

Dott. Agr. Caprera Paolo

Via Braida 18
31021 MOGLIANO V.To (Tv)
fax: 041/5971191 cell: 338/7581536
P. Iva: 01283920286

email: pcaprera@libero.it, p.caprera@conafpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI TREVISO

=====

Consulenza tecnica di Ufficio

nell'esecuzione immobiliare promossa da :

contro

Esecutato 1 + Esecutato 2

G.E. dott. M. Saran

Fascicolo n° R.G.E.

=====

L'Ill.mo Signor G.E. della causa riportata all'intestazione, dott. Saran, ha nominato il sottoscritto dott. agr. Paolo Caprera, nato a Venezia-Mestre il 07/08/58 e con studio in Mogliano V.to (Tv) – Via Braida 18 (telefax 041/5971191), consulente tecnico dell'Ufficio, con accettazione di incarico e giuramento inoltrato alla Cancelleria il giorno 18 giugno 2019.

Quesito :

L'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provvederà a:

- 1) ritirare la documentazione in Cancelleria
- 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 custode 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 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 allegherà, inoltre, copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati ed acquisirà le visure 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 c.p.c. e l'attualità

- 3) descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode, tutti gli immobili pignorati, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne,



superficie (calpestabile) in mq., 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 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
- 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 e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;
- 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.
- 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 costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;
- 10) qualora l'immobile sia pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura;
- 11) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione evidenziando se esso ha una 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;



- 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.
- 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.
- 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 c.p.c.), non con il riferimento al loro intero ammontare (che dovrà essere in ogni caso 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 inferiore alla data del decreto di trasferimento del bene;

- 15)** inviare, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa anche regolamentare, concernente anche la sostituzione, la trascrizione 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 dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato;
- 16)** depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non “deposito perizia immobiliare”) con congruo anticipo (almeno dieci giorni) rispetto 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 completo 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 rtf della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà



contenere, in nessun luogo, il nominativo nè i dati anagrafici relativi alla parte eseguita. In presenza di più eseguiti si utilizzeranno locuzioni anonime, quali ad esempio eseguito 1, eseguito 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 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, necessità di variazione catastale, il tutto con l'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;
- 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 posta a carico della procedura.

ALLO SCOPO DI ESPLETARE L'INCARICO IL C.T.U. :



- ha provveduto a dare comunicazione dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali alle parti debitorie, effettuando il sopralluogo insieme al custode nominato;
- ha effettuato le necessarie indagini tecniche presso i Pubblici Uffici (Agenzia del Territorio per le visure catastali e le planimetrie – Conservatoria dei Registri Immobiliari e Ufficio del Registro per l'esame delle trascrizioni ed iscrizioni esistenti), raccogliendo presso gli stessi materiale documentale ed informazioni utili all'indagine;
- ha effettuato dettagliato rilievo dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, scattando degli stessi numerose fotografie durante il sopralluogo alle parti esterne degli immobili, oltre che alle parti interne;
- ha eseguito le pertinenti indagini urbanistiche ed amministrative presso gli Uffici Tecnici del Comune di Preganziol, confrontando i rilievi dello stato di fatto con le planimetrie allegate agli atti urbanistici e le planimetrie catastali;
- ha effettuato il confronto, in scala, tra le suddette planimetrie e le misure tratte dai rilievi in loco;
- ha reperito ogni informazione utile presso il Comune citato e contermini riguardo il mercato immobiliare, al fine di stabilire il Valore di mercato dei beni de quibus.

1) ACCERTAMENTI

In base agli atti giudiziari (Atto di pignoramento del 19/04/17, verbale di pignoramento del 21/04/17 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso - in data 03/05/17 ai n° 14622/10232 e successiva



Istanza di vendita), i beni oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata sono i seguenti:

Comune di Preganziol (Tv)

In ditta Esecutato 1 per la quota di 2/9 della piena proprietà

C.F. – Sez. Urbana A Fg. 1

- **map. 1616 – nat. Eu– Via Mario Bertuol 11**
- **map. 45 sub 6 – Cat. C/6 20 mq – Via Mario Bertuol 11**
- **map. 45 sub 7 – Cat. A/3 vani 5 – Via Mario Bertuol 11**
- **map. 45 sub 12 – ente comune**

1.a. Catastali

Le ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Treviso hanno evidenziato la seguente situazione:

- **Le unità immobiliari descritte risultano allineate con l'identificazione e la conformazione interna ed esterna, come da planimetrie ivi presenti in deposito; vi è corrispondenza degli elementi identificativi del bene stesso (fatto salva la mancanza dell'identificazione al C.T.), quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto**



- DATI RIPORTATI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO

– Appartamento ad uso civile abitazione sito in Via Mario Bertuol nel Comune di Preganziol, oltre a garage e parti comuni, intestati all'esecutando per la quota di 2/9 della piena proprietà

Comune di Preganziol (Tv)

- In ditta Esecutato 1 (Quota di 2/9 della piena proprietà)

C.T. – Fg. 1

- map. 45 – mq. 385 - Ente Urbano



C.F. – Sez. Urbana A Fg. 1

- map. 1616 – Area Urbana mq. 156 – Via Mario Bertuol 11
- map. 45 sub 6 – Cat. C/6 cl. 3 mq. 20 – Via Mario Bertuol 11 P.T.
- map. 45 sub 7 – Cat. A/3 cl. 3 vani 5 – Via Mario Bertuol 11 P.T.
- map. 45 sub 12 – B.C.N.C. (Area cortilizia comune alle altre unità imm.)

