TRIBUNALE DI TREVISO, SEZIONE SECONDA CIVILE

STIMA GIUDIZIALE DI BENI IMMOBILI

nella esecuzione immobiliare n° 368/2022

promossa da

[redacted]

con l'avv. Sara Giordani

e con l'intervento di

[redacted]

con l'avv. Giuseppe Maiolino

l'intervento di

[redacted]

nei confronti dell'Esecutato 1

e l'intervento di

[redacted]

nei confronti dell'Esecutato 2

e con l'intervento di

[redacted]

con l'avv. Gianni Solinas

* * * * *

Giudice dell'esecuzione Dott. Leonardo Bianco

* * * * *

1. PREMESSE

1.1. INCARICO

Il giorno 23.09.2023, l'Ill.mo Sig. Giudice della Seconda Sezione del Tribunale di Treviso, dott. Leonardo Bianco, ha nominato quale esperto ex art. 569 C.P.C., il

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a8863fdf3d73cd95c7ab992b90d97d3

sottoscritto Massimo Calderaro, ingegnere libero professionista con studio in Treviso, al civico 7 di Viale Vittorio Veneto, e lo ha incaricato di redigere la perizia di stima dei beni oggetto di pignoramento.

1.2. IDENTITÀ DEGLI ESECUTATI

Nell'allegato 9 al presente elaborato, lo scrivente ha indicato l'identità dei due esecutati che, per ragioni di privacy, sono citati nella presente relazione solo come Esecutato 1 ed Esecutato 2.

2. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEI BENI

I beni oggetto di stima si trovano nel comune di Casier, in località *"Le Grazie"*, al civico 26/A di Via Enrico Mattei.

La località *"Le Grazie"* è situata a cavallo della S.S. n. 13, Terraglio, fra i centri abitati di San Trovaso e Preganziol a circa due chilometri da entrambi.

In data 24.01.2024, lo scrivente ha eseguito un sopralluogo, con il tecnico incaricato dall'I.V.G., custode dell'immobile.

L'edificio è stato reso accessibile dall'esecutato 1.

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha scattato le foto allegate alla presente relazione al sub. 1.

3. CATASTO

3.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni pignorati sono individuati catastalmente come di seguito.

Per la quota indivisa di ½ per ciascuno dei due esecutati (e quindi per l'intera proprietà), in regime di comunione dei beni:

Catasto Fabbricati, Comune di Casier (TV), Via Mattei 26/A, sezione A, foglio 6,

- mappale 208, sub. 45, abitazione di tipo civile, Piano T, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 3, superficie totale mq 63, superficie totale escluse aree

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a8863fdf3d73cd95c7ab992b90d97d3

scoperte mq 59, rendita € 325,37;

- mappale 208, sub. 18, garage, Piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 40, superficie totale mq 45, rendita € 66,11;

Per la quota indivisa di 1/34 per ciascuno dei due esecutati (e quindi per 1/17 dell'intera proprietà), in regime di comunione dei beni:

- Catasto Fabbricati, Comune di Casier (TV), Via Mattei 26/A, sezione A, foglio 6, terreno, mappale 599, cat. F/1, consistenza mq 140;
- Catasto Terreni, Comune di Casier (TV), Via Mattei 26/A, foglio 6, terreno, mapp. 339, qualità prato, classe 1, superficie mq 30, r.d. € 0,14, r.a. € 0,08.

3.2. IRREGOLARITÀ CATASTALI

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha rilevato che, mentre l'altezza del garage individuato catastalmente come sub. 18 è pari a cm 250, nella relativa planimetria catastale viene indicata la misura di cm 240.

Poiché il medesimo problema è stato rinvenuto anche analizzando il progetto depositato in Comune, lo scrivente ha chiesto e ottenuto un colloquio chiarificatore con il tecnico comunale.

Di tale colloquio si riferisce estesamente nel successivo par. 10.1.3..

In sintesi, lo stesso tecnico ha convenuto sull'opportunità di eliminare la difformità realizzando un controsoffitto di costo pari ad € 2.560,00 (compresa I.V.A.) avente intradosso alla quota di cm 240.

3.3. CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Nel pignoramento è riportata una descrizione completa dei beni di proprietà indivisa dei due esecutati (mapp. 208, subb. 45 e 18) e di quelli di proprietà indivisa degli esecutati con gli altri condomini (mapp. 339 e 599).

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a8863fdf3d73cd95c7ab992b90d97d3

Non è invece riferito:

- che i subalterni 12 (area di manovra, parcheggi e percorso pedonale di mq 100), 13 (rampa di discesa e *"corsello"* carrabile di mq 220) e 14 (percorso pedonale, area verde e manufatti per ventilazione interrato di mq 1440) sono beni comuni non censibili ai subalterni pignorati 45 e 18 oltre ad altri;
- che il subalterno 44 (vano scala) è bene comune non censibile al subalterno pignorato 45 oltre ad altri.

Nel pignoramento non è infine fatto alcun accenno all'art. 1117 del C.C..

4. CONFINI

L'appartamento oggetto di stima confina con:

- a nord subalterno 14;
- a sud: subalterni 44 e 46;
- a est subalterno 43;
- ad ovest subalterni 14 e 44.

Il garage oggetto di stima confina con:

- a nord subalterno 13;
- a sud: terrapieno;
- a est subalterno 17;
- ad ovest subalterno 19.

5. SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE

Nell'art. 2 dell'atto di provenienza, contratto 10.01.2008 notaio Antonio D'Urso rep. 197.542, raccolta 8.547 (all. 7), con riferimento a servitù attive e passive afferenti ai beni pignorati, si riferisce che, con la compravendita, sono comprese *"le servitù per canalizzazione, scarichi ed allacciamenti sia in aree e locali comuni che in aree e locali in proprietà esclusiva, costituitesi ai sensi e per gli effetti dell'art. 1062 c.c..*

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a8863fdf3d73cd95c7ab992b90d97d3

È compresa inoltre la quota proporzionale sulle parti ed impianti comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti del codice civile ed in particolare sui seguenti immobili": mapp. 208, subb. 12, 13, 14, 44, citati nel precedente par. 3.3, b.c.n.c. ai beni pignorati.

Nello stesso art. 2 del contratto, si rinvia altresì alle servitù costituite con atto in data 10.01.1962, rep. 11.705 del notaio Biadene (all. 7), registrato a Treviso il 25.01.1962 al n. 2578 vol. 206 mod. I, trascritto a Treviso il 07.02.1962 ai nn. 2079/1921 che, all'art. 2, stabilisce quanto segue:

"Viene col presente atto e senza particolare corrispettivo costituita servitù di passaggio per carri, automezzi e pedoni a carico dei mapp. 110a, 110b, 35c e a favore dei terreni di mapp. 110c, 110d, 35b, 35f, 35e, 35d".

