

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. 134/2022 R.G. Esec. Imm.ri

Udienza 14/12/2023 ore 10.20

Promossa da:



contro
ESECUTATO 1

RELAZIONE DI STIMA

BENI - classificazione catastale -:

Catasto Fabbricati

Comune di Resana, Sez. A, fg. 4

mapp. n. 1375 sub. 20, via G. Massari, Piano S1, Cat. C/6, Cl. U, Consistenza 25 mq, Rendita euro 334,41

mapp. n. 1375 sub. 15, via G. Massari, Piano 1, Cat. A/2, Cl. 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita euro 73,60

Perito stimatore: arch. Italo Filippin - 31010 Fonte (TV) Piazza Oné 26/6

Tel/fax n. 0423 948734 - pec: italo.filippin@archiworldpec.it



Il sottoscritto arch. Italo Filippin con studio in Fonte (TV) in Piazza Onè 26/6,

VISTI

l'atto di nomina a Perito stimatore per la Relazione di stima emesso, unitamente ai CHARIMENTI RELATIVI, ex art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del C.P.C., in data 01/04/2023 (all.ti 1a e b) e l'Accettazione di incarico e giuramento (all.to 1c) in data 03/04/2023;

l'atto di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Treviso in data 02/03/2020 (all.to 2a);

il Certificato Ipotecario Generale (all.to 3);

la corrispondenza inviata e ricevuta (all.ti 4a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p, q e r);

la mappa catastale on line (all.to 5);

le visure catastali telematiche effettuate in data 16/05/2023 (all.ti 6a, b, c, d, e e f) e le ispezioni ipotecarie in data 29/08/2023 (all.to 6g);

l'accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Resana in data 26/06/2023 (all.ti 7a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p, q, r, s, t, u, v, z, x, y, j e w);

l'accesso sugli immobili effettuato in data 24/05/2023, d'intesa col Custode giudiziario, l'accesso sugli immobili effettuato in data 14/09/2023 e i rilievi effettuati (all.ti 8a e b);

l'acquisizione della disciplina urbanistica vigente (all.ti 9a e b);

l'acquisizione del Certificato contestuale anagrafico di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia del sig. ESECUTATO 1 (all.to 10);

la documentazione ricevuta dall'amministratore condominiale - Amministrazioni e servizi condominiali Walter Marconato 35012 Camposampiero PD Piazza Europa Unita 4 - in data 31/05/2023 (all.ti 4f, 11a, b, c e d);

la successiva verifica effettuata mediante incontro con l'amministratore condominiale, Walter Marconato, presso l'ufficio a Camposampiero PD in Piazza Europa Unita 4, in data 26/06/2023;

le richieste all'Ufficio Territoriale di Treviso dell'Agenzia delle Entrate (all.to 4n e o);

la comunicazione ricevuta dall'Ufficio Territoriale di Treviso dell'Agenzia delle Entrate (all.to 12);

la richiesta all'Ufficio Anagrafe del Comune di Resana per il rilascio di documentazione in data 23/05/2023 (all.to 4d);

la comunicazione ricevuta dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Resana in data 23/05/2023 (all.to 13);

l'atto di compravendita in data 03/03/1995, rep. n. 124.821, racc. n. 9.199 del notaio dott. Luigi Tassitani di Castelfranco Veneto (all.to 14);

la documentazione fotografica.



QUESITO PER PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto Perito stimatore provvede a rispondere al quesito peritale secondo i punti sotto riportati.

1) Ritirare la documentazione in Cancelleria.

In data 03/04/2023 il sottoscritto Perito stimatore ha provveduto all'accettazione dell'incarico e al giuramento (all.to **1c**). Successivamente ha reperito la documentazione disponibile nel fascicolo elettronico presso i Servizi Online Uffici Giudiziari del Ministero della Giustizia.

2) **Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta. L'esperto inoltre allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile – o della acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 cpc – e l'attualità.**

Il sottoscritto Perito stimatore ha provveduto ad acquisire un estratto della mappa catastale necessario per la corretta identificazione del bene (all.to **5**).

Ha provveduto ad acquisire dal relativo fascicolo elettronico della procedura presso il Tribunale di Treviso copia dell'atto di compravendita in data 03 marzo n. 124.821 di Repertorio del notaio dott. Luigi Tassitani di Castelfranco Veneto (all.to **14**).

