. 29/2022, provvedimento di nomina dell'Esperto del Giudice per la redazione della relazione di stima nella persona del Geom. Cristiano Pandolfo libero professionista con studio a Montebelluna (Tv) in via Santa Maria in Colle nr. 11, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso al n. 3044, a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso al n. 594 ed a quello dei Periti del Tribunale di Treviso al n. 15.

Il G.E., contestualmente al conferimento di incarico e relativa "Accettazione di incarico e giuramento" in data 18/01/2023, affidava all'Esperto i quesiti sotto riportati rispetto ai quali veniva prodotta la relazione di stima ed attinente documentazione allegata.

Per cui nell'udienza prevista in data 20/09/2023, l'esperto deve depositare l'elaborato peritale in Tribunale e notificarlo, agli aventi diritto almeno 30 giorni prima, e cioè entro e non oltre il 30/08/2023, ed in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso almeno 10 giorni prima e cioè entro e non oltre 10/09/2023.

L'esperto, acquisiti i documenti allegati all'istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo in data 18/01/2023, preso visione della documentazione allegata al procedimento in oggetto, reperita tutta la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico presso gli uffici competenti, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di poter rispondere ai quesiti formulati, che risultano essere i seguenti:

1) **Ritirare** la documentazione in cancelleria;

La documentazione è stata ritirata telematicamente in data 18/01/2023.

2) **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; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **Acquisire**, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta. L'esperto inoltre alleggerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure **ipocatastali** storiche per il periodo intercorrente tra la data della relazione peritale - o della acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex. Art. 567 cpc - e l'attualità.



Preso atto della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c., lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla verifica della correttezza dei dati presenti nella stessa.

Accertato che nella documentazione ritirata telematicamente risulta allegato il Certificato Notarile (redatto ai sensi art. 567, comma 2 del c.p.c.) a cura del Notaio Rolando Laura di Venezia (Ve) redatto in data 08/03/2022, l'esperto ha ritenuto opportuno procedere comunque alla verifica della correttezza dei dati presenti nello stesso, all'acquisizione delle mappe censuarie - planimetrie e visure catastali depositate (all. 1) e dell'atto di provenienza della proprietà (all. 2).

L'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli è stato comunque redatto dallo scrivente e riportato nell'allegata scheda sintetica (all. 5).

3) Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode - se nominato, a tutti gli immobili, lo/gli immobile/i pignorato/i, indicando **dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).**

A seguito sopralluogo, eseguito in data 17/04/2023 tramite accesso forzato a causa dell'irreperibilità dell'esecutato, 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 del bene, individuarne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre che l'esatta corrispondenza con le planimetrie catastali (all. 1).

Trattasi della piena proprietà di un appartamento di buone dimensioni sviluppato su un unico livello al piano secondo più garage e cantina nell'interrato, facente parte di un condominio denominato "Condominio Firenze" composto da due palazzine disposte ciascuna su tre piani fuori terra più l'interrato, ubicato in prossimità del centro del Comune di Caerano di San Marco in una strada comunale (via Settembre 1944) facente parte di una lottizzazione di vecchia realizzazione ad uso residenziale - commerciale, situato al piano secondo al centro dell'edificio, prospiciente sui lati sud e nord, con accesso condominiale da lato nord. La palazzina su cui insiste l'unità immobiliare in oggetto è quella ad ovest.

I beni pignorati per la piena proprietà sono catastalmente censiti come segue: Comune Caerano di San Marco (Tv), Catasto Fabbricati, Foglio 5:

-mn 1415, sub 27 - via Monte Grappa n. 2, P. S1-2, cat. A/2, cl. 2, vani 6,5, r.c. € 587,47;

-mn 1415, sub 22 - via Monte Grappa n. 94, P. S1, cat. C/6, cl. 2, mq 16, r.c. € 45,45;

Si evidenzia che l'individuazione toponomastica catastale (via Montegrappa n. 2 e n. 94) è quella risalente all'edificazione originaria ed è errata. L'esatta ubicazione risulta essere la seguente: via Settembre 1944 n. 24 int. 4.