"Inoltre, in forza del presente atto viene costituita servitù di passaggio per carri, automezzi e pedoni su una strada larga metri sette corrente a cavaliere della linea di confine fra i m.n. 110c, 35b, 35f, 35e, 35d da una parte e 35a e 129 dall'altra ed insistente per metri 3,50 sui m.n. 110c, 35b, 35f, 35e, 35d e per metri 3,50 sui m.n. 35a e 129. Su detta strada e sul suo prolungamento avranno diritto di passaggio tutti i proprietari dei fondi insistenti sulla strada stessa".

Il documento è presumibilmente l'atto di costituzione dell'attuale Via Mattei, che ancora oggi è individuata con numerosi piccoli mappali.

Nel corso dei molti anni trascorsi dal 1962, i mappali citati più sopra sono stati modificati e hanno perso la numerazione originaria.

La mappa di impianto e quella storica acquisite (all. 6) mostrano due fasi dell'evoluzione.

L'elaborato planimetrico mostra che gli attuali mappali 339 e 599 (pignorati per 1/17), costituiscono sostanzialmente un tratto della corsia di marcia sud di Via

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a8863fdf3d73cd95c7ab992b90d97d3

Mattei.

6. DITTA INTESTATARIA, TITOLO DI PROVENIENZA, OCCUPAZIONE

Gli immobili oggetto di stima non sono pignorati pro quota e non sono comodamente divisibili.

Con atto tra vivi, compravendita ai rogiti del notaio D'Urso Antonio di Mogliano Veneto, in data 10.01.2008, rep. 197.542/8.547, trascritto in Treviso il 21.01.2008 ai nn. 2426/1645 da potere di [redacted] sede Treviso, C.F. [redacted] sono pervenuti agli esecutati 1 e 2:

- per ½ ciascuno della piena proprietà (e quindi per l'intera proprietà) in comunione legale dei beni, gli immobili identificati catastalmente come Catasto Fabbricati, comune di Casier, sez. A, foglio 6, mapp. 208, subb. 18 e 45;
- per 1/34 ciascuno della piena proprietà (e quindi per 1/17 dell'intera proprietà) in comunione legale dei beni, gli immobili identificati catastalmente come Catasto Fabbricati, comune di Casier, sez. A, foglio 6, mapp. 599 e Catasto Terreni, comune di Casier, foglio 6, mapp. 339.

La copia dell'atto d'acquisto è stata fornita in copia allo scrivente dal notaio Antonio D'Urso (all. 7).

La data dell'atto (10.01.2008) risulta anteriore a quelle:

- della notifica del pignoramento avvenuta, in base alla relazione notarile in atti, da U.N.E.P. del Tribunale di Treviso in data 03.08.2022 con rep. 4747;
- della successiva trascrizione avvenuta in Treviso in data 03.10.2022 ai nn. 38.872/26.971.

L'immobile risulta occupato dall'esecutato 1.

Lo scrivente ha comunque chiesto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Registro, se risultino registrati contratti d'affitto o di comodato inerenti agli immobili oggetto di

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a8863fdf3d73cd95c7ab992b90d97d3

stima.

In data 15.02.2024, l'Ufficio ha risposto che, sugli immobili pignorati, non sono stati registrati tali contratti (all. 8).

7. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Il creditore ha allegato al ricorso la relazione notarile, a firma della dott.ssa Laura Rolando, notaio in Venezia Mestre, nella quale risultano riportate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a tutto il 04.10.2022.

1. **Iscrizione nn. 2427/526 del 21.01.2008**, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di D'Urso Antonio di Mogliano Veneto (TV) in data 10.01.2008 rep. 197.543/8.548 a favore di [redacted] sede Matera (MT) C.F. [redacted] contro gli esecutati. Importo capitale € 145.000,00, Importo totale € 247.000,00 e durata 30 anni;
2. **Iscrizione nn. 26.162/5.900 del 08.07.2009**, nascente da ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze con sede in Firenze (FI) in data 29.06.2009 rep. 4.962/2.009 a favore di [redacted] sede Firenze (FI) C.F. [redacted] contro l'esecutato 1. Importo capitale € 36.749,98, importo totale € 52.000,00; gravante su ½ della piena proprietà di Casier, Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 6, mapp. 208, subb. 18 e 45 e su 1/34 della piena proprietà di Casier:
   - Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 6, mapp. 339,
   - Catasto Terreni, foglio 6, mapp. 559;

   il notaio precisa che, nella nota, gli immobili del Catasto Fabbricati subb. 18, 45, 599 sono indicati senza la sezione urbana;
3. **Iscrizione nn. 20.795/2.990 del 05.07.2012**, nascente da ipoteca giudiziale –

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a8863fdf3d73cd95c7ab992b90d97d3

decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Udine con sede in Udine (UD) in data 28.02.2012, rep. 448, a favore di [redacted] sede Udine (UD), C.F. [redacted] contro entrambi gli esecutati. Importo capitale € 17.679,48, importo totale € 30.000,00;

4. Iscrizione nn. 6.931/906 del 05.03.2012, nascente da ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile con sede in Bassano del Grappa (VI) in data 29.02.2012, rep. 230/2012, a favore della [redacted] sede Marostica (VI), C.F. [redacted] contro entrambi gli esecutati. Importo capitale € 77.369,11, importo totale € 100.000,00;
5. Iscrizione nn. 6932/907 del 05.03.2012, nascente da Ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile con sede in Bassano del Grappa (VI) in data 29.02.2012, rep. 230/2012, a favore di [redacted] sede Marostica (VI) C.F. [redacted] contro entrambi gli esecutati. Importo capitale € 53.196,37, importo totale € 65.000,00;
6. Iscrizione nn. 6933/908 del 05.03.2012, nascente da Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile con sede in Bassano del Grappa (VI) in data 29.02.2012 rep. 231/2012 a favore di [redacted] sede Marostica (VI), C.F. [redacted] contro entrambi gli esecutati. Importo capitale € 69.693,41, importo totale € 90.000,00;
7. Iscrizione nn. 15.553/2.221 del 24.05.2012, nascente da Ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso (TV) con sede in Treviso (TV) in data 08.05.2012 rep. 1.514/2.012 a favore di [redacted] con sede in Borgoricco (PD), C.F. [redacted] contro l'esecutato 1. Importo capitale € 39.516,48, importo totale € 50.000,00; gravante su ½ della piena proprietà di

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a8863fdf3d73cd95c7ab992b90d97d3

Casier, Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 6, mapp. 208, subb. 18 e 45 e su 1/34 della piena proprietà di Casier, Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 6, mapp. 599, Catasto Terreni, foglio 6, mapp. 339;