L'atto di compravendita stabilisce quanto segue:

“Art. 1

Il Signor (...) cede e vende al Signor (...), il quale, in piena proprietà accetta ed acquista porzioni del fabbricato condominiale sito in Comune di Resana, via Massari, composto di piano interrato, terra e primo, con appartamenti non di lusso, garages, aree scoperte di pertinenza alle singole unità oltre accessori comuni, edificato sull'area descritta al Catasto Terreni di detto Comune, Foglio 4° (già Sezione A – Foglio 4°) con il MN. 1375 - E.U. - di Are 8.53 (are otto e centiare cinquantatre) già MN. 1249 (ex 423f) come da denuncia di cambiamento (Mod. 3/spc) presentata all'U.T.E. di Treviso in data 6 Ottobre 1993 al N. 59640 di Prot. e precisamente acquista le seguenti unità immobiliari:

COMUNE DI RESANA

Sezione A – Foglio 4°

Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

- appartamento posto al piano primo, con due vani utili ed accessori, confinante: Nord accessorio comune e MN. 1375 sub 14, Est MN. 1375 sub 14, Sud muro perimetrale, salvo altri;



- locale garage posto al piano interrato, confinante: Nord corsia di manovra, Est e Sud muri perimetrali, salvo altri;

unità così rispettivamente censite al N.C.E.U. Alla partita N. 1566:

MN. 1375 sub 15, via Massari, Piano 1° (piano primo), Categ. A/2, Cl. 2a, vani 3,5 (tre e mezzo) RCL. 647.500.=

MN. 1375 sub 20, via Massari, Piano S1 (sottostrada-primo), Categ. C/6, Cl. U, mq. 25 (venticinque) RCL. 142.500.=

È inoltre compresa nella presente compravendita la quota di comproprietà di 1/7 (un settimo) indiviso sugli accessori e parti comuni dell'intero fabbricato, quali previsti dall'art. 1117 C.C. ed in particolare sui beni comuni non censibili di cui al MN. 1375 sub 1 (area scoperta di mq. 131 - centotrentuno- facente parte della su indicata superficie del C.T. comune ai sub 6, 8, 10, 12 e da sub 14 a sub 23), al MN. 1375 sub 2 (ingresso al piano terra comune ai sub 6, 8, 10, 12, 14, 15 16), al MN. 1375 sub 3 (vano scala ai piani interrato terra e primo comune ai sub 6, 8, 10, 12 e da sub 14 a sub 23), al MN. 1375 sub 4 (area di manovra di mq. 121 - centoventuno - comune ai sub da 17 a 23) e al MN. 1375 sub 5 (vano per servizi tecnologici al piano interrato comune ai sub 6, 8, 10, 12 e da sub 14 a sub 22) nonché sull'area destinata a strada di accesso al fabbricato di cui fanno parte le porzioni in oggetto descritta al C.T. con il MN. 1248 (ex 423e) di Are 2.08 (are due e centiare otto).

...

Art. 5

La compravendita viene fatta ed accettata a corpo con ... servitù attive e passive, se e come esistenti ivi comprese quelle eventualmente derivanti dal condominio e con tutto quant'altro inerente in particolare con le servitù passive di passaggio, acquedotto e metanodotto, gravanti sull'area destinata a strada di cui al sopradescritto MN. 1248 (ex 423e), costituite con il citato atto REP. N. 73837 per notar Gagliardi, con l'atto di compravendita in data 16 Luglio 1991, REP. N. 105351 a rogito del Notaio Girardi dr. Silvano di Castelfranco Veneto, qui registrato il 30 Luglio 1991 al N. 640, Mod. I°, Serie IV, trascritto a Treviso il 10 Agosto 1991 ai N.ri 22607-8-9/17048-9-50 e con l'atto a mio rogito in data 3 Giugno 1992, REP. N. 103541, registrato a Castelfranco Veneto il 23 giugno 1992 al N. 658, Mod. I°, Serie IV, trascritto a Treviso il 17 Giugno 1992 ai N.ri 17566-7/13307-8.”

Dal Certificato Ipotecario Generale (all.to 3) e dall'ispezioni ipotecaria (all.ti 6g) non sono state rilevate discrepanze.

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto della presente procedura di vendita:

- Ipoteca giudiziale per totali euro 6.500,00 (euro seimilacinquecento//00) iscritta presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 04 aprile 2019 ai nn. 12671/1954, a seguito di Decreto Ingiuntivo del Giudice Di Pace di Treviso n. 8230/2016 di Repertorio in data 12 settembre 2016 a favore di Condominio Massari con sede a Resana TV, cod. fiscale 90011190262, gravante la quota 1000/1000 intestata al sig. ESECUTATO 1;

- Pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso n. 337 di Repertorio in data 24 marzo 2022 trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 20 aprile 2022 ai nn. 14747/10576 a favore di Condominio Marin con sede a Resana TV, cod. fiscale 90011190262 e contro il sig. ESECUTATO 1.