Gli intestatari risultano essere gli Esecutati 1 e 2 in forza dell'Atto di Compravendita stipulato in data 27/09/2007, repertorio n. 123582/8545 del Notaio Elia Novelli di Montebelluna (Tv), che si riporta in allegato (all. 2).

Per l'esatta identificazione degli Esecutati si rimanda alla lettura dell'allegato nr 8 "Elenco corrispondenze locuzioni usate in perizia".

La quota oggetto di pignoramento è la piena proprietà attualmente intestata agli esecutati 1 e 2 per la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) ciascuno e congiuntamente per l'intero.

Trattasi della piena proprietà di un appartamento di buone dimensioni sviluppato su un unico livello al piano secondo e avente garage e cantina al piano interrato, in uno stato di manutenzione insufficiente, facente parte di un condominio costruito nel 1978 -'79 e reso agibile nel 1980 denominato "Condominio Firenze" composto da 13 unità, in centro città a poche centinaia di metri dalla sede Comunale in un contesto abitativo residenziale densamente popolato.

Attualmente l'immobile risulta occupato dagli esecutati.

Nel suo complesso l'edificio si presenta in pessimo stato di conservazione e mantenimento (vetustà 43 anni) sia per quanto riguarda le finiture che le dotazioni impiantistiche, sia sotto il profilo manutentivo totalmente trascurato e all'intero compendio va evidenziato un certo degrado e disordine anche nel mantenimento delle parti comuni. La presenza di extracomunitari all'interno della palazzina, pressoché totale ad eccezione delle unità commerciali prospicienti a sud, non aiuta in questo senso.

Le unità abitative, site ai vari piani, hanno tutte accesso dal vano scale condominiale tramite portoncino comune posto centralmente alla palazzina lato nord da via Settembre 1944, mentre a sud vi sono le unità commerciali (piuttosto attive) che accedono direttamente da Via Monte Grappa.

Le porzioni di fabbricato in oggetto partecipano alla comproprietà delle parti comuni condominiali a sensi di legge ed in particolare alle seguenti: rampa e spazio di manovra interrato, vano scala condominiale e vialetti d'ingresso pedonali, oltre alle fondazioni, muri perimetrali, strutture portanti, tetto, sottoservizi e quant'altro necessario e previsto dall'art. 1117 del Codice Civile e dal regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (i millesimi riconducibili all'immobile in oggetto risultano essere 67,51/1000). In particolare all'unità in oggetto compete la quota proporzionale di comproprietà sull'area scoperta estesa per circa mq 476 con il mappale nr. 1415 e mq 1.736 con il mappale nr. 1567 individuate al Catasto Fabbricati del Comune di Caerano San Marco al foglio 5°.

Il fabbricato di cui fanno parte le porzioni oggetto di stima, è un Condominio denominato "Condominio Firenze" disciplinato da regolamento e tabelle millesimali che si trovano allegati Sub "A" all'atto stipulato in data 06/05/1980 n. 91027 di rep. del Notaio Scarpa



Gregorj registrato a Montebelluna il 23/05/1980 al n. 1776 e trascritto a Treviso in data 03/06/1980 ai nn. 12659/10591.

Per quanto è stato possibile vedere ed accertare in fase di sopralluogo trattasi di edificio realizzato con struttura intelaiata portante in calcestruzzo armato e muratura di tamponamento in laterizio a tre piani fuori terra più interrato.