8. **Iscrizione nn. 26.549/3.839 del 22.08.2012**, nascente da ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Udine con sede in Udine (UD) in data 06.08.2012 rep. 1.970 a favore di [redacted] sede Udine (UD), C.F. [redacted] contro entrambi gli esecutati. Importo capitale € 94.861,35, importo totale € 105.000,00;
9. **Trascrizione nn. 24.541/18.173 del 11 09.2014**, nascente da atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento emesso dal Tribunale di Treviso con sede in Treviso (TV) in data 27.03.2013 rep. 72/2013 a favore di [redacted] dell'esecutato 1 contro l'esecutato 1. Gravante su ½ della piena proprietà di Casier, Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 6, mapp. 208, subb. 18 e 45;

   Annotazione nn. 41.100/6.106 del 12.10.2021 inefficacia parziale emessa dal Tribunale con sede in Treviso in data 24.09.2021 rep. 68/2013 relativamente ai beni in Casier, Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 6, mapp. 208, subb. 18 e 45;
10. **Trascrizione nn. 38.872/26.971 del 03.10.2022** nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da U.N.E.P. del Tribunale di Treviso (TV) con sede in Treviso (TV) in data 03.08.2022 rep. 4747 a favore di [redacted] con sede in Milano (MI) C.F. [redacted] contro entrambi gli esecutati.

Nelle date 13 e 17.10.2023 lo scrivente ha eseguito due accessi telematici presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso rilevando che alcune delle iscrizioni e trascrizioni relative ai due esecutati non sono riportate nella

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a8863fdf3d73cd95c7ab992b90d97d3

relazione notarile.

Lo scrivente ha dunque acquisito i documenti del ventennio non presenti nella relazione notarile (all. 5) rilevando quanto segue:

1. Trascrizione nn. 15.754/10.216 del 18.04.2005; trattasi di **trascrizione a favore** degli esecutati per compravendita di immobili in Casier, Via Mattei, Catasto Fabbricati, foglio 6, particella 207, subb. 10, 22, 33; **non riguarda quindi gli immobili pignorati**; nella nota, gli immobili del Catasto Fabbricati sono indicati senza la sezione urbana;
2. Iscrizione nn. 15.755/3.743 del 18.04.2005; trattasi di **iscrizione contro** gli esecutati per concessione a garanzia di mutuo fondiario per l'acquisto degli immobili di cui alla trascrizione precedente 1; **non riguarda quindi gli immobili pignorati**;
3. Trascrizione nn. 2.426/1.645 del 21.01.2008; trattasi di **trascrizione a favore** degli esecutati per compravendita degli immobili pignorati;
4. Trascrizione nn. 27.219/19.967 del 06.09.2012 relativa ad immobili in Casier, Via Mattei, Catasto Fabbricati, foglio 6, particella 207, subb. 10, 22, 33; **non riguarda quindi gli immobili pignorati**; trattasi di **trascrizione contro** per pignoramento immobili;
5. Trascrizione a favore nn. 31.689/23.082 del 22.10.2012; trattasi nota di rettifica alla formalità presentata il 18.04.2005 ai nn. 15.754/10.216 (n. 1) consistente nella indicazione della sezione urbana, omessa nell'atto precedente; **non riguarda quindi gli immobili pignorati**;
6. Trascrizione contro nn. 45760/32074 del 22.11.2019; trattasi di **trascrizione contro** gli esecutati per compravendita di immobili in Casier, Via Mattei, Catasto Fabbricati, foglio 6, particella 207, subb. 10, 22, 33; **non riguarda quindi gli**

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a8863fdf3d73cd95c7ab992b90d97d3

immobili pignorati;

7. Annotazione contro nn. 5.634/931 del 18.02.2020; trattasi di **annotazione contro** gli esecutati per atto giudiziario del 23.09.2019 rep. 679/2012; annotazione a iscrizione r.p. 3.743 del 18.04.2005 (n. 2), restrizione di beni, valore degli immobili liberati € 140.000,00, con riferimento a immobili in Casier, Via Mattei, Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 6, particella 207, subb. 10, 22, 33; **non riguarda quindi gli immobili pignorati;**
8. Trascrizione a favore nn. 6063/4358 del 17.02.2023; Atto Amministrativo 14.02.2023 rep. 51.812/88.888/23, trattasi di **trascrizione a favore** dell'esecutato 1 per atto per causa di morte, certificato di denunciata successione, successione testamentaria relativa ad immobili in Monastier di Treviso:
   - per 1/5 della piena proprietà: Catasto Terreni, foglio 7, mapp. 294, consistenza 17 are, 4 centiare, Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 7, particella 226, sub. 1, natura C2, magazzino, consistenza mq 88;
   - per 1/10 della piena proprietà: Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 7, particella 228, F1, area urbana;

   non riguarda quindi gli immobili pignorati.

In conclusione, nessuna delle trascrizioni, iscrizioni e annotazioni relative agli esecutati individuate con accesso telematico e non evidenziate dal notaio L. Rolando nella relazione 04.10.2022 in atti, aggiunge alcunché sugli immobili pignorati rispetto a quanto contenuto nella relazione notarile e, dopo il pignoramento, non è stata registrata alcuna iscrizione o trascrizione pregiudizievole sugli immobili pignorati.

8. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

8.1. PREMESSA

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a8863fdf3d73cd95c7ab992b90d97d3

La relazione fotografica (all. 1) è suddivisa in capitoli, in ognuno dei quali le foto sono individuate con un prefisso diverso:

- Esterno e scoperto: *"Es"*;
- Ingresso e vano scala: *"Vs"*;
- Appartamento: *"Ap"*;
- Scoperto esclusivo: *"Sc"*;
- Interrato condominiale e garage: *"In"*;
- Impianti: *"Im"*.

8.2. ESTERNO

Come esposto nel precedente paragrafo 2, i beni oggetto di stima si trovano nel comune di Casier, in località *"Le Grazie"*, al civico 26/A di Via Enrico Mattei, all'interno di un quartiere che comprende sia edifici residenziali che fabbricati a

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a8863fdf3d73cd95c7ab992b90d97d3

destinazione industriale e commerciale.

Via E. Mattei passa a nord dei fabbricati pignorati, con direzione est ovest e segna il confine sud della lottizzazione.

I beni pignorati fanno parte di un complesso immobiliare costituito da due edifici di forma allungata con asse principale nord sud, paralleli e divisi da un vialetto pavimentato. L'accesso al complesso immobiliare avviene da un cancello metallico a due ante (foto Es01) posto all'estremo nord del vialetto. La pavimentazione del vialetto è estesa anche su una fascia fuori dalla recinzione (foto Es01).

Le due murature poste ai lati del cancello, hanno la sua stessa altezza e contengono le cassette postali (foto Es01).

Fra la recinzione e Via Mattei, vi è una striscia pavimentata in blocchetti di calcestruzzo, tipo Betonella, suddivisa longitudinalmente in un marciapiede in aderenza alla recinzione ed un parcheggio in linea (foto Es01, Es02, Es03).