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



Trattasi di un appartamento al piano primo fuori terra.

L'immobile è sito a Resana, in via G. Massari 24/2 -; è parte di un condominio di due piani fuori terra e uno interrato, denominato CONDOMINIO MASSARI.

Il condominio è composto di sette unità residenziali, sette appartamenti, poste in due piani fuori terra.

L'accesso al condominio è regolato da una stradina laterale di via G. Massari; la sua posizione appartata, rispetto soprattutto alla via principale verso il centro cittadino, protegge rispetto all'inquinamento acustico.

Un piano interrato è destinato alle autorimesse delle unità residenziali e a locali di servizio.

Agli appartamenti si accede dall'area scoperta del condominio, comune. Un vano scala collega verticalmente i piani dell'edificio. Non sussiste un ascensore.

Alle autorimesse si accede da una rampa.

L'area scoperta è attribuita in gran parte ai quattro appartamenti posti nel piano terra (all.to 6c)

Il condominio ha una conformazione planimetrica che potrebbe definirsi rettangolare.

L'appartamento oggetto di procedura di vendita è posto al piano primo.

In data 24/05/2023 si è proceduto a effettuare un primo accesso sugli immobili alla presenza del Custode Giudiziario.

In data 14/09/2023 si è proceduto a effettuare un secondo accesso sugli immobili.

È stato effettuato il rilievo degli immobili (all.to 8a).

Le superfici utili degli ambienti sono sotto riportate:

- piano interrato:

autorimessa	24,72 mq
pozzo di luce	05,14 mq

Totale (1)	29,86 mq

- piano primo:

ingresso	03,55 mq
cottura-soggiorno/pranzo	
08,83 + 18,32 =	27,15 mq
disimpegno	02,12 mq
bagno	04,62 mq
camera	11,55 mq

Totale (2)	48,99 mq
Terrazzino	01,95 mq

Totale (3)	01,95 mq
Totale (1+2+3)	80,80 mq

Le stanze sono indicate negli allegati grafici (all.to 8a).

L'appartamento è composto da due zone: una zona giorno e una zona notte. La zona giorno è composta da una cottura-soggiorno/pranzo. Una camera, un bagno e un disimpegno compongono la



zona notte. Alla zona giorno si accede da un ingresso; a questo, a sua volta, si accede dal pianerottolo del vano scala.

Il soffitto delle stanze è fatto a mansarda.

L'autorimessa è ampia; è possibile il ricovero di due auto. Il retrostante pozzo di luce accoglie l'impianto di prelievo dell'acqua per usi domestici e un lavabo; si presta a essere utilizzato come un ripostiglio.

Sussiste l'impianto termico alimentato a gas metano. I corpi scaldanti sono costituiti da radiatori di acciaio. L'impianto si compone di un'unica zona regolata da un termostato.

La caldaia della ditta *Climat* è posta nel terrazzino; appare in uno stato molto precario. Non è stato possibile appurare se siano stati fatti i controlli regolamentari.

Sussiste un impianto di climatizzazione estiva. L'unità esterna della ditta *Mitsubishi* è posta sempre in corrispondenza del terrazzino, in alto; quella interna è pressoché retrostante all'unità esterna.

Il piano cottura della cucina è alimentato da gas metano. In tale ambiente non sono stati riscontrati fori di aerazione.

Il contatore del gas metano è posto in cassetta metallica, unitamente ai contatori degli altri appartamenti, nei pressi della rampa di accesso alle autorimesse.

Lo scarico delle acque nere avviene nella rete fognaria comunale.

Le acque meteoriche sono convogliate nella rete di scarico pubblica.

L'appartamento è dotato di impianto antenna tivù comune.

Un impianto di aspirazione è posto sopra la cucina nell'angolo cottura della zona giorno.

Altri impianti presenti nella casa sono: impianto elettrico, telefonico e videocitofonico.

L'acqua per usi domestici viene prelevata da un pozzo. L'impianto è posto nel pozzo di luce a servizio dell'autorimessa nel piano interrato.

L'impianto elettrico dell'appartamento è provvisto di salvavita.

Il contatore è posto nel piano interrato, unitamente ai contatori degli altri appartamenti, in un vano comune apposito.

Agli atti sono state reperite certificazioni di conformità degli impianti.

Non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti presenti nell'appartamento e nell'autorimessa.

Per quanto riguarda i materiali impiegati per la realizzazione delle unità pignorate si è dovuto far riferimento a quanto verificabile visivamente e a quanto riscontrabile nella documentazione reperita.

