

TRIBUNALE DI TREVISO

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N°GENERALE 63/2023

Promossa da

(Esecutante con ricorso di intervento) con Avv. Erika Scapin

Contro
DEBITORE

Giudice Delegato Dott. ssa Paola Torresan

C.T.U. Geom. Riccardo Fadalti di Villorba

PERIZIA TECNICA DEL C.T.U.

Data Li, 03.06.2024

- IL C.T.U. -
(Geom. Riccardo Fadalti)



=TRIBUNALE DI TREVISO=

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto : Esecuzione Immobiliare N° 63 / 2023 R.G.

Promossa da: [REDACTED]

(Esecutante con ricorso di intervento) con sede in
SIENA (SI) Piazza Salimbeni, 3 domiciliata c/o Studio
Logale avvocato Scapin Erika del foro di Verona; e
[REDACTED] con avvocato Stefano Merola del
foro di Treviso;

Giudice Esecuzione : Dottoressa Paola Torresan;

Perito Stimatore: geometra Riccardo FADALTI di
Villorba;

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

I N C A R I C O

Il sottoscritto Geometra Riccardo FADALTI da
Villorba (TV), con studio in Vicolo Marmolada n°3/2,
libero professionista, iscritto al n°3159 dell'Albo
dei Geometri della Provincia di Treviso, veniva
nominato Perito Stimatore nella procedura esecutiva
indicata in epigrafe con provvedimento in data
15.03.2024 del G.E. Dottoressa Paola Torresan del
Tribunale di Treviso, la quale fissava l'udienza di
comparizione delle parti in data **02 ottobre 2024 ore**
10,40 .

il sottoscritto prestava giuramento di rito mediante



accettazione dell'incarico in modalità telematica in
data **18.03.2024**;

Il sottoscritto provvedeva ad avviare la propria
attività professionale, in ottemperanza alle
disposizioni di attuazione del C.P.C.-

Indice Sistematico:-

A) Quesito	pag.	3
1) Verifica se l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia resid.le pubblica...	"	11
1.1) Documentazione ex articolo 567 c. 2° cpc		
2) Premesse e formazione lotti	"	12
3) Svolgimento delle operazioni peritali	"	13
4) Identificazione Catastale beni pignorati	"	14
5) Identificazione sintetica beni pignorati	"	14
5.1) Attuale intestatario	"	15
5.2) Tipo di immobile	"	15
5.3) Descrizione sommaria dei luoghi del condominio denominato "CONDOMINIO TAU 73" dove insiste l'appartamento oggetto di stima	"	15
5.4) Confini del lotto	"	18
6) Provenienza	"	19
6.1) Attuali proprietari	"	19
7) Descrizione dei confini immobile esecutato	"	19
8) Disponibilità dell'immobile	"	19
9) Accertamento della destinazione urbanistica		



strumento urbanistico vigente	"	20
10) Pratiche edilizie	"	25
10.1) Verifica della conformità urbanistica ai sensi della DPR 380/2001 e ss.mm.ii.	"	25
11) Difformità edilizie riscontrate in sede di sopralluogo	"	26
11.1) Accertamento conformità catastale	"	27
12) Classificazione Energetica	"	28
13) Trascrizioni ed iscrizioni a carico vincoli a carico della procedura	"	28
14) Ricerca prezzo di mercato dell'immobile	"	29
15) Spese condominiali insolute	"	30
16) Valutazione complessiva del bene immobile oggetto della presente perizia	"	31

Con provvedimento in data 15.03.2024, il G.E.
disponeva che il Perito Estimatore rispondesse ai
seguenti punti che vengono di seguito riportati
: [omissis]

Esecuzione N° 63/ 2023 - A) QUESITO :

- 1) ritirare la documentazione in Cancelleria;
- 2) verificare prima di ogni altra attività, la
completezza della documentazione di cui
all'art.567,2° comma, 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 terreni di cui all'articolo 30 D.P.R.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 allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà (di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure ipo catastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile- o della acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art.567 cpc e l'attualità.