Le tramezzature sono in laterizio forato intonacato con finitura a civile, e pittura superficiale a tempera traspirante. Le pavimentazioni della zona giorno sono in monocottura, mentre il pavimento e rivestimento del bagno è in ceramica; la pavimentazione delle camere è in legno (parquet); i serramenti sono in legno in essenza di abete completi di vetrocamera ancorché datati, mentre le tapparelle (persiane) sono in pvc; le terrazze lato nord risultano chiusa da un antiestetico serramento in alluminio posto sopra il parapetto esterno; le porte interne sono in essenza di tanganika tinta noce, mentre il portoncino d'ingresso all'unità dal vano comune, anch'esso in legno, è di tipo comune non blindato senza serratura di sicurezza.

Gli impianti tecnologici risultano verosimilmente fuori norma e funzionanti, l'immobile è parzialmente dotato degli allacciamenti a rete dei vari sottoservizi. In fase di sopralluogo non è stato possibile verificare la funzionalità e la conformità degli impianti in quanto tutte le utenze risultano disattivate.

L'impianto idrotermico - sanitario è costituito da una caldaia murale alimentata tramite una bombola a gas (in quanto l'allacciamento alla rete pubblica è stato interrotto) e rete di distribuzione sottotraccia con corpi radianti di tipo lamellari murali.

L'impianto elettrico, apparentemente funzionante, da una prima analisi sommaria sembra non a norma ed incompleto; è presente e funzionante la rete ricezione tv satellitare il cui ricevitore a parabola è posto nel terrazzo lato sud.

Lo stato complessivo dell'edificio appare pessimo per quanto riguarda l'aspetto manutentivo, la tipologia costruttiva e la coibentazione. Lo stato dei luoghi appare degradato, vetusto e trascurato, vi sono innumerevoli infiltrazioni d'acqua nell'interrato, la pulizia interna e delle parti comuni lascia a desiderare (vedi rel. fotografica all. 3). All'uopo si richiama la segnalazione dell'Amministratore di Condominio al Comune di Caerano di San Marco ed ai Vigili del Fuoco di Montebelluna del 5 marzo 2014 (Repertorio Comunale nr. 2033), relativamente al grave stato di indigenza dell'area condominiale e conseguentemente del solaio di copertura dell'interrato.

Complessivamente l'unità in oggetto, sviluppata al piano secondo nella parte centrale della palazzina ad ovest, più garage e cantina interrati, è composta dai seguenti locali:

- Piano interrato: cantina (mq 5,97 calpestabili), garage (mq 15,91 calpestabili);
- Piano secondo: ingresso-soggiorno (mq 28,97 calpestabili), cucina (mq 14,82 calpestabili), tre camere (rispettivamente di mq 15,91, mq 14,43 e mq 11,08 calpestabili), disimpegno



(mq 4,26 calpestabili), bagno (mq 7,29 calpestabili), tre terrazze (rispettivamente di mq 14,33 - mq 4,70 e mq 5,20 calpestabili);

per un totale complessivo di **superficie calpestabile è pari a mq 142,87.-**

La **superficie commerciale di vendita**, calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C (comprensiva della quota parte delle murature, e dell'interrato calcolato al 50% e delle terrazze calcolate al 35%) risulta essere di **mq 134,41.-**

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che, dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caerano San Marco (Tv), non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica. Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile (di superficie utile inferiore a 1000 mq), il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti, indice di una scarsa qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi più basse sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Dal punto di vista prettamente commerciale trattasi di un appartamento che, come caratteristiche, dimensioni, tipologia e distribuzione dei locali rientra nell'ordinarietà presente in zona.

Dal punto di vista condominiale risulta in carica come amministratore pro tempore la ditta "Rag. Pisan Antonio" con sede a Caerano San Marco. Dalle verifiche svolte è emerso che gli esecutati devono versare il saldo a debito al 31/12/2013 pari ad € 714,52 e il saldo della gestione per l'esercizio 01/09/2020 - 31/08/2022, per complessivi € 1.636,42 pertanto il totale del debito è di € 2.350,94. Per l'anno in corso, l'ammontare del canone condominiale mensile previsto, per le sole spese ordinarie, è pari a € 46,18 mensili come meglio evidenziato nella comunicazione dell'Amministratore del Condominio inviata in data 14/12/2021 (all. 7).