La struttura portante del condominio risulta in parte di cemento armato, di pilastri e travi, in parte di muratura di laterizio, di bimattoni (all.to 7m).

I solai, compresi quelli di copertura sono di latero-cemento, h 20+4 cm. I solai del piano terra sono a lastra di cemento armato i tamponamenti sono di laterizio (all.to 7m).

La descrizione dei solai di copertura data nel collaudo statico (all.to 7m) pare non corrispondere con quelli di copertura dell'unità oggetto della procedura di vendita che, secondo quanto riscontrabile a vista, risultano di legno; pure i solai del vano scala comune risultano di legno. Tale struttura non compare neppure nelle "strutture" definite nella relazione di verifica della legge 373/1976 (all.to 4r).

Alcune caratteristiche dell'appartamento e/o riferibili a esso sono sotto riportate:

- le murature perimetrali d'ambito sono intonacate e finite, internamente, con marmorino colorato, composte, all'esterno, da laterizi semipieni e, all'interno, da laterizio forato con interposto isolamento di poliuretano - sp. 3 cm - (all.to 4r)



- le superfici delle partizioni interne fuori terra sono intonacate con la medesima finitura di marmorino colorato
- i colori delle stanze e delle zone dell'appartamento sono differenti
- la pavimentazione dell'ingresso, del disbrigo e della zona giorno, cottura-soggiorno/pranzo, è di piastrelle di ceramica - tutte le ceramiche risultano datate -
- la pavimentazione del bagno è di ceramica
- i rivestimenti del bagno - dim. 33x25 cm - e dell'angolo cottura - dim. 10x10 cm - sono di ceramica
- la pavimentazione della camera è di legno - lamparquet -
- la pavimentazione della zona giorno, dell'ingresso e del disbrigo della camera è di ceramica - dim. 20 x 40 cm -
- la pavimentazione del bagno è di ceramica - dim. 25 x 33 cm -
- i battiscopa dell'appartamento sono di legno
- il parapetto del terrazzino è metallico
- soglie e davanzali dei fori sono di marmo/pietra
- il portoncino d'ingresso è blindato
- le porte interne sono tamburate in legno
- le finestre e le portefinestre sono in legno laccato; sono provviste di vetro camera - sp. 10 mm - non di sicurezza - gli scuri sono di legno
- i serramenti esterni sono del tipo monoblocco
- il bagno è arredato con un mobile lavello, un vaso, un bidet e una doccia - nel bagno sussiste l'attacco della lavatrice -
- il bagno è provvisto di un lucernario - da mantenere -

Alcune caratteristiche dell'autorimessa e/o riferibili a essa sono sotto riportate:

- il pavimento dell'autorimessa è di piastrelle di gres porcellanato
- il portone dell'autorimessa è metallico
- muri e soffitti sono finiti con una pittura di colore bianco

Alcune caratteristiche del vano scala e della corsia delle autorimesse, comuni, sono sotto riportate:

- la porta-vetrata d'ingresso è di alluminio colorato - non blindato -
- le finestre del vano scala sono di alluminio colorato
- i vetri sono provvisti di vetrocamera - non risultano di sicurezza -
- i pavimenti del vano scala comune sono di marmo
- il rivestimento della scala è in marmo
- i battiscopa sono di legno
- le ringhiere della scala sono di legno e/o di muratura con copertina di legno - le ringhiere di legno sono scalabili -
- i corrimani e lo zoccolino rampante sono di legno
- le superfici verticali del vano scala sono intonacate e finite con una pittura di colore bianco
- i muri e i solai della corsia comune delle autorimesse sono allo stato grezzo
- la corsia comune delle autorimesse è provvista di un cancello metallico con manovra elettrica
- le acque di fondo rampa sono allontanate con un impianto di sollevamento

Altre caratteristiche del condominio sono sotto riportate:

- la pavimentazione dei percorsi di accesso al condominio, è di piastrelle di cemento



- la pavimentazione dei marciapiedi che contornano il condominio è di piastrelle di gres porcellanato - sono presenti delle superfici realizzate con vetromattoni che illuminano i pozzi di luce delle autorimesse -
- lo zoccolino perimetrale del condominio è di gres porcellanato
- la pavimentazione della corsia comune delle autorimesse è di piastrelle di gres porcellanato
- le cornici sono di cemento armato, in una parte; nella parte centrale sono di legno - bisognose di manutenzione -
- le grondaie sono verosimilmente di rame
- i pluviali sono metallici
- le superfici esterne sono intonacate e finite con pittura colorata - la finitura risulta bisognosa di manutenzione, sono presenti distacchi dovuti all'umidità di risalita -
- via G. Massari è dotata di illuminazione pubblica e di una rete di smaltimento delle acque piovane
- le aree scoperte di pertinenza degli appartamenti del piano terra sono separate dai percorsi comuni con uno zoccolo di cemento armato sormontato da una ringhiera metallica
- le aree scoperte di pertinenza degli appartamenti del piano terra sono separate dalle altre proprietà con muri di cemento armato o con uno zoccolo di cemento armato sormontato da una rete metallica
- la pavimentazione della stradina di accesso laterale è di masselli di cemento - sono individuati dei parcheggi -