Gli altri soggetti intestati sono proprietari per la complessiva quota di 7/9.

Il mappale di terreno sopra indicato costituisce area di sedime e pertinenza del fabbricato comprendente le unità immobiliari di civile abitazione oggetto di stima.

1.b. Dei Pubblici Registri Immobiliari

I beni sono pervenuti per la quota di proprietà di 2/9 all'esecutando a seguito di denuncia di successione di

.; beni

divenuti in proprietà di

; con successivo atto di permuta



Risultano, pertanto, comproprietari del bene:

- per la quota di 5/9 della piena proprietà
- per la quota di 2/9 della piena proprietà

1.c. Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli alla data degli accertamenti

Trascrizioni contro

-

Iscrizioni



1.d. Accertamenti urbanistici

Le indagini eseguite presso gli Uffici Tecnici del Comune di Preganziol hanno permesso di ricostruire, con riguardo agli immobili de quibus, la seguente istoria amministrativa:

- Destinazione urbanistica dei beni



C.T. – Fg. 1 map. 45

In base ai vigenti strumenti urbanistici (Variante n° 1 a P.A.T. e Secondo Piano degli Interventi – P.I.), l'area di sedime e pertinenza degli immobili oggetto di esecuzione ricade:

- **In Ambito A.T.O. n° 1 e destinata a viabilità interessata di area soggetta a vincolo paesaggistico.**

Le direttive di riferimento per i suddetti beni sono contenute nelle N.T.O. (Norme Tecniche Operative) del secondo P.I. agli artt. 17-46-51.

- Regolarità amministrativa dei fabbricati



C.F. - Sez. Urbana A Fg. 1 map. 1616 - mapp. 45 sub6-sub7-sub12

Il fabbricato di cui sopra risulta attualmente in regola dal punto di vista amministrativo, essendo stati autorizzati tutti gli interventi eseguiti con:

- **Concessione edilizia n° 4511/78**, rilasciata il 18/09/78 al richiedente

per la costruzione di un tetto al fabbricato esistente

- **Concessione in sanatoria n° 4531**, rilasciata il 26/09/95 al richiedente

riguardante piccola porzione del fabbricato esistente



- **Concessione edilizia n° 4535/95**, rilasciata il 12/10/95 al richiedente

, per la ristrutturazione dell'esistente fabbricato residenziale unifamiliare, con il ricavo di un secondo alloggio ed apertura di un nuovo accesso carraio

- **D.I.A. n° 266/96 del 04/10/96**, in Variante alla Concessione n° 4535/95 per opere interne

- E' presente il **Certificato di Abitabilità per il fabbricato n° 4535/96**.

▪ **Da segnalare che sui beni in questione non esistono vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva, bensì esistono diritti di comproprietà (per il Lotto n° 2) con soggetti estranei al procedimento esecutivo,**

I beni oggetto di valutazione possono costituire n° 2 lotti di vendita, di seguito trattati:

















Lotto n° 2

- In ditta Esecutato 1 (Quota di 2/9 della piena proprietà)

Lotto censito al C.T. – Comune di Preganziol - Fg. 1 mapp. 45 - Ente Urbano ed al C.F. – Comune di Preganziol - Via Mario Bertuol Sez. Urbana A Fg. 1 – mapp. 45sub 6-7-12 e 1616 Area Urbana

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE

Descrizione del bene immobile

Trattasi di lotto composto da appartamento a piano terra e garage attiguo lato Nord.

Il lotto è occupato _____ che risiede nell'abitazione stessa.

L'accesso pedonale avviene dal lato Sud dell'immobile, mentre, l'accesso carrabile è posto dal lato Ovest, con immissione direttamente sul portone del garage.

2.1. Descrizione della civile abitazione oggetto di esecuzione

Appartamento P.T.

Entrando dall'accesso pedonale si accede direttamente nell'unità immobiliare in soggiorno, da cui poi si accede alla cucina ad esso comunicante, cucina che a sua volta sul lato Nord comunica con il magazzino. Il portone d'ingresso, nonostante manifesti i segni del tempo, risulta ben mantenuto ed in discrete condizioni.



L'unità immobiliare presenta differenti tipi di pavimentazione; in soggiorno/ingresso ed una delle due camere si riscontra un pavimento tipo Terrazzo Veneziano, mentre nella seconda camera si trova un pavimento in legno. Il bagno presenta piastrelle in gres porcellanato sul pavimento e sulle pareti perimetrali in ceramica per un'altezza di poco superiore ai 2 m.

In cucina si riscontrano piastrelle in gres porcellanato quadrate.