- 3) Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode- se nominato, all/agli 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.);

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 in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione, b) se i dati indicati nel 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;

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;

- 6) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 7) verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art.173 bis disp.att.cpc;
- 8) 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 insorgono problemi (per accatastamento, di costituzione di servitù, ecc) ne interesserà subito il Giudice;
- 10) qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota, stabilire se esso sia divisibile in



natura;

11) accertare se l'immobile è libero o occupato, acquisire il titolo legittimamente 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 registri 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;

12) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità; 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.173bis punto8), dip.stt.dpc;

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.cpc;

14) STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art.568 cpc, 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) non 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;

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'art.569 cpc, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

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 cpc per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale



Lo scrivente perito stimatore ha verificato la destinazione urbanistica vigente inerente l'appartamento oggetto di esecuzione.

Il Comune di Carbonera ha adottato il Piano degli Interventi n.2 variante n 4 (P.I.) per il territorio comunale, con relative Norme Tecniche Operative (N.T.O.), con annesso Regolamento Edilizio, e precisamente riferendosi al condominio di cui insiste l'appartamento oggetto di stima viene classificato nella zona Consolidata denominata "Tessuti consolidati recenti di tipo estensivo TCR n 16" regolata dagli articoli n°62 e 63 (vedi allegato) delle vigenti Norme Tecniche Operative del P.I.



Pertanto lo scrivente perito riporta testualmente l'articolo n° 62 del P.I. di riferimento:

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 contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte esecrata. In presenza di più esecutati si useranno locuzioni anonime, quali ad esempio



esecutato 1, esecutato 2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;

17) allegare alla relazione : documentazione fotolitografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art.1.8.7, che si riporta in nota (1);

18) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

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 a carico della procedura. [omissis]

1) VERIFICA SE L'IMMOBILE SIA STATO REALIZZATO IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVEZIONATA E AGEVOLATA FINANZIATA IN TUTTO O IN PARTE C/RISORSE PUBBLICHE AI SENSI DELLA L.178/2020 art.1 c. 376, 377, 378.

Io scrivente perito stimatore in ossequio al quesito posto dal Giudice Dottoressa Paola Torresan del Tribunale di Treviso ho proceduto alla richiesta di accesso atti inerente all'immobile oggetto di stima. Tra la documentazione ricevuta dall'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Carbonera **non** risulta che l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare facente parte del condominio "TAU 73" sia stato costruito in regime di edilizia residenziale convenzionata e/o agevolata.

1.1) DOCUMENTAZIONE EX ARTICOLO 567 comma 2° c.p.c.

Lo scrivente perito stimatore ha verificato preliminarmente la documentazione in ossequio all'articolo ex 567 comma 2° c.p.c.

Pertanto certifica il deposito della documentazione denominata "certificazione notarile" a firma del notaio Palladino Marcellina di Montebelluna.

2) - PREMESSE E FORMAZIONE LOTTI -

L'immobile oggetto di pignoramento facente parte del condominio denominato "Condominio TAU 73" consiste in un appartamento ad uso civile posto al piano primo, sito in via Don Giovanni Minzoni, al civico n°2, nel Comune di Carbonera.

La consistenza del predetto immobile risulta identificata al Catasto Fabbricati in capo al debitore per 1/1 in quota in piena proprietà.

Considerato il fatto che il bene pignorato comprende per l'intero un'unità immobiliare ad uso abitazione, il sottoscritto perito stimatore ritiene opportuna la formazione di un unico lotto.-

3) - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

IL sottoscritto geometra Riccardo Fadalti Perito stimatore, dopo aver proceduto ad eseguire le indagini di carattere catastale, di pubblicità immobiliare ed al fine rendersi edotto della consistenza immobiliare e di tutte quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso afferenti e di verificare la rispondenza di quanto eseguito con l'autorizzato.



Quindi effettuava un primo sopralluogo preventivamente concordato con il custode giudiziario dell'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) e la proprietà in data **11 aprile 2024 alle ore 9,30** con esito negativo.

Infatti, non si è potuto accedere nel appartamento in quanto l'esecutato non era presente al appuntamento convenuto.

Pertanto si è dovuto fissare un nuovo sopralluogo presso l'appartamento per il giorno **venerdì 24.04.2024** alle ore 10,00.

Nel predetto giorno oltre alla presenza del custode giudiziario era presente anche il personale per un eventuale cambio della serratura della porta d'ingresso.

Comunque sia si è potuto accedere nel appartamento, in quanto era presente la signora dell'esecutato.

Nel predetto sopralluogo si sono prese le dovute misure e scatti fotografici dell'appartamento oggetto di esecuzione forzata.

4) - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI :

Alla data del 18.03.2024 - all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso, gli immobili sottoposti a pignoramento immobiliare risultano così censiti :



- Piena proprietà per la quota di 1/1 in capo al debitore proprietario;

Bene 1 - Appartamento

Comune di Carbonera -TV- via Don Giovanni Minzoni, N°2 -TV - Catasto Fabbricati -Sezione Urbana D - Foglio 3 (tre);

-MN. 26 sub.4 -Categoria **A/2** -Classe 2 -Consistenza 6,0 vani.

Rendita Catastale Euro 573,27 - piano : 1;

5)-IDENTIFICAZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI per la quota di 1/1 di proprietà in capo all'esecutato.

Esaminata la posizione, la consistenza e la destinazione d'uso dell'immobile pignorato, il sottoscritto perito stimatore descrive quanto segue :

5.1- LOTTO unico - attuale intestatario: - Piena

proprietà per la quota di 1/1 in capo all'esecutato .

5.2 - Tipo di immobile :

L'appartamento posto a pignoramento immobiliare fa parte di un condominio denominato "TAU 73" sito in località Biban di Carbonera nel comune di Carbonera. La costruzione risulta edificata dopo il 01.09.1967 come dimostrato dall'accertamento eseguito presso



gli uffici tecnici dell'edilizia privata del Comune di Carbonera.

5.3) Descrizione sommaria dei luoghi del complesso immobiliare denominato "CONDOMINIO TAU 73" dove insiste l'appartamento oggetto di stima.-

Il fabbricato condominiale in cui si trova l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare si trova in località Biban nel Comune di Carbonera in via Don Giovanni Minzoni, al civico n° 2.

Il suddetto fabbricato immobiliare denominato "Condominio TAU 73" a pianta geometrica regolare è costituito da un corpo scala centrale per l'accesso ai piani per i nove alloggi (3 per piano).

Il condominio è disposto su quattro piani fuori terra.

Al piano terra del condominio sono presenti varie attività commerciali, mentre gli altri tre piani sono presenti gli appartamenti.

I garage condominiali sono stati costruiti in un corpo di fabbrica separati dal condominio.

Sopra il tetto piano dei garage è stato predisposto lo stenditoio condominiale.

Inoltre il condominio presenta un'area scoperta ad uso esclusivo per i condomini.



L'appartamento oggetto di stima si trova al piano primo comprensivo a livello dell'appartamento di un terrazzino nella facciata nord.

Il condominio dista dal centro cittadino circa un chilometro.

Per accedere ai piani intermedi del complesso condominiale è presente la scala condominiale in cemento armato.

Risulta installato inoltre l'ascensore che serve tutti i piani abitati del condominio.

Durante il sopralluogo dell'appartamento è stata riscontrata qualche difformità edilizia - che verrà trattata nei prossimi capitoli - tra lo stato licenziato presso gli uffici tecnici edilizia privata del Comune di Carbonera, e quanto riscontrato in loco.

-Piano 1°, Appartamento composto dai seguenti locali di altezza uniforme di 2,78, escluso il locale pranzo con altezza sotto trave in legno di h = 2,62, comprendente:

(1) locale pranzo mq. 21,85 (netti) - (2) cucina mq. 11,91 (netti) - (3) bagno mq. 8,76 (netti) - (4) camera mq. 17,87 (netti) - (5) camera mq. 11,46 (netti) - (6) camera mq. 18,67 - (7) atrio notte mq. 5,39 (netti) - (8) atrio giorno mq. 11,10 (netti) - (9) terrazzino di mq. 6,50;

La struttura portante del condominio è in telai C.A. (travi e pilastri) con muri perimetrali ed interni in materiale laterizio.

Le finiture interne sono del tipo corrente con pavimenti in piastrelle ceramica in cucina, bagno e parzialmente nel atrio giorno/notte, mentre nel resto dei locali sono in listoni similari al parquet.

I battiscopa in legno ricorrenti le pareti dei locali sono quasi ovunque mancanti.

Rivestimento in piastrelle di ceramica nelle pareti del bagno con altezza cm.2,01 e parzialmente in quella della cucina con altezza cm.1,48.

Intonaci alle pareti e soffitti interni al civile a fino con tinteggiatura a tempera. -

Finestre con verniciatura colore bianco con vetro singolo, persiane avvolgibili in pvc, porte interne in legno tamburato con verniciatura tinta noce con sopra luce in vetro ad eccezione della porta tra atrio giorno e cucina che risulta con battente con vetro e solito sopra luce pure in vetro.

