

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Leonardo Bianco

UDIENZA DEL 29/01/2025

Esecuzione Immobiliare n. 286/2023

a carico della ditta:

- 1) **Esecutato 1** per la quota di 1/2 di proprietà e 1/2 di proprietà in separazione dei beni sul **LOTTO 1**
- 2) **Esecutato 2** per la quota di 1/1 di proprietà sul **LOTTO 2**

INCARICO:

Lo scrivente, geom. Antonio Meo, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Treviso col n° 3472 con studio in Ponzano Veneto, Via Pietro Gobbato, 46, è stato nominato in qualità di perito esperto stimatore con verbale di udienza del 06 giugno 2024 dal G.E. Dott. Leonardo Bianco, accettando l'incarico e prestando il giuramento di rito in data 13 giugno 2024, nella causa di esecuzione immobiliare n. 286/2023 promossa da: [REDACTED] credito successivamente ceduto a [REDACTED]

<i>Quesito</i>	<i>Pag. 2</i>
<i>Premesse / determinazione dei lotti</i>	<i>Pag. 2</i>
<i>1 – Svolgimento delle operazioni peritali</i>	<i>Pag. 3</i>
<i>2 – Descrizione catastale degli immobili</i>	<i>Pag. 4</i>
<i>3 – Confini</i>	<i>Pag. 6</i>
<i>4 – Atto di provenienza</i>	<i>Pag. 7</i>
<i>5 – Trascrizioni ed Iscrizioni</i>	<i>Pag. 8</i>



6 – <i>Servitù riscontrate</i>	Pag. 12
7 – <i>Aggiornamenti delle verifiche</i>	Pag. 12
8 – <i>Descrizioni degli immobili</i>	Pag. 13
9 – <i>Attestato Prestazione Energetica</i>	Pag. 17
10 – <i>Disponibilità degli immobili</i>	Pag. 17
11 – <i>Accertamento della destinazione urbanistica</i>	Pag. 17
12 – <i>Potenzialità edificatoria residua</i>	Pag. 18
13 – <i>Verifica della conformità urbanistica</i>	Pag. 18
14 – <i>Difformità riscontrate in sede di sopralluogo</i>	Pag. 19
15 – <i>Rapporti Dare/Avere Condominio</i>	Pag. 21
16 – <i>Metodi di stima</i>	Pag. 21
17 – <i>Valutazione degli immobili</i>	Pag. 23

*** **

QUESITO:

"QUESITO PER PERIZIA "

E.I. n. 286/23 - Art.173BIS disp. Att. C.P.C.e modifiche di cui al D.L. n. 83/2015.

PREMESSE - FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili in oggetto fanno parte di un condominio costituito da n. 8 unità abitative e relative pertinenze, ricompreso nella più ampia lottizzazione denominata "Quattro Strade" – lotto n. 4 – ubicato nella frazione di Fietta, ai piedi delle Prealpi Venete del gruppo del Grappa, in Comune di Pieve del Grappa (ex Comune di Paderno del Grappa, fusione avvenuta con L.R. 2 del 24/01/2019) e precisamente in via Monte Boccaor n. 12/A.

I beni colpiti dal presente procedimento risultano già identificati catastalmente



ed a parere dello scrivente, sono riconducibili a due lotti e nello specifico:

LOTTO 1 – civico n. 12/A interno 2 – appartamento al piano terra (sub 7 graff. sub 8) con accesso sia dal camminamento comune sia dal vano scale comune, di complessivi circa 58,20 mq lordi, dotato di due portici di complessivi circa 9,30 mq lordi e area scoperta di pertinenza di 186,00 mq catastali; **garage** al piano interrato (sub 19) di circa 34,90 mq lordi con accesso dall'area di manovra comune, dotato di ripostiglio comunicante sviluppante circa 10,80 mq lordi;

LOTTO 2 – civico n. 12/A interno 4 – appartamento piano primo (sub 15) con accesso da vano scale comune, di complessivi circa 58,20 mq lordi, dotato di due logge di complessivi circa 9,90 mq lordi; **garage** al piano interrato (sub 20) di circa 21,60 mq lordi con accesso dall'area di manovra comune, dotato di ripostiglio comunicante sviluppante circa 9,00 mq lordi;

oltre alla quota di comproprietà sui beni comuni non censibili ed ad sensi dell'art. 1117 del C.C. quali vano scale, camminamenti e aree scoperte, rampa e spazio di manovra di accesso ai garage.

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, dopo aver verificato la completezza della documentazione agli atti, ed aver proceduto agli accertamenti di natura urbanistica e catastale, ha contattato il Custode Giudiziario, responsabile di zona di IVG, il quale comunicava, sentita la disponibilità di tutte le parti, la data del 07/11/2024 per il sopralluogo presso i luoghi di causa.

Il giorno stabilito, gli esecutati non si rendevano più disponibili.