Lungo Via Mattei la recinzione è interrotta da una muratura in calcestruzzo che contiene i contatori del gas, mascherati da porte metalliche (foto Es02).

Lungo il perimetro dei fabbricati sono stati creati degli scoperti esclusivi.

A sud degli edifici, al termine del vialetto centrale, è stata realizzata un'area inghiaiata condominiale (foto Es07, Es08, Es09), circondata da un prato inerbito.

Lungo il perimetro dell'area inghiaiata sono state messe in opera, ad uso di tutti i condomini, un forno per grigliate e due panchine.

Vi è inoltre un capanno per attrezzi che però è di proprietà solo di alcuni condomini fra i quali non vi sono gli esecutati.

L'appartamento oggetto di stima è nella parte ovest della porzione centrale del fabbricato est.

Dà quindi sul vialetto centrale (foto Es04, Es05, Es06) e gode ad ovest di un piccolo

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI TREVISO - DOTT. ING. MASSIMO CALDERARO - A 2237

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a88863fdf3d73cd95c7ab992b90d97d3

scoperto (foto da Sc01 a Sc07).

I due edifici paralleli di forma allungata sono costituiti da tre parti; quella centrale, (più alta e dotata di balcone aggettante sul viale), e due ali.

Il balcone crea sotto di sé una loggia di cui gode l'appartamento pignorato (foto Sc07).

Le varie porzioni del complesso immobiliare sono recintate mediante un basso muro in calcestruzzo sul quale è fissata una rete metallica che, a sua volta, è sostenuta da piedritti metallici (foto Es01, Es02).

In aderenza alla rete metallica, su un'aiuola soprelevata, è stata fatta crescere una siepe (foto Es01, Es02).

A nord del fabbricato ovest, vi è la rampa che scende, con direzione est-ovest, al piano interrato, al quale si accede attraverso un cancello metallico (foto In02).

Il piano interrato è costituito da un'ampia corsia avente andamento nord sud, lungo il cui perimetro sono stati realizzati i garage privati (foto Es03).

Il solaio fra piano interrato e piano terra è in travi tipo Predalles (foto In02) e quello fra il piano terra e piano primo è in legno (foto Ap16).

I fori finestra hanno scuri in legno (foto Es01, Es05, Sc05, Sc06), finestre in legno con vetrocamera (foto Ap05, Ap06), soglie e davanzali in marmo (foto Sc05, Sc06).

Il portoncino condominiale è in legno con parte vetrata centrale (foto Vs03, Vs05).

Il portoncino dell'appartamento (foto Ap01) è in legno.

Il portone del garage è basculante metallico motorizzato (foto In01 e In03).

8.3. INGRESSO CONDOMINIALE E VANO SCALE

Il locale di ingresso, pavimentato in piastrelle, ha finiture di qualità media (foto Vs04, Vs05).

Le scale hanno parapetto in ferro dipinto e corrimano in legno (foto Vs04, Vs05).

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a8863fdf3d73cd95c7ab992b90d97d3

8.4. APPARTAMENTO

L'appartamento pignorato è composto da:

- locale cottura e soggiorno (foto Ap01, Ap02, Ap03, Ap04, Ap05, Ap06, Ap07, Ap08, Im03, Im04);
- disimpegno (foto Ap08, Ap09, Ap10, Ap11, Im06);
- camera matrimoniale (foto Ap14, Ap15);
- bagno (foto Ap12, Ap13, Im05).

Le porte interne risultano di media qualità (foto Ap04, Ap15).

Quella del bagno è di tipo scorrevole (foto Ap09).

Le pareti sono rivestite con intonaco civile dipinto.

Il pavimento è:

- in soggiorno con angolo cottura (foto Ap07) ed in bagno (foto Ap11), in piastrelle quadrate;
- in camera da letto e nel disimpegno in parquet a 45° a correre (foto Ap08 e Ap11).

In bagno è stato realizzato un rivestimento in piastrelle alto cm 230; le foto Ap12 e Ap13 mostrano che, nel rivestimento, sono state inserite:

- alla base, una fascia alta 52 cm di piastrelle di colore uguale a quello del pavimento;
- 25 cm sotto il filo superiore del rivestimento, una seconda fascia decorata alta 5 cm.

Anche l'angolo cottura del soggiorno è rivestito in piastrelle rettangolari (h cm 200) (foto Ap04).

Il soffitto è in travi e tavolato di legno a vista (foto Ap16).

L'altezza dei locali è pari a cm 270 sotto tavolato e cm 253 sotto trave.

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a8863fdf3d73cd95c7ab992b90d97d3

Attraverso due porte finestra situate nella camera da letto (foto Ap14 ed Sc06) e nel soggiorno (foto Ap02) si può accedere ad uno scoperto esclusivo pavimentato (foto da Sc01 a Sc07, Im01, Im02), che verrà più precisamente descritto nel successivo al paragrafo 8.5..

8.5. SCOPERTO ESCLUSIVO

Fra l'appartamento e il vialetto centrale del complesso edilizio, vi è un piccolo scoperto esclusivo di mq 40 (comprese le aiuole perimetrali e la loggia), pavimentato con piastrelle quadrate.

In prossimità del perimetro sono state inserite delle piastrelle di colore più scuro (foto Sc01, Sc02, Sc03).

Lungo i confini nord, ovest e sud è stata realizzata un'aiuola soprelevata contenuta fra due muretti in calcestruzzo, sulla quale è stata piantata una siepe (foto da Sc01 a Sc04).

In aderenza all'edificio, vi è una loggia larga un metro e lunga sei metri (foto Sc02, Sc03, Sc07).

Sotto la loggia, una porticina metallica (foto Sc07) a mezza altezza chiude il vano della caldaia (foto Sc07, Im01 e Im02), che è contenuta nello spessore della muratura.

Lo scoperto è collegato al vialetto centrale da un cancelletto realizzato nei pressi dell'angolo nord ovest dello stesso scoperto (foto Sc01).

Nell'angolo sud ovest vi è un manufatto in calcestruzzo alto cm 140 che dà ventilazione e aerazione al piano interrato (foto Sc04).

8.6. GARAGE

Il piano interrato è costituito da una corsia centrale sulla quale convergono i garage privati.

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a8863fdf3d73cd95c7ab992b90d97d3

L'accesso alla corsia (foto In02) avviene:

- tramite un cancello metallico montato alla base di una rampa carrabile (foto Es03);
- tramite una scala (foto Vs01 e Vs02).

Dalla corsia condominiale si accede al garage privato per mezzo di un portone basculante motorizzato in metallo (foto In01 e In03).

La pavimentazione è di tipo industriale (foto In04).