Impianto elettrico sotto traccia con interruttore magneto termico; Impianto termico centralizzato con funzionamento gas-città con produzione anche di acqua calda, radiatori in acciaio coloriti a smalto



bianco- Impianto idrico alimentato dall'acquedotto comunale.-

Esiste inoltre a livello dell'appartamento un terrazzino esterno nella facciata nord con parapetto in ferro colore bianco.

Si è appurato, altresì, che il condominio denominato "TAU 73" in tempi recenti (ottobre 2021) è stato oggetto di un intervento di manutenzione alle facciate esterne.

Le condizioni di conservazione e manutenzione del appartamento sono discrete. -

La proprietà esecutata non possiede un garage e neppure una cantina nell'ambito condominiale.

La parte esecutata parcheggia la propria auto all'interno dell'area scoperta del condominio.

5.4) CONFINI DEL LOTTO

La predetta unità immobiliare condominiale insiste sulla particella identificata al Catasto Terreni nel comune di Carbonera,

Foglio 15 mappale 26 Ente Urbano di ha.00.24.25.

Confini del mappale 26 al Catasto terreni:

strada comunale, mappale 598, mappale 409, mappale 410, corso d'acqua, salvo altri e/o varianti in corso.-

6) ATTO DI PROVENIENZA :

6.1) Attuali proprietari

L'immobile è pervenuto all'attuale ditta con rogito notarile pubblico presso il notaio dottoressa Silvia Bredariol di San Biagio di Callalta (TV) in data 02.09.2020 repertorio n°3697/3147 e registrato a Treviso il 14.09.2020 al n°24039 serie 1T e trascritto a Treviso il 15.09.2020 presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità di Treviso (Catasto) al numero 28935 R.G. c n°19721 al R.P.

7) - Descrizione dei confini immobile esecutato

L'appartamento oggetto di esecuzione prospetta con i muri perimetrali su distacco condominiale, vano scala, con n°2 appartamenti al piano primo.

8) - DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare sopra descritta, è attualmente occupata dell'esecutato con la famiglia.

9) - ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

=STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE:

Lo scrivente perito stimatore ha verificato la destinazione urbanistica vigente inerente l'appartamento oggetto di esecuzione.

Il Comune di Carbonera ha adottato il Piano degli Interventi n.2 variante n 4(P.I.) per il territorio comunale, con relative Norme Tecniche Operative (N.T.O.), con annesso Regolamento Edilizio, e precisamente riferendosi al condominio di cui insiste l'appartamento oggetto di stima viene



classificato nella zona Consolidata denominata "Tessuti consolidati recenti di tipo estensivo TCR n 16" regolata dagli articoli n°62 e 63 (vedi allegato) delle vigenti Norme Tecniche Operative del P.I.

Pertanto lo scrivente perito riporta testualmente l'articolo n° 62 del P.I. di riferimento:

"Definizioni

1. Le zone consolidate comprendono le parti urbane stabilmente configurate coincidenti con le parti del territorio urbanizzate nella gran parte dei casi a partire

dagli inizi del XX secolo. Le componenti delle Zone consolidate sono:

- Tessuti nelle diverse configurabili rinvenibili sulla scorta della loro caratteristiche morfologiche e delle tipologie edilizie;
verde privato;
- edifici e complessi speciali con relative pertinenze:

obiettivi

2. All'interno delle zone consolidate gli interventi dovranno essere finalizzati alla conservazione del attuale impianto urbanistico, alla tutela dei manufatti e dei spazi di interesse storico,



architettonico e ambientale, nonché al miglioramento funzionale ed edilizio degli edifici esistenti, perseguendo i seguenti obiettivi:

- qualificazione degli spazi pubblici;
- incentivazione ad una equilibrata presenza di attività e funzioni;
- favorire la qualità prestazionale degli edifici;
- aumento della qualità ambientale ed ecologica;

Modalità degli interventi

3. Le modalità sono quelle dell'intervento diretto (IED) ammettendo altresì la sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione, tranne i casi in cui il PI

indica il ricorso a Piani Urbanistici Attuativi o Progettazioni Unitarie, laddove risultino necessari interventi di riqualificazione urbana, potenziamento delle funzioni pubbliche e degli standard, riorganizzazione e/o miglioramento della viabilità locale.