Le murature perimetrali e il tetto dell'edificio offrono una scarsa protezione dal freddo invernale, nonché dal caldo estivo; ciò in considerazione della scarsa resistenza e inerzia termiche.

Si reputa che i consumi energetici conseguenti non siano trascurabili.

Sono ritenuti necessari lavori di manutenzione ordinaria. Tali lavori competono sia al condominio, sia ai condomini. Al condominio, a esempio compete la manutenzione delle cornici di gronda. All'appartamento oggetto di procedura di vendita competono lavori di tinteggiatura interni, di manutenzione dei serramenti esterni, ecc..

L'appartamento è risultato arredato, come pure l'autorimessa. Gli immobili risultano in uno stato di abbandono e disordine indescrivibile. Le masserizie sono sparse sul pavimento, ovunque.

Agli atti presenti presso il Comune di Resana è risultato giacente il certificato di collaudo statico delle strutture dell'edificio (all.to [7m](#)); sono risultate rilasciate più licenze di abitabilità (all.ti [7p](#), [q](#), [r](#) e [s](#)).

Attualmente il Comune di Resana è classificato Zona Sismica 2:

Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.

All'atto dell'edificazione del condominio il Comune di Resana - Concessione Edilizia n. 3804 in data 01/04/1992 (all.to [7a](#)) non era classificato sismico.

Agli atti non stato reperito il collaudo statico (all.to [5](#)). Si ipotizza che la struttura sia stata verificata secondo la normativa vigente all'epoca sulle opere in conglomerato cementizio armato.

Non è stata verificata ovviamente secondo la normativa vigente alla data della presente Relazione di perizia di stima - DM 17 gennaio 2018 - e smi.

Il territorio di Resana è stato classificato sismico sulla base dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Deliberazione del Consiglio Regionale Veneto n. 67 in data 3.12.2003 e in seguito modificate con la D.G.R. n.244 in data 9 marzo 2021.

Gli immobili sono risultati completamente arredati.

Sussistono masserizie di varia natura accumulate al suo interno.



I beni pignorati sono nel Comune di Resana; sono individuati nella mappa catastale (all.to 5) e censiti come sotto riportato alle ditte ESECUTATO 1:

Catasto Fabbricati

Comune di Resana, Sez. A, fg. 4

mapp. n. 1375 sub. 20, via G. Massari, Piano S1, Cat. C/6, Cl. U, Consistenza 25 mq, Rendita euro 334,41

mapp. n. 1375 sub. 15, via G. Massari, Piano 1, Cat. A/2, Cl. 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita euro 73,60

Il subalterno n. 20, al piano interrato è coerenziato a sud con il subalterno 4, a est con il subalterno n. 22 e a ovest con muro perimetrale, salvo più precisi.

Il subalterno n. 15, al piano primo è coerenziato a sud con muri perimetrali, a est con il subalterno n. 16 e a ovest con il subalterno n. 14, salvo più precisi.

Catasto Terreni:

Comune di Resana, Foglio 4

mapp. n. 1375, ENTE URBANO, ha 0.08.53

La particella n. 7 confina con le particelle nn. 627, 628, 510, 509, 739, 1547, 1989, 1248 e 1247, salvo più precisi.

Non sono stati operati confinamenti.

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.

Le descrizioni indicate nei pignoramenti sono pienamente conformi a quelle attuali.

Il numero civico è 24/2.

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.

Le planimetrie catastali (all.ti 6e e f) sono risultate conformi allo stato di fatto riscontrato durante i sopralluoghi e i rilievi effettuati (all.to 8a) a eccezione di piccole difformità imputabili a modifiche



interne. Tali difformità sono riscontrabili da un raffronto tra la planimetria catastale e i rilievi effettuati sopra citati.

Si ritiene che tali modifiche non influiscano sulla rendita complessiva degli immobili.

6) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

La disciplina urbanistica vigente è risultata essere la seguente:

Piano degli Interventi (PI) - (all.to **9a**).

Ai sensi del PI vigente l'area del sedime dell'immobile è risultata classificata come C1/23, Zona omogenea C1 n. 23 – Zona residenziale di urbanizzazione consolidata.