Si è proceduto pertanto in data 26/11/2024 al sopralluogo tramite fabbro



autorizzato ed assistiti inoltre dalla forza pubblica, definendo in tale sede le caratteristiche architettoniche, lo stato di manutenzione, la rispondenza a quanto assentito sotto il profilo urbanistico e catastale effettuando contestualmente i rilievi del caso e la documentazione fotografica. Si è inoltre provveduto a richiedere, presso il Comune di Pieve del Grappa la documentazione riferita alle pratiche edilizie archiviate e attestanti la legittimità del complesso ed alla richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito la presenza o meno di eventuali contratti di affitto e/o comodato in essere.

Osservazione alla documentazione agli atti:

Nell'atto di pignoramento vengono indicati gli immobili oggetto di ipoteca in Comune di Paderno del Grappa mentre quelli oggetto di esecuzione forzata in Comune di Pieve del Grappa.

Si precisa che trattasi degli stessi immobili e che con la L.R. n. 2 del 24/01/2019 i comuni di Crespano del Grappa e Paderno del Grappa si sono fusi nell'attuale **Comune di Pieve del Grappa**, come anche indicato nel certificato notarile allegato.

2) DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Alla data del 01/08/2024, gli immobili erano così censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso (ufficio provinciale Territorio-Catasto):

LOTTO 1

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

Bene 1

C.F. Comune di Pieve del Grappa sez. A fg. 7

mapp. 707 sub 7 graffato con il sub 8 – zona cens. 2 - cat. A/2 cl. 1, vani 4 –



sup. cat. 68 mq, escluse aree scoperte 56 mq - R.C.€ 289,22 – Via Monte Boccaor – piano T – **appartamento con corte esclusiva**

Bene 2

C.F. Comune di Pieve del Grappa sez. A fg. 7

mapp. 707 sub 19 - zona cens. 2 - cat. C/6 cl. 2, cons. 39 mq – sup. cat. 37 mq
- R.C.€ 86,61 – Via Monte Boccaor – piano S1 – **garage**

Oltre alla quota di comproprietà ai sensi di legge art. 1117 C.C. ed in particolare:

- **mapp. 707 sub 1** B.C.N.C – area scoperta di mq 39;
- **mapp. 707 sub 2** B.C.N.C – scivolo e spazio di manovra
- **mapp. 707 sub 3** B.C.N.C – area scoperta di mq 13;
- **mapp. 707 sub 4** B.C.N.C – vano scala;

L'attuale intestatario catastale e proprietario è:

Esecutato 1 per la quota di 1/2 di proprietà;

Esecutato 1 per la quota di 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni;

LOTTO 2

(all. n. 02.1 visure al C.F. e all. 02.2 planimetrie catastali)

Bene 1

C.F. Comune di Pieve del Grappa sez. A fg. 7

mapp. 707 sub 15 – zona cens. 2 - cat. A/2 cl. 1, vani 4 – sup. cat. 60 mq,
escluse aree scoperte 56 mq - R.C.€ 289,22 – Via Monte Boccaor – piano 1 –
appartamento

Bene 2

C.F. Comune di Pieve del Grappa sez. A fg. 7



mapp. 707 sub 20 - zona cens. 2 - cat. C/6 cl. 2, cons. 26 mq – sup. cat. 27 mq

- R.C.€ 57,74 – Via Monte Boccaor – piano S1 – **garage**

Oltre alla quota di comproprietà ai sensi di legge art. 1117 C.C. ed in particolare:

- **mapp. 707 sub 1** B.C.N.C – area scoperta di mq 39;

- **mapp. 707 sub 2** B.C.N.C – scivolo e spazio di manovra

- **mapp. 707 sub 3** B.C.N.C – area scoperta di mq 13;

- **mapp. 707 sub 4** B.C.N.C – vano scala;

L'attuale intestatario catastale e proprietario è:

Esecutato 2 per la quota di 1/1 di proprietà;

* * * * *

Si evidenzia inoltre, per completezza, che il mapp. 707 su cui insiste il complesso ricomprendendo entrambi i LOTTI, è altresì censito al CT foglio 7 mapp. 707 Ente urbano di mq. 1159 (**all. n. 03 visura C.T.**).

Criticità: *risultano difformità di carattere urbanistico a livello condominiale.*

(vedi cap. 14)

3) DESCRIZIONE CONFINI

Il condominio nel suo complesso mapp. 707, confina a nord ovest con il mapp. 643, a nord est con strada pubblica, a sud est con il mapp. 662 e a sud ovest con i mapp.li 552, 545, 556 (strada di lottizzazione e parcheggi). (**all. n. 04 estratto di mappa**)

LOTTO 1: **L'appartamento con corte esclusiva** al piano terra, confina a nord-ovest con il sub 1 (BCNC), a nord-est con i sub 3 e 4 (BCNC) e sub 9 graff. sub 10, a sud-est con mapp. 662, a sud-ovest con i sub 2 (BCNC) e mapp.li 552 e



545. Il **garage** al piano interrato confina a sud-ovest e nord-ovest con il sub 2 (BCNC), a nord-est con il sub 20 e a sud-est con terrapieno.

(all. n. 01.2 elaborato planimetrico)

LOTTO 2: L'appartamento al piano primo, confina a nord-est con il sub 4 (BCNC) e sub 16, su tutti gli altri lati con affaccio su area scoperta. Il **garage** al piano interrato confina a nord-ovest con il sub 2 (BCNC), a nord-est con il sub 4 (BCNC) e sub 21, a sud-est con terrapieno e a sud-ovest con il sub 19.