I serramenti hanno telaio in legno e vetrocamera e sono in buon stato di manutenzione, tale da presumere che siano stati sostituiti al massimo una decina di anni fa; esternamente sono presenti scuri in legno di colore verde, anch'essi in buono stato d'uso.

L'impianto elettrico si presenta a norma con le normative vigenti e sembra essere stato oggetto di recente revisione.

L'impianto termosanitario si avvale di caldaia a condensazione indipendente ed il riscaldamento è assicurato tramite termosifoni a parete.

Si riscontra la presenza dell'impianto di condizionamento.

Garage

Locale abbastanza ampio, al momento del sopralluogo non adibito a ricovero di autovetture, quanto a magazzino/disbrigo.

Buone le finestrate e lo stato manutentivo delle pareti.

La pavimentazione dello stesso è costituita da piastrelle rettangolari di colore simile rispetto a quelle della cucina.

Criteri di valutazione

Anche in questo caso le tipologie dei beni in esame e le condizioni di mercato relative a beni similari, fanno ritenere opportuno applicare per la valutazione un



metodo di stima basato sulla comparazione con i valori ottenuti in sede di libera contrattazione da beni simili oggetto di vendite recenti.

Facendo riferimento ai valori unitari (€/mq.), si stabilisce il valore congruo per il bene in esame, tenendo conto della sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Tale valore si applicherà alla superficie commerciale lorda dell'immobile, intendendo per la stessa quella dell'intera unità al lordo dei muri interni e dei muri perimetrali, con riduzione del 50% per i muri divisorii con altre unità immobiliari.

La superficie commerciale lorda dell'unità immobiliare abitativa e del garage, rilevata dal C.T.U. e conguagliata con i consueti parametri estimativi, è la seguente:

<u>Abitazione</u>	Locali interni	mq. 88,80 x 1,00	88,80
	Garage	mq. 27,05 x 0,50	<u>13,52</u>
	<i>Totale superficie commerciale lorda</i>	mq.	102,32

Valutazione

Nel caso specifico, dalle comparazioni eseguite dal C.T.U. attraverso numerose stime effettuate in zona, oltre che tramite l'utilizzo delle fonti interpellate (mediatori ed Agenzie immobiliari) e della consultazione dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, è possibile affermare che i valori unitari correnti di mercato per unità immobiliari di tipo residenziale e di tale tipologia costruttiva in zona semicentrale di Preganziol, oscillano tra €. 1.000,00 ed €. 1.200,00/mq.

Per il bene in esame, tenuto conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene opportuno adottare il valore medio dell'intervallo



sopracitato (1.100,00 €/mq.), nonostante il ristagno del mercato immobiliare ed in considerazione della posizione semicentrale dello stesso, moltiplicato poi per un coefficiente di vetustà pari a 0,70 che tiene conto, in particolare, dell'età dell'immobile e dello stato di manutenzione delle parti comuni (ed anche, comunque, del buono stato complessivo di conservazione dello stesso).

Pertanto:

- Valutazione di mercato del bene

€. 1.100,00/mq. x 0,70 x mq. 102,32 = €. 78.786,40

(Diconsi Euro Settantottomilasettecentottantasei//40).

Lo scrivente sottolinea che non si riscontrano vizi tali da effettuare detrazioni per garanzia degli stessi dal valore base di stima, a carico del bene oggetto della presente relazione.

La quota di proprietà dell'esecutando è pari ai 2/9, che corrispondono, pertanto, ad un valore di:

€. 78.786,40 x 2/9 = €. 17.508,09

(Diconsi Euro Diciasettemilacinquecentotto//09).

- Valore del bene (Quota di 2/9 della piena proprietà) per vendita forzata

Per le indicazioni previste, comunque, il bene soggetto a vendita forzata subisce una detrazione di valore del 20% rispetto al suo valore di mercato stimato.

Pertanto (per la quota di 2/9 di piena proprietà del bene):

€. 17.508,09 x - 20% = €. 14.006,47

- Valore del bene per vendita forzata = €. 14.006,47

(Diconsi Euro Quattordicimilasei//47).



=====

Pertanto, a risposta del quesito formulato, il sottoscritto deposita la presente relazione, restando comunque a disposizione per ogni evenienza.

Il C.T.U. :

Dott. Agr. Paolo Caprera

Mogliano V.to (Tv), 16 gennaio 2020

ELENCO ALLEGATI:



- Lotto 2 – Enti Urbani
- Lotto 2 – Elaborato planimetrico
- Lotto 2 - Planimetrie catastali
- Lotto 2 - Concessione edilizia n° 4511/78
- Lotto 2 - Concessione edilizia n° 4535/95
- Lotto 2 - Concessione in sanatoria n° 4531/95
- Lotto 2 – D.I.A. n° 266/96 Variante in corso d’opera alla Concessione
edilizia n° 4535/95
- Lotto 2 – D.I.A. n° 266/96 elaborati grafici, collaudo e dichiarazioni di
conformità impiantistica
- Lotto 2 – Certificato di Abitabilità n° 4535/96
- Lotto 2 - Servizio fotografico
- Lotto 2 – Titolo di provenienza
- Supporto informatico CD-rom contenente perizia con allegati