Valgono gli artt. 67 e 69 delle Norme Tecniche Operative - NTO - (all.to **9b**).

L'art. 67 delle NTO stabilisce le destinazioni d'uso consentite per la zona; l'art. 49 delle NTO definisce le norme riguardanti i modi d'intervento, gli interventi ammessi e i parametri edilizi.

Si ritiene che siano ammissibili pure gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR n. 380/2001 e smi; quelli di cui al comma 1, lett. a), b), c) risulta di particolare interesse per le singole unità immobiliari, l'intervento di cui al comma 1, lett. d), verosimilmente dovrebbe riguardare l'intero edificio.

Sussiste il vincolo sismico.

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

Per la realizzazione dell'edificio risultano essere state rilasciate le seguenti Autorizzazioni Edilizie - Licenze/Concessioni Edilizie - (all.ti **7a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p, q, r, s, t, u e v**):

- Concessione Edilizia n. 3804 in data 01/04/1992 (all.to **7a**)
- Concessione Edilizia n. 3804/A in data 04/01/1994 (all.to **7b**), Variante alla Concessione Edilizia n. 3804 in data 01/04/1992
- Concessione Edilizia n. 3804/C in data 20/05/1994 (all.to **7g**), Variante a un edificio residenziale costituito da n. 7 alloggi per la costruzione di un poggiolo

In data 30/11/1965 è stata rilasciata la Licenza di Abitabilità (all.to **7r**).

L'accesso agli atti eseguito in data 26/06/2023 ha permesso di evidenziare l'iter amministrativo del Condominio Massari. Più Concessioni Edilizie e una Licenza di Abitabilità non riguardano l'unità immobiliare oggetto della presente Relazione di stima. Si evidenziano la Denuncia di Inizio Attività prot. n. 1804 in data 10/02/1996 (all.ti **7t e u**) e la Concessione Edilizia n. 3804 in data 14/01/1997 riguardante l'esecuzione di una veranda (all.to **7v**).

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.



L'ultimo progetto autorizzato, attinente all'appartamento oggetto della presente Relazione di stima, risulta quello di cui alla Concessione Edilizia prot. n. 3804/A in data 04/01/1994 (all.to 7b), Variante alla Licenza Edilizia prot. n. 3804 in data 01/04/1992 (all.to 7a).

Sussiste la Concessione Edilizia n. 3804/C in data 20/05/1994 (all.to 7g), Variante a un edificio residenziale costituito da n. 7 alloggi per la costruzione di un poggiolo.

I rilievi effettuati (all.to 8a) hanno consentito di riscontrare che l'immobile è quasi del tutto conforme al titolo amministrativo suddetto, depositato presso il Comune di Resana.

Sussistono lievi difformità interne. Si evidenzia quella nell'ingresso, in corrispondenza di un pilastro di cemento armato e la divisione del pozzo di luce rispetto ad altra unità immobiliare.

Tali difformità interne ed esterne risultano sanabili con il pagamento di una sanzione pari a 516,00 €, ai sensi dell'art. 36, punto 4 del DPR n. 380/2001, TESTO UNICO DELL'EDILIZIA e smi; ciò sulla scorta di riscontri con il funzionario competente dell'ufficio comunale preposto.

Si stimano le spese tecniche omnicomprendenti pari a 1.200,00 €.

A seguito dell'accesso presso l'Ufficio Edilizia Privata in data 14/09/2023 e di un successivo colloquio telefonico con un funzionario comunale non sono risultate domande di sanatoria edilizia intestate al sig. ESECUTATO 1.

Non sono stati indagati eventuali abusi nelle parti comuni.

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.

I beni pignorati possono essere venduti in un lotto unico.

10) Dire se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura.

I beni sono pignorati per l'intero alla ditta ESECUTATO 1.

11) Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire, ove non vi provveda il custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

A seguito di richiesta presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Resana in data 26/06/2023, l'immobile è risultato occupato dal sig. ESECUTATO 1 (all.to 10). Nell'appartamento è risultata essere utilizzata l'unica camera; tale circostanza è stata verificata durante il sopralluogo effettuato sugli immobili in data 24/05/2023.

Nel sopralluogo effettuato in data 14/09/2023 l'appartamento è risultato non occupato.

La corrispondenza con l'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Treviso ha consentito di riscontrare che non risulta attivo alcun contratto d'affitto e/o comodato a nome del sig. ESECUTATO 1 che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di vendita (all.to 12).