(all. n. 02.2 elaborato planimetrico)

4) ATTI DI PROVENIENZA

I beni oggetto di cui al **LOTTO 1** sono pervenuti agli esecutati per la quota di una metà ciascuno con atto di compravendita in data 08 novembre 2005 n. 111642 di rep. Notaio Francesco Imparato in Asolo, registrato il 10/11/2005 al n. 4914 serie 1T e trascritto a Treviso il 14/11/2005 ai nn. 50927/30263. **(all. n. 05.1)** Successivamente, con atto di cessione di quota di comproprietà del 30 novembre 2007 al n. 120607 di rep. Notaio Francesco Imparato in Asolo, registrato il 06/12/2007 al n. 7786 serie 1T e trascritto il 07/12/2007 ai nn. 58000/31820, gli esecutati coniugi convenivano di aderire al regime della separazione dei beni e contestualmente l'esecutato 2 cedeva la propria quota di 1/2 di proprietà all'esecutato 1. **(all. n. 05.2)**

* * * * *

I beni oggetto di cui al **LOTTO 2** sono pervenuti all'esecutato 2 per l'intera quota di proprietà con atto di compravendita in data 30 novembre 2007 n. 120608 di rep. Notaio F. Imparato in Asolo, registrato il 06/12/2007 al n. 7787 serie 1T e trascritto a Treviso il 07/12/2007 ai nn. 58001/31821. **(all. n. 05.3)**



5) TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI

All. n. 06.1.1 e 06.1.2 Elenchi sintetici formalità – All. n. 06.2.1 e 06.2.2

certificati notarili

TRASCRIZIONI - C.RR.II. di Treviso

1) Titolo: verbale di pignoramento immobili (notificato da UNEP del Tribunale di Treviso in data 02/08/2023 rep. 5572)

Data: 26/09/2023 **Reg. Gen.** 34810 **Reg. Part.:** 24985

A FAVORE :

██████████ con sede in Torino, c.f.: ██████████ per l'intera quota di proprietà su tutti i lotti oggetto della presente

Comune di Pieve del Grappa – unità negoziale 1

Catasto Fabbricati sez. A fg. 7

- mapp. 707 sub 15, nat. A/2, cons. 4 vani, Via Monte Boccaor;
- mapp. 707 sub 20, nat. C/6, cons. 26 mq, Via Monte Boccaor;

Comune di Pieve del Grappa – unità negoziale 2

Catasto Fabbricati sez. A fg. 7

- mapp. 707 sub 7 graff. Sub 8, nat. A/2, Via Monte Boccaor;
- mapp. 707 sub 19, nat. C/6, Via Monte Boccaor;

Comune di Pieve del Grappa – unità negoziale 3

Catasto Fabbricati sez. A fg. 7

- mapp. 707 sub 1, nat. Ente Comune;
- mapp. 707 sub 2, nat. Ente Comune;
- mapp. 707 sub 3, nat. Ente Comune;
- mapp. 707 sub 4, nat. Ente Comune;



A CARICO:

Esecutato 1 per la quota di 1/1 di proprietà per l'unità negoziale 2 e per il diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale 3;

Esecutato 2 per la quota di 1/1 di proprietà per l'unità negoziale 1 e per il diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale 3;

ISCRIZIONI - C.RR.II. di Treviso

1) Titolo: Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo (rep. 111650/30170 del 08/11/2005 notaio Francesco Imparato)

Data: 14/11/2005 **Reg. Gen.** 50933 **Reg. Part.:** 12138

A FAVORE:

[REDACTED] con sede in Montebelluna, c.f.:

[REDACTED] per l'intera quota di proprietà

Totale: € 252.000,00 **Capitale:** € 140.000,00

Comune di Paderno del Grappa (oggi denominato Pieve del Grappa)

Catasto Fabbricati sez. A fg. 7

- mapp. 707 sub 7 graff. sub 8, abitazione di tipo civile, via Monte Boccaor;;
- mapp. 707 sub 19, autorimessa, via Monte Boccaor;
- mapp. 707 sub 1, Ente Comune - quota condominiale non precisata;
- mapp. 707 sub 2, Ente Comune - quota condominiale non precisata;
- mapp. 707 sub 3, Ente Comune - quota condominiale non precisata;
- mapp. 707 sub 4, Ente Comune - quota condominiale non precisata;

A CARICO:

Esecutato 1 per la quota di 1/2 di proprietà;

Esecutato 2 per la quota di 1/2 di proprietà;



2) Titolo: Ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo fondiario (rep.