Le pareti perimetrali sono in calcestruzzo armato e quelle divisorie fra i garage in travi Predalles o in blocchi di calcestruzzo (foto In04).

Il garage pignorato viene illuminato e aerato da una bocca di lupo che è in condivisione con il garage adiacente, individuato catastalmente dal sub. 19 (foto In04).

8.7. IMPIANTI

Nel corso del sopralluogo, l'esecutato 1 ha riferito che il fabbricato è collegato alla fognatura comunale, al gasdotto, all'elettrodotto e all'acquedotto.

Il riscaldamento è del tipo *"a pavimento";* in bagno vi è però un radiatore tipo scaldasalviette (foto Im05).

L'alimentazione è data da una caldaia a gas metano, accessibile dallo scoperto esclusivo (foto Im01, Im02).

Non è stato rinvenuto il libretto della caldaia e non si ha notizia di quando sia stata eseguita l'ultima manutenzione.

In considerazione dei seguenti fatti:

- l'edificio è stato costruito fra il 2004 ed il 2007;
- l'appartamento costituisce una porzione del piano terra e confina su due lati con l'esterno;

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a8863fdf3d73cd95c7ab992b90d97d3

- i serramenti in legno sono chiusi con vetrocamera e protetti da scuri;
- la caldaia non risulta manutentata;
- non è stato rinvenuto alcun A.P.E.;

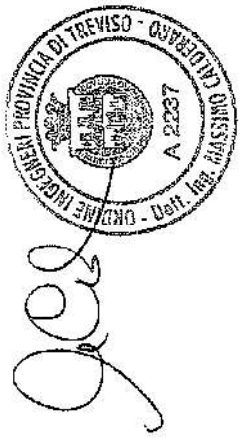
in via prudenziale, lo scrivente ritiene che, presumibilmente, l'appartamento possa rientrare nella classe energetica G.

9. DESTINAZIONE URBANISTICA

Attualmente, chi opera nel comune di Casier deve garantire il rispetto del P.I..

Di seguito, si riportano le previsioni del documento per l'area sulla quale si è edificato il condominio.

La tavola 1. del P.I. *"Zoning"* stabilisce che l'immobile ricade nella Z.T.O. B (Parti di territorio totalmente o parzialmente edificate), descritta nell'art. 22 delle Norme Tecniche Operative del P.I. di seguito riportato in estratto.



"ART. 22 – Z.T.O. B - PARTI DEL TERRITORIO TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, per le quali il P.I. prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.

MODALITA' DI INTERVENTO

2. In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I..

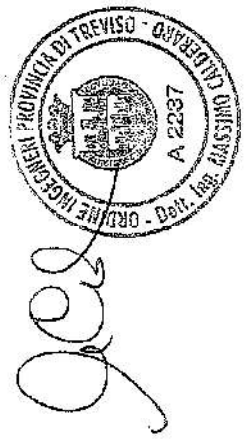
3. E' sempre consentito il ricorso al P.U.A. (che assume i contenuti e l'efficacia del P.R. di iniziativa pubblica o privata), comprendente le parti interessate dalla presenza di edifici di particolare valore storico-ambientale, al fine di un migliore coordinamento

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a8863fdf3d73cd95c7ab992b90d97d3

degli interventi edilizi ed urbanistici, previa dichiarazione di "Zona di degrado" richiesta e deliberata dal Consiglio Comunale. In tal caso è consentito il recupero della volumetria legittimamente esistente.

4. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 8" (delle N.T.O. del P.I. n.d.r.) "*nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.*

5. E' consentito l'ampliamento degli edifici esistenti nella misura di 150 mc per ogni singolo edificio, anche se composto da più unità immobiliari, per documentate esigenze igieniche e/o necessità abitative, nel rispetto delle distanze dalle strade, dai confini e dai fabbricati; tale disposizione può essere applicata anche in caso di demolizione e ricostruzione di fabbricato esistente in aggiunta al volume esistente od assentito. Tale ampliamento potrà essere realizzato per una sola volta, solo in aderenza al fabbricato di proprietà.



CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

6. Sono consentite solo le tipologie edilizie esistenti nella Z.T.O. di appartenenza.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

7. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano, fatto salvo quanto previsto nell'Elab. 14bis "Dimensionamento", i seguenti parametri:

- *If mc/mq (vedi Dimensionamento)*
- *Rcf non superiore al 35%*
- *H m. (vedi Dimensionamento)*

  se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata

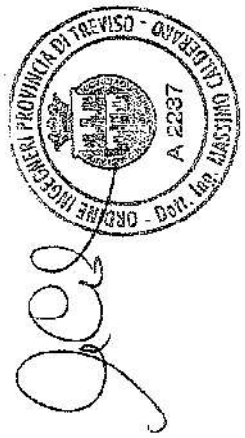
Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a8863fdf3d73cd95c7ab992b90d97d3

- *N (vedi Dimensionamento)*

  se il numero di piani esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterato
- *Dc H/2 con un minimo di m. 5,00*
- *Df H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00*
- *Ds minimo di m. 5,00;*
- *Dz si applicano le distanze minime previste dalla tabella indicata al precedente art.7*
- *Lotto minimo = 600 mq*

8. Per le disposizioni relative ai parcheggi si fa riferimento agli art. 6, comma 1, lett. i) e art. 20 delle presenti NTO.

9. Per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio non dovrà essere inferiore a quella prevista dal successivo art. 30bis delle presenti N.T.O.".



Le tavole 2.5 e 3 del P.I. *"Zoning"* e *"Vincoli"* stabiliscono che l'immobile ricade nella *"pertinenza"* di Villa Nenzi, un edificio storico realizzato a nord del lotto in cui si trova il bene pignorato.

Il vincolo denominato *"pertinenza"* è descritto nell'art. 53 delle Norme Tecniche Operative del P.I. di seguito riportato in estratto.

"ART. 53– VINCOLO PAESAGGISTICO E MONUMENTALE D.LGS 42/04, EX L. 431/85, EX L. 1089/39 E L.1497/39

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- D.Lgs. n. 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio, artt. 10, 11, 12, 134, 136, 142

DEFINIZIONE

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a8863fdf3d73cd95c7ab992b90d97d3

1. Gli elementi evidenziati nella cartografia sono:

… c) i vincoli monumentali sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del D.Lgs 42/2004 (ex L. 1089/1939 e art. 12, Comma 1 del D.Lgs. n. 42/2004 riguardante gli immobili la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni) e gli immobili vincolati ai sensi dell'art. 4 ex L. 1089/1939 di spettanza degli enti o degli istituti legalmente riconosciuti:

… Villa … Nenzi,

PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti, oltre che dal presente P.I., da:

a) P.A.T.,

b) previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del DLgs 42/2004,

c) indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14 marzo 1996 "Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali".