Alla data odierna l'immobile in oggetto (appartamento mn 1415, sub. 27) confina da nord in senso orario con: vano scale comune, affaccio su area scoperta comune, altra unità immobiliare, affaccio su area scoperta comune, altra unità immobiliare; mentre l'intera area su cui insiste il fabbricato, di cui le porzioni immobiliari in oggetto sono parte, confina su tutti i lati con il mn 1567, salvo altri, variati e/o più precisi.

4) 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 nel pignoramento non identificano l'immobile e non consentono 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;



Dalla verifica tra i dati sopra descritti e l'atto di pignoramento, è emerso che l'individuazione dell'immobile risulta corretta con la sole influenti difformità relative all'individuazione dell'indirizzo che risulta essere "Via Settembre 1944 n. 24 int. 4" anziché "Via Montegrappa n. 2 e n. 94", del piano erroneamente indicato del locale garage con nr. 2 anziché S1 e dell'appartamento/cantina indicato con solo Piano nr. 2 anziché 2-S1.

Per la correzione dei documenti catastali è necessaria una variazione catastale per modifica toponomastica con inserimento dell'indirizzo esatto.

In ogni caso, in risposta al quesito, l'esperto dichiara che:

- a) I dati dell'atto di pignoramento consentono l'univoca identificazione;
- b) I dati dell'atto di pignoramento sono erronei, ma consentono comunque l'individuazione del bene;
- c) I dati indicati nell'atto di pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali relativamente al mero indirizzo, ed indicazione piani in visura, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

5) Procedere *ove necessario e previa autorizzazione del G.E., (tenendo conto che, di regola non si procederà a regolarizzazioni qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene) 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;*

Dall'analisi documentale e dalla verifica in loco è stato riscontrato che, relativamente al profilo catastale, non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le schede catastali depositate a causa di alcune difformità tutte puntualmente individuate nel successivo punto 8 (verifica opere abusive) oltre che per la variazione toponomastica di cui al punto precedente. Per cui l'unità pignorata necessita di un atto di aggiornamento catastale che potrà avvenire a seguito regolarizzazione urbanistica meglio descritta al successivo punto 8 del presente elaborato.

6) Indicare *l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

L'edificio ricade, secondo la grafia adottata dal PI del Comune di Caerano San Marco, in Zona Territoriale Omogenea di tipo B, residenziale di mantenimento totalmente edificate. Tali zone comprendono le parti del territorio totalmente edificate, diverse dalle zone A, per le quali il PI prevede il mantenimento dello stato di fatto, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti nonché la nuova costruzione limitatamente ai lotti ancora liberi. In queste zone il PI si attua attraverso IED fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del PI.



Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dal primo comma dell'Art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001, compresi gli ampliamenti come disciplinati nel presente Regolamento.

È ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti nella misura di 50 mq di Superficie Lorda di Pavimento (Slp) per ogni singolo edificio, anche se composto da più unità immobiliari, per documentate esigenze igieniche e/o necessità abitative, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di cui al presente articolo. Tale ampliamento potrà essere realizzato per una sola volta, solo in aderenza al fabbricato di proprietà.

Per gli edifici esistenti sono consentiti:

- Interventi ammessi Art. 3 del DPR 380/2001
- Ampliamento: 20% della Superficie lorda di pavimento (Slp) esistente, 30% della Slp esistente per la demolizione con ricostruzione, previo raggiungimento di prestazione energetica corrispondente almeno alla classe A nazionale
- Altezza del fabbricato (H): m 9,80
- Numero dei piani (N): n. 3
- Distanza dai confini (Dc): H/2 con un minimo di m 5,00
- Distanza dai fabbricati (Df): H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00
- Distanza dalle strade (Ds): H, con un minimo di m 5,00
- Distanza dai confini di zona (Dz): Art. 7 delle presenti NTO

Per le disposizioni relative ai parcheggi si fa riferimento alle NTO comunali.