120609/34704 del 30/11/2007 Notaio Francesco Imparato)

Data: 07/12/2007 **Reg. Gen.** 58002 **Reg. Part.:** 16174

A FAVORE:

[REDACTED] con sede in Montebelluna, c.f.:

[REDACTED] per l'intera quota di proprietà

Totale: € 180.000,00 **Capitale:** € 100.000,00

Comune di Paderno del Grappa (oggi denominato Pieve del Grappa)

Catasto Fabbricati sez. A fg. 7

- mapp. 707 sub 15, cons. 4 vani, abitazione di tipo civile, via Monte Boccaor;;

- mapp. 707 sub 20, cons. 26 mq, autorimessa, via Monte Boccaor;

- mapp. 707 sub 1, Ente Comune - quota condominiale non precisata;

- mapp. 707 sub 2, Ente Comune - quota condominiale non precisata;

- mapp. 707 sub 3, Ente Comune - quota condominiale non precisata;

- mapp. 707 sub 4, Ente Comune - quota condominiale non precisata;

A CARICO:

Esecutato 2 per la quota di 1/1 di proprietà;

3) Titolo: Ipoteca conc. amministrativa / riscossione (ruolo emesso in data

29/07/2016 rep. 1214/11316)

Data: 24/08/2016 **Reg. Gen.** 28649 **Reg. Part.:** 5099

A FAVORE:

[REDACTED] con sede in Roma, c.f.:

[REDACTED] per l'intera quota di proprietà

Totale: € 53.302,48 **Capitale:** € 26.651,24



Comune di Paderno del Grappa (oggi denominato Pieve del Grappa)

Catasto Fabbricati sez. A fg. 7

- mapp. 707 sub 15, cons. 4 vani, abitazione di tipo civile, via Monte Boccaor;;

- mapp. 707 sub 20, cons. 26 mq, autorimessa, via Monte Boccaor;

A CARICO:

Esecutato 2 per la quota di 1/1 di proprietà;

4) Titolo: Ipoteca conc. amministrativa / riscossione (ruolo emesso in data 14/06/2017 rep. 1792/11317)

Data: 19/06/2017 **Reg. Gen.** 20672 **Reg. Part.:** 3529

A FAVORE:

[REDACTED] con sede in Roma, c.f.:

[REDACTED] per l'intera quota di proprietà

Totale: € 108.769,50 **Capitale:** € 54.384,75

Comune di Paderno del Grappa (oggi denominato Pieve del Grappa)

Catasto Fabbricati sez. A fg. 7

- mapp. 707 sub 15, cons. 4 vani, abitazione di tipo civile, via Monte Boccaor;;

- mapp. 707 sub 20, cons. 26 mq, autorimessa, via Monte Boccaor;

A CARICO:

Esecutato 2 per la quota di 1/1 di proprietà;

* * * * *

Si riporta comunque l'iscrizione contro non indicata nel certificato

notarile in quanto successiva allo stesso: (all. n. 06.3)

5) Titolo: Ipoteca conc. amministrativa / riscossione (ruolo emesso in data 04/10/2023 rep. 4665/11323)



Data: 06/10/2023 **Reg. Gen.** 36830 **Reg. Part.:** 5485

A FAVORE:

con sede in Roma, c.f.:

per l'intera quota di proprietà

Totale: € 41.835,74 Capitale: € 20.917,87

Comune di Pieve del Grappa

Catasto Fabbricati sez. A fg. 7

- mapp. 707 sub 15, cons. 4 vani, abitazione di tipo civile;
- mapp. 707 sub 20, cons. 26 mq, autorimessa;

A CARICO:

Esecutato 2 per la quota di 1/1 di proprietà:

6) **SERVITU' RISCOstrate**

Con riferimento ai beni di entrambi i **LOTTI**, in quanto facenti parte dello stesso complesso, gli atti di provenienza indicano che gli immobili si trasferiscono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e con tutti i diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive inerenti, ed in particolare con quelle derivanti dalla proprietà in condominio e dalla convenzione di lottizzazione.

In particolare viene indicata la servitù di passaggio pedonale che grava il mapp. 707 sub 1 Bene Comune Non Censibile – area scoperta di 39 mq (*in precedenza mapp. 546*) costituita con atto in data 09/08/2000 n. 79995 di rep. Notaio Imparato, registrato a Montebelluna il 18/08/2000 al n. 2714 atti pubb., trascritto a Treviso il 25/08/2000 ai nn. 33089/23425. **(all. n. 07)**

7) AGGIORNAMENTI VERIFICHE CAPITOLO 2-5

La verifica come su indicata al capitolo 2) risulta aggiornata al: 01/08/2024 e



quanto indicato al capitolo 5) risulta aggiornato al: 22/09/2023 e al 26/09/2023 come da certificati notarili allegati. Prima del deposito della presente perizia, sono state **nuovamente eseguite verifiche**, riscontrando una ulteriore nota di iscrizione e pertanto le medesime risultano aggiornate al **01/08/2024** come da elenchi sintetici delle formalità.

8) DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Aspetti generali del compendio – LOTTI 1 e 2: Gli immobili di cui ai lotti 1 e 2 sono riconducibili a due appartamenti con i relativi garage di pertinenza, facenti parte dello stesso condominio denominato “Quattro Strade” – lotto n. 4 della lottizzazione – composto da complessive n. 8 unità residenziali divise in due blocchi con i relativi vani scale. Ubicato in zona residenziale adiacente ad una piccola zona a destinazione produttiva, in Comune di Pieve del Grappa, precisamente nella frazione di Fietta distante circa 2 km dal centro del paese. Il complesso è stato realizzato agli inizi degli anni 2000, con struttura portante mista in latero-cemento ai piani fuori terra, muri in c.a. nel piano interrato e solaio di tipo “predalles”, tamponamenti perimetrali in muratura ed isolamento termico a cappotto, finito esternamente con intonaco e tinteggiato, tamponature interne in muratura, scala interna comune in c.a. e rivestita in marmo, tetto a due falde con copertura in coppi tradizionali, grondaie e pluviali in rame. Per l’accesso ai garage al piano interrato risulta uno scivolo carrabile in cemento, comunicante con la pubblica via e dotato di portone metallico motorizzato; l’accesso pedonale al vano scale avviene tramite vialetto pedonale, gravato da servitù, pavimentato con quadrotti in graniglia, dotato di cancelletto metallico e portoncino di ingresso in legno.



Il condominio risulta interamente recintato con muretta in c.a. e rete metallica, sono presenti inoltre le suddivisioni interne delle aree scoperte esclusive con la stessa tipologia di recinzione, oltre ai relativi cancelletti pedonali.

(foto dalla n. 01 alla n. 06)

Per quanto si è potuto accertare nel corso del sopralluogo, l'intero fabbricato nel suo assieme risulta in buone condizioni manutentive, non presentando fessurazioni e/o cavillature apparenti tali da poter ipotizzare criticità strutturali.

LOTTO 1

Bene 1: Ubicato in Via Monte Boccaor n. 12/A interno 2, trattasi di appartamento al piano terra, con accesso sia dal camminamento esterno comune sia da vano scale, così composto: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, una camera matrimoniale e una singola, sviluppante una superficie lorda di circa 58,20 mq, con altezza interna media di circa 2,70 ml e dotato di due portici di complessivi 9,30 mq lordi oltre a scoperto esclusivo di totali 186 mq catastali. La zona giorno, disimpegno e bagno risultano pavimentati con piastrelle ceramiche, così come i rivestimenti alle pareti dove presenti, le camere sono pavimentate in parquet. Le pareti sono finite con intonaco e tinteggiate. Gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno dotati di vetrocamera, piano in marmo e scuri in legno, il portoncino di ingresso è in legno blindato.

Sono presenti gli impianti (autonomi) elettrico, idrico, impianto termico a radiatori, caldaia a gas ubicata esternamente al riparo in uno dei due portici, citofono con apertura elettrica del cancelletto di ingresso. Al momento del sopralluogo gli impianti erano in funzione e il riscaldamento (tramite caldaia)



acceso, ma dato lo stato di abbandono non è stato possibile verificare la manutenzione periodica della caldaia e il suo libretto. Gli impianti risultano conformi alla normativa vigente all'epoca di agibilità dell'immobile.

L'appartamento si presenta in buono stato manutentivo a livello di finiture ed infissi, non riscontrando particolari problematiche e abbisognando di un intervento di manutenzione ordinario.

L'area scoperta esclusiva ha accesso diretto dalla zona giorno ed è dotata di cancelletto verso l'area comune di ingresso risultando interamente recintata. Risultano presenti camminamenti perimetrali, una porzione è adibita a giardino piantumato e parte è piastrellato con la presenza di un gazebo metallico.

(foto dalla n. 07 alla n. 21)

Bene 2: Trattasi di garage di pertinenza al piano interrato con accesso dall'area di manovra comune, sviluppante una superficie lorda di circa 34,90 mq e con altezza mista di circa 2,70ml e 2,50 ml. Risulta inoltre un ripostiglio comunicante e accessibile tramite porta REI sviluppante una superficie lorda di circa 10,80 mq.

Pavimentato in piastrelle ceramiche e dotato di solo impianto elettrico, bocca di lupo per l'aerazione con infissi in alluminio e basculante in lamiera non motorizzato, allo stato attuale si presenta in sufficiente condizioni manutentive.

(foto dalla n. 22 alla n. 24)

LOTTO 2

Bene 1: Ubicato in Via Monte Boccaor n. 12/A interno 4, trattasi di appartamento al piano primo, con accesso dal vano scale comune, così composto: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, una camera



matrimoniale e una singola, sviluppante una superficie lorda di circa 58,20 mq, con altezza interna media di circa 2,70 ml e dotato di due logge di complessivi 9,90 mq lordi. La zona giorno, disimpegno e bagno risultano pavimentati con piastrelle ceramiche, così come i rivestimenti alle pareti dove presenti, le camere sono pavimentate in parquet. Le pareti sono finite con intonaco e tinteggiate. Gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno dotati di vetrocamera, piani in marmo e scuri in legno, il portoncino di ingresso è in legno blindato.

Sono presenti gli impianti (autonomi) elettrico, idrico, impianto termico a radiatori, caldaia a gas ubicata esternamente al riparo in uno delle due logge, citofono con apertura elettrica del cancelletto di ingresso. Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in stato di abbandono con le utenze spente e pertanto non è stato possibile verificare né il corretto funzionamento degli impianti né la manutenzione periodica della caldaia e il suo libretto. Gli impianti risultano conformi alla normativa vigente all'epoca di agibilità dell'immobile.