L'Ufficio Anagrafe del Comune di Resana, in relazione alla sussistenza di comunicazioni di Cessione Fabbricato, ha trasmesso la comunicazione in data 23/05/2023 (all.to 13); sulla base di tale corrispondenza non si evidenziano cessioni di fabbricato a partire dall'anno 2004 fino alla data 23/05/2023. Il suddetto Ufficio di Polizia Locale nulla ha comunicato con riferimento agli anni precedenti.

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..

Non sono risultati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; neppure sono risultati diritti demaniali o usi civici.

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..

L'appartamento fa parte di un condominio - CONDOMINIO MASSARI -. Sussistono parti comuni - scale, corsia comune, ecc. -.

Il sottoscritto Perito stimatore in data 31/05/2023 ha ricevuto dall'amministratore condominiale - Amministrazioni e servizi condominiali [REDACTED] - (all.to 4f) il Regolamento di Condominio (all.to 11a), le Tabelle Millesimali (all.to 11b), il bilancio consuntivo individuale dell'esercizio ordinario 01/01/2022 - 31/12/2022 (all.to 11c), il bilancio preventivo delle spese condominiali individuale dell'esercizio ordinario 01/01/2023 - 31/12/2023 (all.to 11d).

Sulla base dell'art. 63, comma IV delle disposizioni di attuazione del CC l'acquirente dovrà corrispondere oltre alle spese condominiali dell'anno nel corso del quale avverrà l'acquisto anche quelle dell'esercizio precedente. Le spese condominiali a carico del sig. ESECUTATO 1 relative al periodo 01/01/2022 - 31/12/2022 sono pari a 604,04 € (all.to 11c), quelle preventivate per il periodo 01/01/2023 - 31/12/2023, approvate dall'assemblea condominiale sono pari a 507,39 € (all.to 11d).

Il sig. ESECUTATO 1 è moroso nei confronti del condominio.

Se si considera il saldo dell'esercizio precedente, il totale indicato nel bilancio preventivo risulta pari a 15.688,81 € (all.to 11d).

Il debito aggiornato all'ultima rata delle spese condominiali scaduta in data 31/07/2021 è pari a 15.181,42 € (all.to 11c).

Sussiste una procedura di vendita promossa dal condominio contro il sig. ESECUTATO 1 (all.to 2b).

Dai documenti ricevuti dall'amministratore condominiale non risultano altre morosità significative dei proprietari oltre a quella del sig. ESECUTATO 1. Risultano ritardi nei pagamenti da parte di inquilini che, allo stato attuale, data la loro lieve entità, non hanno determinato azioni legali da parte del Condominio Massari.

I millesimi di proprietà riferiti agli immobili oggetto di pignoramento immobiliare sono i seguenti (all.to 11b):

111/1000 (centoundici millesimi)



I millesimi delle scale riferiti agli immobili oggetto di pignoramento immobiliare sono i seguenti (all.to 11b):

144/1000 (centoquarantaquattro millesimi)

Non risultano a carico del condominio problematiche significative da evidenziare, fatta eccezione per quelle sopra descritte.

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 una data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 cpc) non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene.

L'immobile è sito a Resana, in via G. Massari 24/2 -; è parte di un condominio di due piani fuori terra e uno interrato, denominato CONDOMINIO MASSARI.

Il condominio è composto di sette unità residenziali, sette appartamenti, poste in due piani fuori terra.

L'accesso al condominio è regolato da una stradina laterale di via G. Massari; la sua posizione appartata, rispetto soprattutto alla via principale verso il centro cittadino, protegge rispetto all'inquinamento acustico.

Un piano interrato è destinato alle autorimesse delle unità residenziali e a locali di servizio.

Agli appartamenti si accede dall'area scoperta del condominio, comune. Un vano scala collega verticalmente i piani dell'edificio. Non sussiste un ascensore.

Alle autorimesse si accede da una rampa.

L'area scoperta è attribuita in gran parte ai quattro appartamenti posti nel piano terra (all.to 6c)

Il condominio ha una conformazione planimetrica che potrebbe definirsi rettangolare.

L'appartamento oggetto di procedura di vendita è posto al piano primo.

L'area è nel centro cittadino di Resana, nelle immediate vicinanze del Municipio.

La zona è tranquilla e scarsamente rumorosa.

Diverse sono le attività commerciali e i servizi circostanti, sia pubblici, sia privati.

L'appartamento è orientato a sud.

Le parti comuni sono ben tenute e ordinate.

Le aree verdi private sono in buono stato; mantenute con cura.

Il condominio nel complesso risulta ben tenuto.

Questi elementi depongono a favore del valore commerciale degli immobili.

Gli appartamenti risultano abitati da italiani.

Anche questo è ritenuto un elemento favorevole sotto il profilo puramente commerciale; senza alcun riferimento a discriminazioni razziali da parte del sottoscritto Esperto stimatore.