Le attività di artigianato di servizio sono ammesse alle seguenti condizioni:

- per ogni unità il volume occupato dall'attività sia inferiore a mc 1.000 e la Slp sia minore di mq 300 con un rapporto di copertura fondiario inferiore al 50%;
- le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non contrastino con l'esigenza primaria di un armonico inserimento del manufatto nel contesto formato o in corso di formazione;
- le attività non siano fonte di emissioni inquinanti comunque nocive ai residenti; a tal fine dovrà essere segnalato al Comune e agli Uffici competenti i relativi cambi del processo produttivo.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per artigianato di servizio si intendono le attività di riparazione e/o produzione di beni o servizi direttamente riferibili alla residenza o alla persona, purché le emissioni nocive (compresi i livelli di rumorosità) non eccedano quelle ammesse per le zone residenziali. A titolo esemplificativo per artigianato di servizio si indicano le seguenti attività: riparazione e/o produzione di beni o servizi direttamente collegati alla residenza quali: parrucchiere, barbiere, estetista, sartoria, calzolaio, orafo, oggettistica, idraulico, elettricista, bruciatorista, riparazione cicli, manutentore e riparatore di elettrodomestici, radio-TV, restauratore, tappezziere, pulitintolavanderie, autoscuole, tassisti, laboratori di produzione di alimenti freschi per la vendita diretta, fornai, gelaterie,



pasticcerie, gastronomie, pastifici, conserve alimentari, cantine, e simili; oltre alle attività legate alla new economy quali: animatori digitali per la realizzazione di musei virtuali, programmatori di software, manutentori e riparatori di computer, esperti di disinquinamento, progettisti e realizzatori di aree verdi, tecnici di energia eolica o fonti rinnovabili, promotori di beni culturali, realizzatori di oggetti ispirati a capolavori presenti nei musei, destination manager - valorizzazione di aspetti paesaggistici, culturali, gastronomici e tradizionali, e simili.

Sono sempre ammessi mediante IED, anche in assenza di PUA richiesto dalla norma di zona, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'Art. 3 del DPR 380/2001.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, compresi demolizione con ricostruzione ed ampliamento, è consentito il mantenimento delle altezze e del numero di piani esistenti, anche se superiore alle indicazioni di zona.

Per una più approfondita analisi normativa si rimanda alla consultazione degli strumenti urbanistici vigenti.

7) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;

Dalla ricerca presso gli uffici comunali è emerso che l'intero edificio è stato oggetto di Piano di Lottizzazione denominato "P.L. Bonora - Gheller" la cui convenzione è stata stipulata in data 21/06/1977 rep. 576 dal Segretario Comunale.

Successivamente risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi e/o autorizzazioni:

- 1) Concessione Edilizia nr. 84/77 del 31/10/1977 prot. 3083 relativa alla costruzione di un fabbricato ad uso appartamenti e negozio;
- 2) Voltura della Concessione Edilizia nr. 84/77 del 31/10/1977 prot. 3083 dalla precedente intestazione al sigg. [REDACTED] del 10/05/1978;
- 3) Concessione Edilizia nr. 84/77 VAR del 04/08/1978 relativa ad una variante in corso d'opera alla concessione precedente;
- 4) Permesso di Agibilità nr 84/77 del 18/04/1980;
- 5) Collaudo Statico a firma dell'ing. Saccol Gino del 13/12/1978;
- 6) Segnalazione dell'Amministratore al Comune di Caerano ed al comando dei Vigili del Fuoco di Montebelluna relativamente allo stato di precaria indigenza;
- 7) Concessione Edilizia nr. 77084 del 18/02/2000 prot. 11728/1999 per cambio di destinazione da uso direzionale a uso residenziale;
- 8) Permesso di Agibilità prot. nr. 11728/1999 del 19/04/2000;
- 9) C.I.L.A. prot. nr. 11475 del 22/12/2020 per manutenzione straordinaria porzione di copertura Condominio Firenze;



10) Comunicazione fine lavori C.I.L.A. prot. 654 del 26/01/2021

Non risultano disposti e/o richiesti ulteriori titoli abilitativi o autorizzazioni.