4. Le tipologie d'intervento ammissibili nei tessuti consolidati sono generalmente quelle individuate nel precedente articolo 11 delle presenti NTO: MO, MS, RS, RC, RE, RT, RU, NE, DR, DS, MD.

E' sempre possibile riutilizzare le preesistenze legittime e accorparle in un nuovo organismo edilizio unitario.

5.per gli edifici di interesse storico, architettonico ed in assenza di PUA ambientale e le relative aree di pertinenza valgono le norme relative ai gradi di protezione e tutela e valorizzazione degli spazi aperti previsti dal PI per i tessuti storici.

6.Negli ambiti individuati come zone di degrado, ai sensi dell'articolo 27 della legge 5 agosto 1978 n 457, è sempre possibile intervenire previo PUA qualora si vogliano

effettuare interventi di ristrutturazione urbanistica. Relativamente alle zone dichiarate di degrado in assenza di PUA, sono possibili gli interventi previsti alle lettere a),b),c) e d)del DPR n 06.06.2001 n 380, nonché ampliamenti della superficie utile netta connessi alle esigenze igienico-sanitarie e funzionali con un massimo assentibile di 50 mc.

7.Nelle nuove unità immobiliari dotate di pertinenza a giardino ad uso esclusivo non inferiore a 35 mq. va previsto un locale accessorio di superficie utile netto di almeno 6 mq. da destinare a deposito attrezzi da giardino, direttamente collegato e

accessibile da quest'ultimo, con conseguente divieto di edificazione di cassette.

8.I nuovi edifici e gli ampliamenti devono rispettare quanto previsto dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

9.La dotazione di spazi pubblici e parcheggi dovrà essere quella prevista agli articoli 20 e 22 delle presenti NTO.

10.Va realizzata/mantenuta una superficie verde non inferiore al 20% di quella del lotto, la superficie a verde è insediabile sul suolo naturale

permeabile. La copertura arborea ed arbustiva, salve diverse indicazioni dei successivi articoli del presente NTO, non potrà essere inferiore rispettivamente al 30% ed al 20% della superficie a verde; sono comunque ammesse riduzioni di queste quantità sulla base di effettiva situazione dei suoli e dell'edificazione esistente. Le superfici a verde dovranno essere equipaggiate con le strutture previste nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

11. La superficie di terreno permeabile non potrà essere inferiore al 20% ammettendo le deroghe di cui al comma precedente.

12.Modalità, tipologie e specie vegetali sono definite dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Disciplina degli interventi

13.Nei successivi articoli specificatamente singoli Tessuti si definiscono: i parametri edilizi ed urbanistici, eventuali specifiche modalità di intervento, la disciplina funzionale, le dotazioni urbanistiche, ambientali ed ecologiche.

Disciplina nelle aree di verde privato

14.Per le aree di verde privato vale quanto previsto all'articolo 41 delle presenti NTO."

Inoltre il condominio di cui insiste l'appartamento oggetto di stima confina nella zona denominata "fasce di rispetto idraulico" con il relativo articolo n° 38.

10) PRATICHE EDILIZIE :

10.1) -VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA AI SENSI DELLA LEGGE 47/85 - DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

In via preliminare è stata eseguita la verifica di corrispondenza tra quanto depositato ed autorizzato, presso la P.A. e quanto realizzato in loco.-

L'Amministrazione Comunale a seguito di richiesta del sottoscritto Perito Stimatore, per l'accesso atti datata il 08.04.2024, il sottoscritto ha ricevuto via e-mail dal predetto ufficio tecnico



(previo pagamento dei diritti per l'accesso atti) la documentazione richiesta.

A seguito dell'accesso atti si è riscontrato che i documenti abilitativi per l'esecuzione dell'immobile rilasciati dal Comune di Carbonera sono i seguenti:

- Pratica Edilizia n°67 prot.n°3437 del 22/06/1970;
- Pratica Edilizia n°68 prot.n°3437 del 22/06/1970;
- Dichiarazione di Abitabilità n°67/1970 del 05/02/1974;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n°1/2004 prot.n°2 del 20.01.2004;

Il sottoscritto Perito Stimatore ha provveduto al ritiro presso l'Agenzia del Territorio (ex Catasto) delle planimetrie catastali in forma telematica e le visure riguardanti l'immobile oggetto di stima.

11)-Difformità riscontrate in sede di sopralluogo

fra quanto depositato presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Carbonera e lo stato di fatto. Per quanto riguarda l'appartamento sono state riscontrate delle lievi difformità interne.