L'appartamento si presenta **in buono stato manutentivo** a livello di finiture ed infissi, non riscontrando particolari problematiche e abbisognando di un intervento di manutenzione ordinario. **(foto dalla n. 25 alla n. 33)**

Bene 2: Trattasi di garage di pertinenza al piano interrato con accesso dall'area di manovra comune, sviluppante una superficie lorda di circa 21,60 mq e con altezza di circa 2,70ml. Risulta inoltre un ripostiglio comunicante e accessibile tramite porta REI sviluppante una superficie lorda di circa 9,00 mq. Pavimentato in piastrelle ceramiche e dotato di solo impianto elettrico, bocca di



lupo per l'aerazione con infissi in alluminio e basculante in lamiera non motorizzato, allo stato attuale si presenta in sufficienti condizioni manutentive.
(foto dalla n. 34 alla n. 36)

9) ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pieve del Grappa non sono stati rinvenuti alcun Certificati Energetici con riferimento ad entrambi i **LOTTI**. Considerata la consistenza degli immobili, il loro stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ipotizza che gli stessi possano avere costi di gestione energetica **medi**. Si presuppone quindi che gli immobili possano rientrare in una delle classi intermedie sotto il profilo del risparmio energetico. L'attestato di prestazione energetica non risulta a carico della Procedura Esecutiva.

10) DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Gli immobili di entrambi i **LOTTI** oggetto della presente sono attualmente in apparente stato di abbandono e per entrarvi si è dovuto procedere con l'ausilio di fabbro autorizzato. Si è riscontrata la presenza di mobilio ed effetti personali degli esecutati.

Da quanto accertato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso – dipartimento di Montebelluna – prot. di ingresso n. 193451 del 27/09/2024 – **non risulta registrato alcun contratto** di locazione e/o di comodato. (**all. n. 08** comunicazione Ag. Entrate)

11) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

(Documentazione reperita presso il sito del Comune di Pieve del Grappa)

STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE:



Tutti i beni di entrambi i **LOTTI** oggetto di esecuzione risultano nelle tavole del Piano degli Interventi del Comune di Pieve del Grappa variante n. 1 all'interno della **ZTO C1 n. 35 – Tessuto Insediativo omogeneo consolidato a prevalente destinazione residenziale TCr n. 04** disciplinate dall'art. 39 delle NTO vigenti; inoltre sono ricompresi nei centri urbani, disciplinati dall'art. 47.2 delle NTO.

Dalla Carta dei Vincoli gli immobili risultano soggetti al **vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004** – aree di notevole interesse pubblico disciplinati dall'art. 9.4 delle NTO vigenti. (**all. n. 09 Estratto PI, vincoli e Norme Tecniche**)

12) CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA

I **LOTTI 1 e 2** non risulta sviluppare ulteriore capacità edificatoria residua.

13) VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

(Documentazione reperita presso il Comune di Pieve del Grappa)

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

LOTTO 1 e LOTTO 2:

- **Concessione Edilizia n. 60/99** del 07/06/2000 prot. 4784 per la nuova costruzione di n. 8 unità abitative in lottizzazione "4 Strade" – lotto n. 4;
(all. n. 10.1)
- **Autorizzazione Edilizia n. 37/2000** del 16/08/2000 prot. 2759 per la realizzazione di recinzione in lottizzazione "4 Strade" – lotto n. 4; **(all. n. 10.2)**



- **Permesso di Costruire n. 03/41** del 22/09/2003 per rinnovo della C.E. 60/99 del 07/06/2000; **(all. n. 10.3)**
- **Attestazione agibilità per silenzio assenso:** dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità prot. 6968 del 20/10/2005; **(all. n. 10.4)**

14) DIFFORMITÀ RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

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



dell'elaborazione della relazione peritale. **Tutto ciò premesso:**

In sede di sopralluogo si è proceduto ai consueti rilievi speditivi di massima per verificare la corrispondenza urbanistica/catastale con i progetti assentiti e i documenti presenti agli atti in catasto, *tenendo conto delle tolleranze previste dall'art. 34bis del DPR 380/2001 modificato recentemente con il D.L. 69/2024 convertito dalla Legge n. 105/2024.*

Con riferimento ad entrambi i **LOTTI 1 e 2**, dalla sovrapposizione grafica tra i risultati del rilievo e gli elaborati dei progetti assentiti, pur tenendo conto delle approssimazioni grafiche tipiche dei progetti dell'epoca, non sono emerse difformità tali da dover necessitare pratiche edilizie di sanatoria e le planimetrie catastali coincidono con lo stato dei luoghi. **(vedi grafici all. n. 11.1 e 11.2)** Le minime differenze riscontrate rientrano nelle tolleranze esecutive previste dall'art. 34bis del DPR 380/2001.