8) 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. c.p.c;

Dalla verifica documentale e da quella eseguita in fase di sopralluogo è emerso che lo stato dei luoghi non è conforme ai titoli sopra elencati a causa delle seguenti difformità: risultano realizzate svariate modifiche distributive delle pareti interne in quasi tutti i locali; la posizione di alcune porte risultano spostate e/o invertito il senso d'apertura; installata una porta tra la zona giorno e il disimpegno della zona notte; su terrazza lato sud risulta non eseguita la parete divisoria centrale; su terrazzo nord il setto risulta essere più grosso; le dimensioni delle finestre e delle portefinestre risultano leggermente difformi; risultano realizzate delle canne fumarie esterne in acciaio su lato nord; le terrazze su lato nord risultano chiuse da un serramento in alluminio; risulta realizzata un'ulteriore finestra nella cantina interrata, le altezze del piano interrato risultano leggermente maggiori rispetto al progetto autorizzato (garage cm 247 anziché cm 240, cantina cm 265 anziché cm 250)

Si evidenzia che le difformità relative all'appartamento sono sanabili autonomamente in base a quanto disposto dagli art. 46, comma 5° DPR 380/2001, e art. 30 comma 6° L. 28 febbraio n° 47, mentre per quanto riguarda le difformità relative ai prospetti esterni necessitano della preventiva autorizzazione dell'assemblea di Condominio in quanto riguardano le parti comuni, mentre per quanto riguarda il serramento sulla terrazza nord non è sanabile e dovrà essere rimosso.

Il costo presunto della pratica in sanatoria, comprensivo di sanzione amministrativa, costi tecnici, e rimozione e smaltimento del serramento sulla terrazza nord ecc. è quantificabile in € 6.000,00 (euro seimila/00).

A causa delle difformità riscontrate lo stato dei luoghi non risulta conforme ne alle planimetrie depositate all'Ufficio Tecnico Comunale ne a quelle Catastali. Non vi è dunque corrispondenza tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali ed il progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Non risultano emessi, né in corso, provvedimenti sanzionatori.

In relazione alla sanabilità delle difformità sopra elencate, nella precisa volontà di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, sulla scorta delle limitazioni relative alle indagini svolte, lo scrivente deve constatare l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti stessi del mandato conferito all'esperto, non pare possibile intendere questo come sostituto delle competenze che, per legge, riguardano gli uffici deputati circa i termini dell'ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, tutti



rimandati all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati grafici dettagliati non disponibili al momento della redazione della relazione peritale. Alla luce di ciò, nell'alveo e nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto riguarda gli importi economici, in via prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Per cui quanto sopra indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento della relazione peritale.

9) 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 costruzione, di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;

L'esperto ritiene che, date le caratteristiche dell'immobile, la tipologia, gli accessi, le dimensioni, la forma, ecc., il bene pignorato deve essere venduto in un lotto unico.

10) Qualora l'immobile è pignorato solo pro quota, stabilire se esso sia divisibile in natura;

L'Esperto, dopo aver verificato la documentazione agli atti, dichiara che l'immobile è stato pignorato per la piena proprietà e che lo stesso non è divisibile in natura.

11) Accertare se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** 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, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

L'immobile è occupato dagli esecutati e famiglia con relativi arredi e suppellettili.

Non sono rinvenuti ulteriori contratti di locazione e non risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del DL 21 marzo 1978 n. 59 convertito in L. 18 maggio 1978, n.191.