L'elaborato grafico allegato alla Pratica Edilizia citata corrisponde sostanzialmente allo stato dei luoghi; tuttavia le pareti che formano il locale



bagno sono state costruite diversamente da quanto autorizzato.

Per tanto risulta la superficie calpestabile del locale bagno maggiore da quella licenziata e di conseguenza la superficie del locale atrio notte inferiore da quanto autorizzato.

Inoltre si è riscontrata la diversa posizione della parete divisoria trasversale tra locale atrio notte/giorno.

Infine la porta interna della camera lato nord è posizionata diversamente da quanto autorizzato.

Le difformità sopra descritte risultano sanabili con una pratica edilizia in sanatoria, oltre ad una sanzione amministrativa.

Lo scrivente perito stimatore ritiene che le lievi difformità sopra descritte possano essere normalizzate nella misura sotto descritta:

La spesa per la sanatoria da richiedere a cura dell'aggiudicatario risulterà la seguente:

- Sanzione amministrativa per difformità interne che va da un minimo di € 516,00 ad un massimo di € 5.160,00 vista l'entità delle difformità viene esposta nella misura minima (art.37 DPR 380/2001 del 6.06.2001) € 516,00
- Spese per marche da bollo, diritti, ecc. € 100,00
- Spese tecniche per stesura SCIA in sanatoria



(esclusa I.V.A. e contributo integrativo)	€ 1.500,00
Totale spesa per le difformità	€ 2.116,00
(Euro DuemilaCentoSedici/00)	S.E. & O.

11.1) ACCERTAMENTO CONFORMITA' CATASTALE

L'appartamento oggetto di esecuzione è stato accatastato in data 27.07.1974 e la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi. Infatti i muri del locale bagno sono stati eseguiti in modo difforme da quanto accatastato.

La difformità riscontrata durante il sopralluogo per quanto riguarda il catasto, sono da considerarsi minima.

Infatti, lo scrivente stimatore ritiene che la difformità riscontrata durante il sopralluogo possa essere aggiornate con una variazione catastale.

La spesa per l'aggiornamento catastale da richiedere a cura dell'aggiudicatario risulterà la seguente:

-Spese marche da bollo, diritti (Catasto) ecc.	€ 100,00
-Redazione di DOCFA conforme allo stato di diritto (esclusa IVA e contributo integrativo per il tecnico)	€ 600,00

Totale spesa per le difformità-	€ 700.00
(Euro Settecento/00)	S.E. & O.

12) CLASSIFICAZIONE ENERGETICA



Nell'accertamento presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Carbonera non è stato trovato l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

Il documento di cui sopra redatto dal ingegnere Riccardo Cagnoni in data 26.03.2019 è per altro allegato nel atto di compravendita L'appartamento oggetto di esecuzione forzata rientra attualmente nella classe energetica tipo "G".

13) -TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

**Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura
e spese della procedura:**

Dall'esame delle visure esperito dallo scrivente Perito Stimatore in data 03.06.2024 presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Treviso, sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

1-**ISCRIZIONE** del 15/09/2020 Registro Particolare n°4777 Registro Generale n°28936 - atto notarile pubblico concessione a garanzia di mutuo fondiario con notaio Bredariol Silvia con numero repertorio 3698/3148 del 02.09.2020;

TRASCRIZIONE A CARICO

2- **TRASCRIZIONE** del 15/09/2020 Registro Particolare n°19721 Registro Generale n°28935 - atto di compravendita in data 02.09.2020 con notaio



Bredariol Silvia con numero repertorio 3697/3147 del
02.09.2020;

TRASCRIZIONE A CARICO

3- **TRASCRIZIONE** del 29/01/2023 Registro Particolare
n°3983 Registro Generale n°5567 - verbale di
pignoramento immobile emesso da Tribunale di Treviso
con numero repertorio 253/2023 del 29.01.2023;

14)RICERCA DEL PREZZO DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto Perito stimatore a seguito di
verifiche presso alcune agenzie immobiliari nella
zona di Carbonera per un'analisi comparativa dei
prezzi su immobili simili ubicati nel circondario,
espone quanto segue:

la località dove si trova l'immobile oggetto di
causa è vicino ai servizi primari tipo (uffici
pubblici, fermata autobus urbani, ospedale,ecc).
Storicamente la zona dove si trova l'immobile
oggetto di causa viene classificata come zona
"Consolidata residenziale" .