* * * * *

Per quanto riguarda le difformità a livello condominiale (parti comuni) è stata riscontrata la mancata realizzazione della finestra nel vano scale comune sul prospetto sud. Sentiti nel merito i tecnici comunali, gli stessi confermavano la possibilità di sanare tale situazione provvedendo alla presentazione di pratica di SCIA in sanatoria (art. 36 bis del DPR 380/2001) pagando l'oblazione minima di € 1.032,00 oltre alle spese tecniche quantificabili in circa € 3.000,00 per la pratica urbanistica salvo più esatte indicazioni in fase di istruttoria al momento della pratica in sanatoria. Suddividendo la spesa per le quattro abitazioni servite da tale vano scala si ipotizza una spesa di circa **€ 1.000,00 per ciascuna unità.**



15) RAPPORTO DARE / AVERE CON CONDOMINIO

In merito ad eventuali spese di condominio, non è stato possibile risalire ad alcun conteggio in quanto non risulta nominato alcun amministratore non essendo previsto dalla legge. Si è provveduto a richiedere delucidazioni ad uno dei condomini il quale ha comunicato al sottoscritto che la pulizia delle parti comuni viene svolta a turni e la suddivisione delle spese corrisposta brevi manu.

A seguito di approfondimenti presso l'archivio notarile, sono stati rinvenuti sia il regolamento di condominio sia le tabelle millesimali che si riassumono:

LOTTO 1 (sub 7 graff. 8 e sub 19):

- | | |
|---|-----------------------|
| - TAB. 1: proprietà e spese parti comuni sub 1 e 2 | 136,5438 / 1000 mill. |
| - TAB. 2: proprietà e spese parti comuni sub 3 e 4 | 274,0629 / 1000 mill. |
| - TAB. 4: spese consumo energia sub 1,2,3,4,5,6 | 136,5438 / 1000 mill. |

* * * * *

LOTTO 2 (sub 15 e sub 20):

- | | |
|---|-----------------------|
| - TAB. 1: proprietà e spese parti comuni sub 1 e 2 | 119,1377 / 1000 mill. |
| - TAB. 2: proprietà e spese parti comuni sub 3 e 4 | 239,1264 / 1000 mill. |
| - TAB. 4: spese consumo energia sub 1,2,3,4,5,6 | 119,1377 / 1000 mill. |

(all. n. 12 regolamento di condominio e tabella millesimali)

16) METODO DI STIMA DELL'IMMOBILE

16a) Premesse ed aspetti generali

La valutazione di seguito esposta si sviluppa utilizzando il criterio di stima analitico - comparativo laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare, a parità di epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa



quotazione dell'immobile di prezzo noto se i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione. Considerando che in realtà ciò non accade mai, in quanto difficilmente esistono immobili uguali, si rende necessario apportare delle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, ovvero tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare e in particolare:

16b) Stima del valore di mercato del bene - Per quanto riguarda i beni in oggetto ed il libero mercato al fine della seguente valutazione si ritiene dover considerare gli immobili da stimare rientranti nell'ordinarietà, adottando come criterio iniziale il valore medio di mercato risultato da accertamenti, sopralluoghi, misurazioni, indagini svolte, anche telematiche e comparabili di recente compravendita anche nei complessi limitrofi. Si evidenziano nel caso in esame, quali elementi incrementali di entrambi i LOTTI 1 e 2, la loro ubicazione in zona residenziale ben curata e il buono stato di manutenzione degli appartamenti, ricompresi in un condominio di sole 8 unità. Gli elementi decrementali di entrambi i LOTTI 1 e 2 risultano essere principalmente la vetustà degli stessi, gli interventi di manutenzione ordinaria (pulizia, tinteggiatura, manutenzione del giardino) in quanto si presentano in stato di abbandono e la mancata verifica del corretto funzionamento degli impianti.

Si è notata una lieve ripresa del mercato immobiliare in genere per beni aventi simili caratteristiche, confermata anche da indagini effettuate presso operatori immobiliari e professionisti del settore operanti in zona.

16c) Stima del valore a base d'asta (vendita forzata). Nel caso specifico il valore degli immobili stimati andrà inteso quale prezzo al quale gli stessi



potranno verosimilmente essere esitati all'asta pubblica, tenendo conto di quanto indicato precedentemente, del tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel pieno possesso degli stessi, **nonché della mancanza di garanzia per eventuali vizi**. Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice per l'esecuzione sono stati quindi adottati i criteri di cui ai paragrafi precedenti operando le opportune decurtazioni in funzione degli stessi.

17) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

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

LOTTO 1

Bene 1: C.F. Comune di Pieve del Grappa sez. A fg. 7

mapp. 707 sub 7 graffato con il sub 8 – zona cens. 2 - cat. A/2 cl. 1, vani 4 – sup. cat. 68 mq, escluse aree scoperte 56 mq - R.C.€ 289,22 – Via Monte Boccaor – piano T – **appartamento con corte esclusiva**

Bene 2: C.F. Comune di Pieve del Grappa sez. A fg. 7

mapp. 707 sub 19 - zona cens. 2 - cat. C/6 cl. 2, cons. 39 mq – sup. cat. 37 mq - R.C.€ 86,61 – Via Monte Boccaor – piano S1 – **garage**