La tavola 2.5 del P.I. *"Zoning"* stabilisce che l'immobile ricade nella zona soggetta a limitazioni relative agli ostacoli per la navigazione aerea, di cui all'art. 107 del codice della navigazione.

Le limitazioni sono descritte nell'art. 57 delle Norme Tecniche Operative del P.I. di seguito riportato in estratto.

"ART. 57 - VINCOLO DELLA NAVIGAZIONE AEREA

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- R.D. n. 1265, 27 luglio 1934.

DEFINIZIONE

I:\Dati Condivisi\ALBERO\ATTUALE\Consulenze\Tribunale\Esecuzioni_Immobiliari\I_23_014_Castello Spa_Bozzetto_368_22\Deposito\Deposito\word excel\perizia\relazione.docx

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a88863fdf3d73cd95c7ab992b90d97d3

1. Il Comune di Casier è interessato dai vincoli, previsti dalla normativa nazionale (Decreto Legislativo 9 maggio 2005, n. 96 "Revisione della parte aeronautica del Codice della navigazione, a norma dell'articolo 2 della legge 9 novembre 2004, n. 265") ai fini della prevenzione dei pericoli derivanti dalla presenza di ostacoli alla navigazione aerea afferente l'aeroporto di Venezia "Marco Polo".

2. Le mappe di vincolo, approvate con provvedimento dell'Ente Nazionale per l'Aviazione Civile - ENAC 012/IOP/MV del 06/12/2011 - contengono le limitazioni operanti nel territorio comunale per le diverse tipologie di intervento.

3. Negli elaborati cartografici della zonizzazione vigente di Piano, scala 1:5.000 e 1:2.000, è riportata la fascia soggetta a limitazioni così come individuata dal provvedimento ENAC.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

4. All'interno della fascia soggetta a limitazioni del Comune di Casier, nei termini indicati dal sopraccitato provvedimento dell'ENAC (012/IOP/MW) o successive integrazioni e modifiche, sono soggette alla preventiva autorizzazione del Comune, che valuterà la sussistenza di condizioni di potenziale pericolo per la navigazione aerea e la accettabilità del livello di rischio associato, i progetti riguardanti l'esercizio di nuove attività e/o realizzazione di nuovi manufatti, la cui tipologia e relativa ubicazione siano ricomprese nel seguente elenco:

- *impianti eolici,*
- *discariche,*
- *attività che possono attrarre fauna selvatica nell'intorno aeroportuale (quali impianti di depurazione, laghetti e bacini d'acqua artificiale, canali artificiali, aree naturali protette),*
- *industrie manifatturiere,*

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a8863fdf3d73cd95c7ab992b90d97d3

– *allevamenti di bestiame.*

5. Le valutazioni dell'ENAC sui progetti relativi a insediamenti e manufatti indicati al punto precedente saranno resi nei termini e modalità previsti dalla normativa vigente in materia di procedimento amministrativo.

Le tavole 2.5 e 3 del P.I. *"Zoning"* e *"Vincoli"* stabiliscono che l'immobile ricade in prossimità di un *"cono di visuale"*.

Il vincolo è descritto nell'art. 57bis delle Norme Tecniche Operative del P.I. di seguito riportato in estratto.

"ART. 57BIS - … CONI DI VISUALE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge n. 898, 24 dicembre 1976.

- D.P.R. n. 780, 17 dicembre 1979.

DEFINIZIONE E DISPOSIZIONI PARTICOLARI

2. Sono individuate negli elaborati cartografici, le aree interessate da coni visuali significativi. Tra l'origine del cono e gli elementi, la cui vista deve essere assicurata, non è ammessa alcuna nuova costruzione. Sono fatti salvi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

In assenza della sottoscrizione dell'accordo art. n. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i., sono ammissibili gli interventi contemplati dall'art. 30 delle presenti N.T.O. per le Z.T.O. D1 "Industriali ed artigianali di completamento" ed il mantenimento dell'attività in essere".

10. CONFORMITÀ EDILIZIA

10.1.1. PREMESSA

L'analisi della documentazione ottenuta con l'accesso agli atti presso il comune di Casier non ha evidenziato che l'immobile oggetto di stima sia stato realizzato in

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a8863fdf3d73cd95c7ab992b90d97d3

regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

10.1.2. PERMESSI RILASCIATI

L'edificio originario non più esistente è stato realizzato a seguito di

- nulla osta in data 21.11.1968, pratica n. 166/68;
- nulla osta in data 01.04.1969, pratica n. 166/68;
- abitabilità in data 24.07.1969, pratica n. 166/68;
- licenza edilizia per sistemazione di fabbricato e trasformazione ad uso uffici in data 19.12.1974, pratica n. 188/74;
- concessione per ristrutturazione e cambio d'uso in data 19.02.1993; n. 92/181;
- autorizzazione di agibilità in data 30.04.1993, pratica n. 92/181.1;
- autorizzazione per l'esecuzione di opere in data 25.06.1993, n. 93/042;

Il fabbricato attualmente esistente è stato realizzato a seguito di:

- Permesso di costruire per demolizione e ricostruzione fabbricato residenziale in data 16.06.2004, n. 03/175, previo parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i beni Architettonici e per il Paesaggio delle Provincia di Venezia-Belluno-Padova-Treviso del 26.05.2004;
- Permesso di costruire in variante per realizzazione fabbricato residenziale in data 14.07.2005, n. 03/175/VR, previo parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i beni Architettonici e per il Paesaggio delle Provincia di Venezia-Belluno-Padova-Treviso del 31.05.2005, prot. 2540/4000;
- Permesso di costruire in variante seconda in corso d'opera in data 05.05.2006, n. 03/175/VR2, previo nulla osta della Soprintendenza per i beni Architettonici e per il Paesaggio del 03.02.2006, prot. 608;
- Permesso di costruire in corso d'opera in data 29.06.2007, n. 03/175/VR3, previa

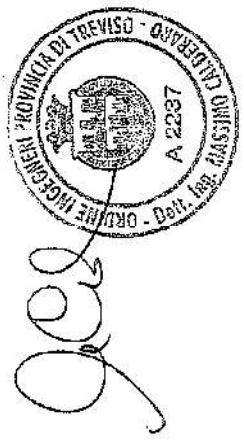
Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a8863fdf3d73cd95c7ab992b90d97d3

autorizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i beni Architettonici e per il Paesaggio delle Provincia di Venezia-Belluno-Padova-Treviso del 25.05.2007, prot. 12.247;

- Permesso di costruire per realizzazione di recinzione in data 21.08.2007, n. 07/095, previa autorizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i beni Architettonici e per il Paesaggio delle Provincia di Venezia-Belluno-Padova-Treviso del 25.05.2007, prot. 12.247;
- Certificato di agibilità 27.08.2007, poiché i lavori di costruzione sono stati ultimati in data 07.08.2007;
- D.I.A. 07.09.2007, variante al Permesso di costruire per realizzazione di recinzione n. 07/95 del 21.08.2007 previo parere favorevole del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i beni Architettonici e per il Paesaggio delle Provincia di Venezia-Belluno-Padova-Treviso, prot. 18.193.