12) 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.;

Dall'analisi documentale non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, né di altro tipo se non quelli di natura urbanistica evidenziati al precedente punto 6.



Non risultano ulteriori pendenze verso terzi e non esistono diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici (fatta eccezione per quanto riguarda i vincoli di natura condominiale meglio descritti al punto successivo).

13) Accertare l'esistenza di vincoli 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..

Sussistono i vincoli derivanti dal fatto che l'intero compendio, di cui fanno parte le porzioni oggetto di esecuzione, è un Condominio (denominato "Condominio Firenze") disciplinato da regolamento e tabelle millesimali che si trovano allegati Sub "A" all'atto stipulato in data 06/05/1980 n. 91027 di rep. del Notaio Scarpa Gregorj di Montebelluna, trascritto a Treviso in data 03/06/1980 ai nn. 12659/10591.

Le porzioni immobiliari in oggetto partecipano alle parti comuni dell'intero fabbricato di cui sono parte ai sensi dell'art. 1117 del C.C., ed in particolare alle seguenti: rampa e spazio di manovra interrato, vano scala condominiale e vialetti d'ingresso pedonali, oltre alle fondazioni, muri perimetrali, strutture portanti, tetto, sottoservizi e quant'altro necessario e previsto dall'art. 1117 del Codice Civile e dal regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (i millesimi riconducibili all'immobile in oggetto risultano essere 67,51/1000). In particolare all'unità in oggetto compete la quota proporzionale di comproprietà sull'area scoperta estesa per circa mq 476 con il mappale nr. 1415 e mq 1.736 con il mappale nr. 1567 individuate al Catasto Fabbricati del Comune di Caerano San Marco al foglio 5°.

Dal punto di vista condominiale risulta in carica come amministratore pro tempore la ditta "Rag. Pisan Antonio" con sede a Caerano di San Marco. Dalle verifiche svolte è emerso che gli esecutati devono versare il saldo a debito al 31/12/2013 pari ad € 714,52 e il saldo della gestione per l'esercizio 01/09/2020 - 31/08/2022, per complessivi € 1.636,42 pertanto il totale del debito è di € 2.350,94. Per l'anno in corso, l'ammontare del canone condominiale mensile previsto, per le sole spese ordinarie, è pari a € 46,18 mensili come meglio evidenziato nella comunicazione dell'Amministratore del Condominio inviata in data 14/12/2021 (all. 7).

Non risultano ulteriori pendenze verso terzi e non esistono diritti demaniali, di superficie o servitù pubbliche, (escluse quelle di natura condominiale) o usi civici.

Non sono state riscontrate ulteriori pendenze ne gravami di natura condominiale.

14) 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 insolute (ex art. 568 cpc) 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 direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene.

La determinazione del più probabile valore venale in comune commercio di un bene economico, come insegna l'estimo, può farsi per via analitica o capitalizzazione dei redditi, o per via sintetica adottando i prezzi offerti dal mercato immobiliare praticato in loco.

L'esperto ha ritenuto di praticare il secondo metodo, e le indagini sono state rivolte all'ulteriore approfondimento della conoscenza del mercato immobiliare locale.

Gli elementi attinti da tale indagine al fine di affrontare il bene da stimare con quello di valore cognito, risultano sufficienti per la formulazione di stima.

Si è cercato un raffronto ponderato sintetizzato nel parametro "metro quadrato commerciale". Il valore unitario attribuito al parametro, concepito come elemento di misura estimativo, è il risultato sintetico degli elementi informativi.

Il prezzo che viene indicato risulta dalle considerazioni più esposte ed in particolare valutando la posizione in cui ricadono i beni e le condizioni intrinseche ed estrinseche.

Valore di mercato: tenuto conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili, delle possibilità di realizzo, nonché di alcune vendite in parte già realizzate ed in parte in corso di realizzazione, del momento particolare in cui si trova il mercato immobiliare, del contesto ambientale circostante, si ritiene equo determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile di cui trattasi applicando quindi un prezzo riferito al parametro "metro quadrato commerciale".