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

Rapporti mercantili:

sup. comm. appar. PT mq 58,20 x 1 =	58,20 mq
sup. comm. portici mq 9,30 x 0,30 =	2,80 mq
sup. comm. ripostiglio PS1 mq 10,80 x 0,5 =	5,40 mq



sup. comm. garage PS1 mq 34,90 x 0,5 = 17,45 mq

Totale 83,85 mq

sup. commerciale area scoperta: applicazione del coefficiente 0,10 fino a concorrenza della superficie principale lorda dell'unità e per la parte eccedente applicazione del coefficiente 0,02:

sup. complessiva u.i.u. 58,20 mq x 0,10 = 5,82 mq

sup. giardino 186,00 mq – 58,20 = 127,80 x 0,02 = 2,53 mq

Sup. comm. area scoperta 8,35 mq

Complessivamente sup. commerciale: 92,20 mq

Valore di stima all'oggi: = 92,20 mq x 1.400,00 €/mq = **€ 129.080,00**

A tale importo vanno detratte presuntivamente:

1) costo sanatoria condominiale – quota di spettanza € 1.000,00

Più probabile valore di mercato all'oggi € 128.080,00

2) Ulteriore abbattimento per vendita forzata 20% € 25.616,00

Valore vendita forzata € 102.464,00

arr.ti a € 102.500,00 (diconsi euro centoduemilacinquecento/00).

* * * * *

LOTTO 2

Bene 1: C.F. Comune di Pieve del Grappa sez. A fg. 7

mapp. 707 sub 15 – zona cens. 2 - cat. A/2 cl. 1, vani 4 – sup. cat. 60 mq,
escluse aree scoperte 56 mq - R.C.€ 289,22 – Via Monte Boccaor – piano 1 –
appartamento

Bene 2: C.F. Comune di Pieve del Grappa sez. A fg. 7

mapp. 707 sub 20 - zona cens. 2 - cat. C/6 cl. 2, cons. 26 mq – sup. cat. 27 mq



- R.C.€ 57,74 – Via Monte Boccaor – piano S1 – **garage**

Rapporti mercantili:

sup. comm. appar. P1 mq 58,20 x 1 =	58,20 mq
sup. comm. logge mq 9,90 x 0,30 =	3,00 mq
sup. comm. ripostiglio PS1 mq 9,00 x 0,5 =	4,50 mq
sup. comm. garage PS1 mq 21,60 x 0,5 =	<u>10,80 mq</u>
Totale	76,50 mq

Valore di stima all'oggi: = 76,50 mq x 1.400,00 €/mq = **€ 107.100,00**

A tale importo vanno detratte presuntivamente:

1) costo sanatoria condominiale – quota di spettanza € 1.000,00

Più probabile valore di mercato all'oggi **€ 106.100,00**

2) Ulteriore abbattimento per vendita forzata 20% € 21.220,00

Valore vendita forzata **€ 84.880,00**

arr.ti a € 84.900,00 (diconsi euro ottantaquattromilanovecento/00).

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

Treviso, 16/12/2024

L'E.S.

- geom. Antonio Meo –

Firmato digitalmente

Allegati:

Scheda di perizia per decreto di trasferimento / Corrispondenza nominale eseguiti

All. doc. 01.1 LOTTO 1 - Visure catastali storiche CF

All. doc. 01.2 LOTTO 1 - Planimetrie catastali, elab. planimetrico ed elenco sub

All. doc. 02.1 LOTTO 2 - Visure catastali storiche CF

All. doc. 02.2 LOTTO 2 - Planimetrie catastali, elab. planimetrico ed elenco sub

All. doc. 03 Visure catastali storiche CT

All. doc. 04 Estratto di mappa

All. doc. 05.1 LOTTO 1 - Atto di provenienza rep. 111642



All. doc. 05.2 LOTTO 1 - Atto di provenienza rep. 120607
All. doc. 05.3 LOTTO 2 - Atto di provenienza rep. 120608
All. doc. 06.1.1 Elenco sintetico delle formalità ESECUTATO 1
All. doc. 06.1.2 Elenco sintetico delle formalità ESECUTATO 2
All. doc. 06.2.1 Certificato notarile ESECUTATO 1
All. doc. 06.2.2 Certificato notarile ESECUTATO 2
All.doc. 06.3 Nota Iscrizione nn. 36830/5485 – posteriore cert. notarile
All. doc. 07 Costituzione servitù pedonale con atto rep. 79995
All. doc. 08 Verifica contratti di locazione Agenzia Entrate
All. doc. 09 Estratto PI, vincoli e NTO
All. doc. 10.1 C.E. 60/99 del 07/06/2000 ed elaborati grafici
All. doc. 10.2 Autorizzazione Edilizia n. 37/2000 del 16/08/2000 (recinzione)
All. doc. 10.3 Rinnovo C.E. 03/41 del 22/09/2003
All. doc. 10.4 Attestazione agibilità per silenzio assenso
All. doc. 11.1 LOTTO 1 - Grafico indicazione di massima delle difformità rilevate
All. doc. 11.2 LOTTO 2 - Grafico indicazione di massima delle difformità rilevate
All.doc. 12 Regolamento condominiale e tabelle millesimali
All.doc. 13 Documentazione fotografica