Oltre alla documentazione elencata, il sottoscritto ha rinvenuto presso gli archivi comunali i seguenti elaborati:

- Certificato di collaudo statico a strutture ultimata in data 24.10.2006 depositato il 18.01.2007;
- Certificato di regolare esecuzione e conformità al Regolamento di fognatura delle opere di allacciamento e scarico acque reflue di tipo domestico o assimilabile prot. 4502 in data 13.07.2007;
- Relazione tecnica di impianto ed isolamento termico depositato in data 05.08.2005;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto messa a terra delle parti comuni alla regola dell'arte del 12.07.2007;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico circuiti illuminazione e forza



Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a8863fdf3d73cd95c7ab992b90d97d3

motrice alla regola dell'arte del 12.07.2007;

- Dichiarazione di conformità dell'impianto idricosanitario e scarichi alla regola dell'arte del 12.07.2007;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto riscaldamento e predisposizione condizionamento alla regola dell'arte del 12.07.2007;
- Dichiarazione di conformità alla regola dell'arte dell'impianto gas a valle del contatore per appartamento B3, sez. A, foglio 6, particella 208, sub. 45 del 08.08.2007;
- Relazione tecnica in data 29.06.2007 allegata alla terza variante.

10.1.3. DIFFORMITÀ RILEVATE RISPETTO AL PROGETTO DEPOSITATO

La tavola 8 *"Prospetti e sezioni"* del progetto depositato in Comune mostra che, in tutto il piano interrato, era prevista l'uniforme altezza di cm 240.

La tavola unica delle recinzioni mostra invece, in un particolare costruttivo, l'esistenza di un *"dente"* fra gli intradossi della zona centrale e di quella laterale dell'interrato.

Vi è quindi contraddizione fra i due elaborati grafici.

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha in effetti rilevato che, mentre nella corsia di marcia centrale del piano interrato l'altezza è pari a cm 240, nel garage interrato pignorato è pari a cm 250 (foto In01 e In03).

Pur non potendo accedere agli altri garage laterali, lo scrivente ha fondate ragioni per credere che, anche al loro interno, l'altezza sia pari a cm 250.

Dopo un approfondito colloquio con il tecnico comunale, lo scrivente ha concluso che, prudenzialmente, debba essere dato credito alla tavola generale e che quindi il dislivello rilevato sia abusivo.

La difformità fra l'altezza del garage e quella indicata in progetto può essere sanata

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a8863fdf3d73cd95c7ab992b90d97d3

in due modi.

- eliminandola con la realizzazione di un controsoffitto nel garage pignorato che riduca l'altezza a cm 240, come previsto in progetto e com'è nella corsia centrale.
- redigendo e depositando una pratica di sanatoria.

Il costo da sostenere nel caso in cui si scelga la prima soluzione è stimabile come segue:

– Controsoffitto cartongesso: Prezzario Reg. Veneto, art. E.19.09.00	€/mq 42,48
– Dipintura: Prezzario Reg. Veneto, art. E.20.01.a	€/mq 9,55
Sommano:	€/mq 52,03
mq (11,80 x 3,42) x €/mq 52,03x 1,,22 =	€ 2.561,66

che si arrotondano ad € 2.560,00 I.V.A. compresa.

Nel caso in cui si scelga la seconda ipotesi, va preliminarmente evidenziato che l'edificio si trova in zona interessata da vincolo monumentale.

Prima di inoltrare la richiesta di sanatoria al Comune, dovrà quindi essere acquisito il nulla osta della Soprintendenza.

Dopo questo passaggio, la difformità sarebbe quindi sanata con la corresponsione di una sanzione pari al doppio degli oneri da corrispondere per il maggior volume. In base a quanto appurato, la sanzione sarebbe inferiore a quella minima di € 516,00.

Andrebbe quindi corrisposto quest'ultimo importo al quale andrebbero aggiunte le spese di segreteria (€ 100,00) e le spese tecniche relative al compenso del tecnico redattore della sanatoria (circa € 1.000,00 per ognuna delle due pratiche da depositare in Soprintendenza e in Comune comprese spese previdenziali e assicurative ed I.V.A.).

L'importo da corrispondere sarebbe dunque complessivamente pari ad € 2.616,00.

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI TREVISO - CALDERARO MASSIMO - Dott. Ing. A 2237

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a88863fdf3d73cd95c7ab992b90d97d3

A tale importo andrebbe sommata anche la spesa da sostenere per rieditare la planimetria catastale, stimabile in € 500,00.

L'entità delle spese da sostenere, sommata all'alea insita nella richiesta di sanatoria, fanno propendere per la più prudente realizzazione di un controsoffitto.

11. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta essere abitato dall'esecutato 1.

12. DIVISIBILITÀ

I beni pignorati non sono comodamente divisibili.

13. SUPERFICIE

13.1. SUPERFICIE CALPESTABILE

La superficie calpestabile dell'immobile, quantificata nel foglio di calcolo allegato alla presente relazione al sub. 3, è pari a mq 94,75 (di cui locali d'abitazione: mq 54,02 e locali interrati con altezza ridotta: mq 40,73), oltre a mq 33,68 di scoperto esclusivo (esclusa la loggia).

13.2. SUPERFICIE COMMERCIALE

Nel foglio di calcolo allegato alla presente relazione al sub. 3, è stata quantificata la superficie commerciale dell'immobile.

Con riferimento all'appartamento ed al garage (considerando per la loggia e per il garage un rapporto mercantile del 50% in conseguenza per la prima dell'apertura su tre lati e per il secondo delle ridotte altezza, aerazione e illuminazione), essa risulta pari a mq 82,97.

Come stabilito nelle *"Linee guida nelle procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Treviso"* redatte dalla *"Consulta Ordini e Collegi Professioni Tecniche del Territorio della Provincia di Treviso"*, lo scoperto condominiale viene computato considerando, fino al valore della superficie coperta, il rapporto

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a8863fdf3d73cd95c7ab992b90d97d3

mercantile 0,115 (media fra 0,08 e 0,15 indicati nelle citate Linee guida).

Lo scoperto darà quindi, in aggiunta a quanto calcolato in precedenza:

mq 33,68 x 0,115 = mq 3,87 di superficie commerciale

La superficie commerciale risulta quindi complessivamente pari a:

mq (82,97+3,87) = **mq 86,85**

14. CONDOMINIO

L'amministratore del condominio ha inviato allo scrivente la documentazione atta a rispondere alle prescrizioni di cui al punto 9 dell'art. 173bis delle Disp. Att. C.P.C..