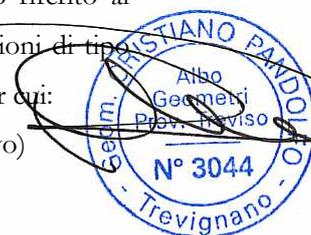
La quantificazione della superficie commerciale di vendita, , calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C (comprensiva della quota parte dei muri, del garage calcolato al 50%, delle terrazze e logge calcolate al 35%) secondo i criteri di mercato correnti, è la seguente:

➤ appartamento piano secondo	mq 111,63 x 100%	= mq 111,63
➤ terrazze piano secondo	mq 27,94 x 35%	= mq 9,78
➤ garage e cantina piano interrato	mq 26,00 x 50%	= mq 13,00

Totale superficie commerciale = **mq 134,41**

Il valore di mercato, considerato a nuovo, applicato secondo il criterio sopra enunciato dell'Euro/mq commerciale applicabile, è pari a € 900,00 (valore leggermente inferiore le quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferito al secondo semestre 2022, comune di Caerano San Marco, zona centrale, abitazioni di tipo civile, stato conservativo ottimo, valore da €/mq 1.050,00 a €/mq 1.350,00), per cui:

mq 134,41 x €/mq 900,00 = € 120.969,00 (valore a nuovo)



Considerato lo stato dei luoghi, le condizioni dell'immobile, lo stato manutentivo, l'età del fabbricato (43 anni), il contesto sociale circostante, le pessime condizioni manutentive, le spese relative alla regolarizzazione urbanistica, lo scrivente ritiene congruo applicare un congruo coefficiente riduttivo omnicomprensivo collegato alla vetustà dell'edificio, per cui:

€ 120.969,00 x coeff. vetustà 0,50 = € 60.484,50 (valore di mercato)

Vista la specificità della vendita il valore dell'immobile (valore d'asta), inteso quale prezzo lo stesso potrà verosimilmente essere venduto alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per vizi, dei costi di regolarizzazione delle difformità urbanistiche riscontrate e di ogni altra circostanza concreta, apportando gli opportuni arrotondamenti prudenzialmente per difetto, il valore di stima dell'intero compendio è individuato in:

valore d'asta = € 60.000,00 (euro sessantamila/00).-

*15) 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 e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 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, comprensivo degli allegati, è stato trasmesso a tutte le 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 gg prima dell'udienza.

16) Depositare telematicamente (nella 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 dell'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. eseguitato 1, eseguitato 2 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 a mezzo P.C.T., e manualmente in forma cartacea presso la Cancelleria del Tribunale (copia cortesia), nei termini previsti.

17) 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 edilizie, necessita 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.

L'Esperto allega al presente elaborato peritale la relazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio (all. 3). Allega inoltre tutta la documentazione richiesta secondo le prescrizioni previste nelle specifiche tecniche e la scheda sintetica contenente tutti i dati necessari per l'ordinanza di vendita (all. 5).

18) 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.

19) 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.

Per quanto sopra si rinvia all'aggiudicazione restando a disposizione del delegato alla vendita.

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione peritale costituita da quindici pagine con otto allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Montebelluna li 15/06/2023

L'esperto Estimatore



Allegati:

- Allegato 1: mappe censuarie - planimetrie e visure catastali;
- Allegato 2: atto di provenienza;
- Allegato 3: relazione fotografica;
- Allegato 4: visure CCII aggiornate;
- Allegato 5: scheda sintetica;
- Allegato 6: agibilità e documentazione urbanistica;
- Allegato 7: dichiarazione insoluti Amministratore Condominiale;
- Allegato 8: elenco corrispondenze locuzioni usate in perizia;

Montebelluna li 15/06/2023

L'esperto Estimatore