- Dall'esame della banca dati della **Osservazioni
del Mercato Immobiliare** dell'Agenzia del
territorio O.M.I. (rif. **anno 2023 semestre 2**)
si riscontrano i seguenti risultati:

Provincia: Treviso, Comune di Carbonera; zona
Centrale codice zona "B1"tipologia prevalente
abitazioni civili, stato di conservazione normale,



il valore delle quotazioni immobiliari oscillano da un minimo pari a €/mq.1.050,00 ed un valore di mercato massimo pari a €/mq.1.500,00; dalla stima sintetico-comparativa basata su un indagine territoriale con interviste alle **agenzie immobiliari** (che forniscono dati relativi a effettive trattazioni sul territorio) relativamente a compravendite nel comune di Carbonera, per quanto riguarda abitazioni con stato conservativo normale, ubicazione, consistenza, la quotazione si è potuto ricavare un valore di mercato che oscilla tra €/mq.650,00 ed €/mq.800,00.

15) SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Lo scrivente perito stimatore ha fatto richiesta scritta presso l'attuale studio [REDACTED] che gestisce la contabilità del condominio denominato "TAU 73" facente parte l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare le eventuali spese condominiali insolute a carico del debitore. In risposta alla mia richiesta l'amministratore inviava e-mail con la situazione contabile del debitore. Pertanto ad oggi l'ammontare delle spese condominiali insolute a carico del esecutato risultano essere complessivamente di € 18.704,81.



(euro DiciottomilaSettecentoZeroQuattro/81)

16) - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE IMMOBILE

OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA TECNICA

16.1- Criterio di stima: metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione, età e condizioni di mercato della zona in cui i beni sono ubicati, tenendo presente che sono compresi, annessi, accessioni, pertinenze, usi, diritti, azioni e ragione, servitù attive e passive se esistenti, l'area scoperta ad uso esclusivo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, si possiedono e si ha diritto di possedere.

Lo scrivente di seguito specifica le **superfici commerciali** -rilevate- dell'immobile di cui all'esecuzione immobiliare (vedi allegato 1.10 della seguente perizia per l'attribuzione dei relativi **coefficienti** di destinazione per uso abitativo):

Appartamento p.1° (primo)	mq. 110,82
Terrazzino p.1° (primo)	mq. <u>1,95</u>
Totale superficie commerciale	mq. 112,77

Il sottoscritto attribuisce i seguenti valori a misura e non a corpo.

Piena proprietà per la quota di 1/1 in capo al debitore proprietario;



Riepilogo dati appartamento :

-Appartamento mq.112,77 x €/mq 850,00 **€ 95.854,50**

-Spese necessarie regolariz.urbanistica (-)€ 2.116,00

-Spese per regolarizzazione catastale (-)€ 700.00

-Spese condominiali insolute (-) €18.704,81

-Valore immobile regolarizzato	€ 74.333,69
--------------------------------	-------------

-Deprezzamento del 20% (1) su valore immobile (-) € 14.866,74

Prezzo base d'asta lotto unico € 59.466,95

Arrotondato a € 60.000,00

(Diconsi Euro Sessantamila/00) S.E. & O.

Si ricorda che è onere di parte offerente verificare a propria cura il bene sotto ogni profilo, compreso quello urbanistico, prima dell'eventuale trasferimento.

Si precisa che i suddetti valori sono stati
riportati nella scheda allegata a corredo della
presente.-

TREVISO, 11 03.06.2024

IL Perito Stimatore - (Geom. Riccardo Fadalti) -

N.B.) Il presente elaborato, assieme agli allegati e documenti, è depositato in Cancelleria del Tribunale di Treviso sezione esecuzioni immobiliari, in unico originale, ed in via telematica coerentemente alle disposizioni vigenti attuative previste.

=Documentazione allegata alla presente:

Geom. Riccardo Fadalti – Vicolo Marmolada 3/2 – 31020-Villorba (TV)
e_mail: geom.fadalti.riccardo@hotmail.it - cell.-348_5674625

- Visure A.T. Pubblicità Immobiliare -RR.II. e
aggiornamento;
- Visure Catastali- Estratti di Mappa-
Planimetrie catastali;
- Documenti del Comune di Treviso;
- Atti di provenienza;
- documentazione fotografica;



1) percentuale di prassi nelle stime per le esecuzioni immobiliari