La documentazione è allegata alla presente relazione al sub. 10.

In base alla stessa, è possibile riferire quanto segue.

1. gli esecutati possiedono:
   a. come proprietà 34,691‰;
   b. come scala 121,615‰;
   c. come interrato 4,188‰ su 65,848.
2. l'importo annuo delle **spese fisse di gestione** o manutenzione può essere ragionevolmente stimato **pari alla** media degli ultimi due esercizi (il primo a consuntivo ed il secondo a preventivo).
   € (1/2 x (453,63+479,58)) = € 466,60
   che si arrotonda a **€ 465,00**
3. l'importo di **spese straordinarie** già deliberate è **€ 0,00**
4. il debito complessivo con il condominio al 01.03.2024 è pari a: € 1.134,85
5. il debito con il condominio accumulato negli ultimi due esercizi viene valutato pari ad € 453,63+479,58 = € 933,21.
6. Il debito residuo antecedente agli ultimi due esercizi risulta dunque pari a:
   € (1. 134,85 - 933,21) = € 201,64

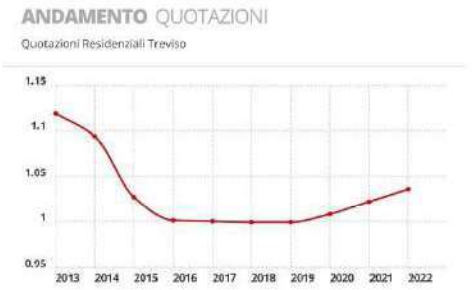
Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a8863fdf3d73cd95c7ab992b90d97d3

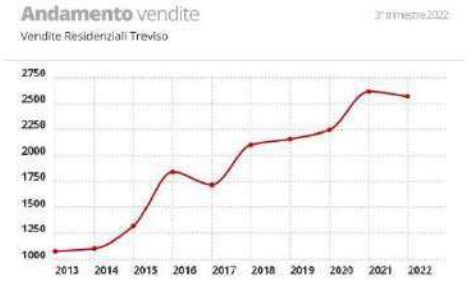
15. VALORE DI MERCATO

Nel trevigiano, le quotazioni immobiliari, dopo essere rimaste stabili fra il 2016 e il 2019, hanno iniziato un aumento che continua tuttora, conseguente ad un incremento delle vendite iniziato nel 2014 e che ha avuto due pause negli anni 2016 e 2021.

Il mercato immobiliare di Casier ha una dinamicità alta; il livello dei redditi della popolazione è alto.

Andamento Mercato Immobiliare Treviso





Circa il prezzo attualmente ottenibile per il bene in oggetto, va osservato che:

- nel centro abitato nel quale si trova l'immobile pignorato:
  - vi sono edifici residenziali accanto ad immobili artigianali;
  - non vi sono negozi di vicinato e vi sono pochi servizi (Scuola Primaria Paritaria S. Maria delle Grazie e una palestra); per tale motivo, per soddisfare le necessità quotidiane, risulta necessario l'utilizzo di un mezzo privato;
- l'edificio ha 16 anni e si trova in una situazione funzionale e manutentiva non ottimale; l'impiantistica è in particolare, almeno in parte, presumibilmente fuori norma; la caldaia non risulta manutentata;
- in considerazione dell'età del fabbricato, la coibentazione dei muri e della copertura è presumibilmente inadeguata rispetto agli attuali standard;
- la superficie è ridotta, essendovi una sola camera da letto;

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a8863fdf3d73cd95c7ab992b90d97d3

Per contro, va evidenziato che il condominio ha un aspetto gradevole e che il grado di finitura è buono.

Sono in particolare apprezzabili il soffitto in legno e la qualità delle pavimentazioni e dei rivestimenti.

Da rilevare infine le grandi dimensioni del garage (mq 11,80 x 3,42).

Per quanto detto, allo stato attuale l'immobile di cui si tratta potrebbe essere proposto preferibilmente a giovani coppie o a singles.

La banca dati OMI prevede per la zona Le Grazie di Casier, per immobili aventi uno stato di conservazione normale, quanto segue:

– abitazioni: prezzo unitario variabile fra €/mq 1.100,00 e €/mq 1.500,00;

Esaminando la banca dati del sito *"borsinoimmobiliare.it"* si riscontra che, per immobili situati nella zona Le Grazie di Casier, risulta quanto segue:

– abitazioni in stabili di fascia media: prezzo unitario variabile fra €/mq 1.074,00 e €/mq 1.376,00.

Alcune agenzie immobiliari della zona, facendo specifico riferimento all'immobile pignorato, hanno stimato mediamente come congruo un valore complessivo di € 110.000,00.

Il sottoscritto perito Stimatore, ritiene in conclusione che il prezzo unitario dell'immobile possa essere ragionevolmente stimato pari a € 1.300,00, per cui risulta:

mq 86,85 x €/mq 1.300,00 = € 112.904,74

Come evidenziato nel paragrafi 3.2 e 10.1.3, è stato riscontrato un abuso che potrà essere eliminato con una spesa pari a € 2.560,00.

Detratto tale importo ed il debito maturato con il condominio pari, per gli ultimi due anni, ad € 933,21, il valore di mercato dei beni pignorati resterebbe dunque il

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a8863fdf3d73cd95c7ab992b90d97d3

seguente:

€ (112.904,74 – 2.560,00 – 933,21) = € 109.411,53

16. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Se si considera che la vendita mediante asta giudiziaria risulta penalizzante rispetto a quella sul libero mercato, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per le insite diverse modalità, pare opportuno abbattere il prezzo a base d'asta del 10%, riducendolo a € 98.470,38 che si arrotondano a **€ 98.500,00**.

17. ELENCO ALLEGATI

1. Relazione fotografica;
2. Scheda sintetica contenente i dati per l'ordinanza di vendita;
3. Calcolo della superficie dell'immobile e del suo valore;
4. Documentazione relativa all'immobile reperita presso gli Uffici Comunali;
5. Documentazione relativa all'immobile prodotta dall'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare;
6. Documentazione relativa all'immobile depositata presso l'Agenzia del Territorio – Catasto;
7. Copia dell'atto di provenienza e dell'atto di costituzione di servitù;
8. Documentazione relativa all'immobile prodotta dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro;
9. Identità degli esecutati;
10. Documentazione condominio;
11. Rilievo metrico.

Treviso, 19.04.2024

Ing. Massimo Calderaro

Esperto Stimatore

I:\Dati Condivisi\ALBERO\ATTUALE\Consulenze\Tribunale\Esecuzioni_Immobiliari\I_23_014_Castello Spa_Bozzetto_368_22\Deposito\Deposito\word excel\perizia\relazione.docx

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a8863fdf3d73cd95c7ab992b90d97d3