Il condominio si compone di sette unità residenziali.

L'appartamento oggetto di procedura di vendita è posto al piano primo.

Ai tre appartamenti del piano suddetto si accede da un pianerottolo comune.

L'accesso avviene da un vano scala comune.



I muri perimetrali esterni sono poco e mal risultati. L'isolamento di poliuretano - sp. 3 cm - è posto all'interno, anziché all'esterno a formare un cappotto (all.to 4r).

In generale, tutti gli isolamenti sono scarsi.

Dai particolari riscontrati non sono stati osservati accorgimenti tecnici particolari per eliminare i ponti termici, tanto meno per limitare la dispersione termica generale.

La classe energetica dell'abitazione è ritenuta molto scarsa; ciò è penalizzante.

Non è stato possibile reperire alcunché riguardante la stratigrafia della copertura.

È verosimile ritenere che sia scarso pure l'isolamento estivo.

I serramenti esterni sono bisognosi di manutenzione, i vetri non sono di sicurezza.

Una riqualificazione energetica dell'intero edificio e un adeguamento alle prescrizioni dell'art.11 del D. Lgs. n. 28/2011 potrebbero essere auspicabili.

Sono necessarie opere di manutenzione dei serramenti esterni, pitture delle pareti, ecc.

L'appartamento necessita di adeguamenti/manutenzioni degli impianti, con particolare riferimento agli impianti elettrico e termico.

È molto probabile che la caldaia dovrà essere sostituita.

L'accuratezza esecutiva delle opere riscontrata durante i sopralluoghi effettuati è stata ritenuta buona. L'appartamento è in condizioni di completo abbandono.

Il condominio non risulta costruito con i criteri della sicurezza sismica, mancanti negli anni della sua edificazione. La sicurezza sismica è ritenuta scarsa; altresì il grado di sismicità della zona è alto. Il sottoscritto Perito stimatore reputa che una analisi strutturale dell'edificio e un intervento finalizzato al miglioramento della classe sismica dell'edificio medesimo potrebbero essere anch'essi auspicabili, prima ancora dell'intervento di riqualificazione energetica e di adeguamento alle prescrizioni dell'art.11 del D. Lgs. n. 28/2011.

Ai fini della stima si è proceduto con riferimento all'appartamento secondo il metodo del più probabile Valore di Mercato.

Da una ricerca di mercato fatta in zona in data 14/09/2023 si sono appurati valori commerciali, per unità di superficie e a corpo, presso più agenzie immobiliari.

Si stima che, per beni di nuova costruzione nell'intorno dell'edificio oggetto della presente Relazione di stima, il valore unitario sia pari a **1800,00 €/mq**.

In considerazione della vetustà e dello stato di mantenimento generale dell'immobile si adatterà un coefficiente di riduzione dei valori unitari sopra riportati pari a **0,75**; valutando gli elementi esposti sopra collegati alla funzionalità dell'edificio, alla sua rispondenza ai requisiti di isolamento termico e acustico, di sicurezza sismica e di quant'altro si ritiene di applicare un coefficiente di obsolescenza pari a **0,60**.

Pertanto il più probabile Valore di Mercato unitario al metro quadro dell'immobile sarà quello sotto riportato (all.to 8b):

$$V_m = 1.800,00 \text{ €/mq} \times 0,75 \times 0,60 = \quad \quad \quad \mathbf{810,00 \text{ €/mq}}$$

Di seguito si procederà a calcolare la superficie commerciale complessiva.

Superficie commerciale dell'appartamento:

- Quota - 10% - della superficie di pertinenza dell'unità immobiliare delle superfici comuni - vano scala, vani tecnici, ecc. - ripartita tra le proprietà (stimata)

03,00 mq

- Piano interrato:



Sup. comm.

$29,02 \times 1/2 + 08,04 \times 1/3 =$ 17,19 mq

- Piano primo:

Sup. comm.

$56,56 + 2,15 \times 1/3 =$ 57,28 mq

Superficie commerciale complessiva dell'appartamento:

$003,00 + 17,19 + 57,28 =$ 77,47 mq

VALORE DI MERCATO APPARTAMENTO

mq 77,47 x 810,00 €/mq = 62.750,70 €

Il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, degli oneri di cui ai punti **3), 8) e 13)**, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta è ritenuto dal sottoscritto perito pari a quello sotto riportato:

VALORE DELL'IMMOBILE 55.000,00 €

Il Perito stimatore
arch. Italo Filippin

Fonte 21/09/2023

All.ti:

documenti **1-14**

documentazione fotografica

