

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**G.E. Dott. Leonardo Bianco**

**UDIENZA DEL 06/11/2024**

***Esecuzione Immobiliare n. 218/2023***

a carico della ditta:

- 1) **Esecutato 1** per la quota di 1/2 di proprietà
- 2) **Esecutato 2** per la quota di 1/2 di proprietà

**INCARICO:**

*Lo scrivente, geom. Antonio Meo, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Treviso col n° 3472 con studio in Ponzano Veneto, Via Pietro Gobbato, 46, è stato nominato in qualità di perito esperto stimatore con verbale di udienza del 02 marzo 2024 dal G.E. Dott. Leonardo Bianco, accettando l'incarico e prestando il giuramento di rito in data 04 marzo 2023, nella causa di esecuzione immobiliare n. 218/2023 promossa da: **AMCO – Asset management Company spa***

\*\*\*\*\*

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



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

\*\*\* \*\*

### **QUESITO:**

"QUESITO PER PERIZIA "

E.I. n. 218/23 - Art.173BIS disp. Att. C.P.C.e modifiche di cui al D.L. n. 83/2015.

### **PREMESSE - FORMAZIONE DEI LOTTI**

*L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un complesso condominiale costituito da due corpi di fabbrica, all'interno di una più ampia lottizzazione di totali 11 fabbricati, denominato "CONDOMINIO NEWTON" – nello specifico il fabbricato C1, dotato di ingresso, aree e spazi di manovra comuni oltre agli accessi esclusivi, a destinazione residenziale ed attualmente composto da complessivi 15 appartamenti di cui alcuni con corte esclusiva, ed al piano interrato 22 garage. L'immobile, con accesso indipendente, è ubicato poco distante dal centro del Comune di Casale sul Sile, in via del Barcaro n. 38 e*



nello specifico:

- **appartamento** al piano terra con accesso indipendente da camminamento comune, di complessivi circa 79,50 mq lordi, dotato di **scoperto esclusivo** di pertinenza di 209,57 mq catastali (comprensivo di lastrico solare);

- **garage** di pertinenza al piano interrato, di ca. 35,90 mq lordi con accesso da rampa e area di manovra comune e internamente comunicante con l'abitazione tramite vano scale;

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

I beni colpiti dal presente procedimento risultano già identificati catastalmente ed a parere dello scrivente, sono riconducibili ad un unico lotto.

#### 1) **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Lo scrivente, dopo aver verificato la completezza della documentazione agli atti, ed aver proceduto agli accertamenti di natura urbanistica e catastale, ha contattato il Custode Giudiziario, responsabile di zona di Aste 33, il quale comunicava la piena disponibilità di uno degli esecutati.

Si è proceduto in data 27/06/2024 al sopralluogo per definire le caratteristiche architettoniche, lo stato di manutenzione, la rispondenza a quanto assentito sotto il profilo urbanistico e catastale effettuando contestualmente i rilievi del caso e la documentazione fotografica. Si è inoltre provveduto a richiedere, presso il Comune di Casale sul Sile la documentazione riferita alle pratiche edilizie archiviate e attestanti la legittimità del complesso, alla richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito la presenza o meno di eventuali contratti di



affitto e/o comodato in essere ed infine si è reso necessario interpellare l'amministratore di condominio per risalire alle spese condominiali ed eventuali pendenze, tabelle millesimali e regolamento di condominio.

### **Osservazione alla documentazione agli atti:**

Si ritiene di dover precisare che i subalterni 119-120-121 del mapp. 817, indicati distintamente nell'atto di pignoramento, risultano tra loro graffiati e **identificano un'unica abitazione** al piano terra con scoperto esclusivo e lastrico solare di pertinenza.

Inoltre, nell'atto di pignoramento non vengono indicate le parti comuni del fabbricato accatastate con la partita speciale di **Bene Comune Non Censibile**, compiutamente descritte al successivo capitolo.

### **2) DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI**

Alla data del 12/04/2024, gli immobili erano così censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso (ufficio provinciale Territorio-Catasto):

#### **LOTTO UNICO** (all. n. 01.1 visure al C.F. e all. 01.2 planimetrie catastali)

##### **Bene 1**

C.F. Comune di Casale sul Sile sez. C fg. 12

**mapp. 817 sub 119 graffiato con il sub 120 e sub 121** - cat. A/2 cl. 2, vani 4,5 – sup. cat. 91 mq, escluse aree scoperte 80 mq - R.C.€ 395,09 – Via del Barcaro n. 38 – piano S1 e T – **appartamento con corte esclusiva e lastrico solare**

##### **Bene 2**

C.F. Comune di Casale sul Sile sez. C fg. 12

**mapp. 817 sub 100** - cat. C/6 cl. 2, cons. 29 mq – sup. cat. 35 mq - R.C.€



76,38 – Via del Barcaro – piano S1 – **garage**

*Oltre alla quota di comproprietà ai sensi di legge art. 1117 C.C. ed in particolare sulle parti comuni del “Fabbricato C1”:*

- **mapp. 817 sub 2** B.C.N.C – area scoperta di mq 121,48;
- **mapp. 817 sub 3** B.C.N.C – area scoperta di mq 148,53;
- **mapp. 817 sub 43** B.C.N.C – area scoperta di mq 19,22;
- **mapp. 817 sub 44** B.C.N.C – scala e corridoio;
- **mapp. 817 sub 45** B.C.N.C – rampa, corridoio di accesso al garage;

**Gli attuali intestatari catastali e proprietari sono:**

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

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

Si evidenzia inoltre, per completezza, che il mapp. 817 su cui insiste l'immobile, è altresì censito al CT foglio 24 mapp. 817 Ente urbano di mq. 3814 (**all. n. 02 visura C.T.**).

**Criticità:** risultano difformità di carattere urbanistico/catastale. (vedi cap. 14)

**3) DESCRIZIONE CONFINI**

Il fabbricato C1 nel suo complesso mapp. 817 (unitamente al fabbricato D1), confina a nord con il mapp. 827, ad est con i mapp.li 828, 795 e 723 (strada di lottizzazione), a sud con il mapp. 795 e ad ovest con i mapp.li 35 e 669.

**(all. n. 03 estratto di mappa)**

**L'appartamento con corte esclusiva** ubicato al piano terra, confina a nord e ad est con il sub 3 (BCNC), a sud con i sub 122 e 123, ad ovest con i sub 136, 139 e 137; **il garage** al piano interrato confina a nord con il sub 100 e terrapieno, ad est con terrapieno, a sud con il sub 101 e ad ovest con il sub 45



(BCNC). (all. n. 01.2 elaborato planimetrico)

**4) ATTO DI PROVENIENZA**

I beni oggetto della presente procedura sono pervenuti agli esecutati per la quota di una metà ciascuno, indivisamente tra loro, con atto di compravendita in data 26 giugno 2003 n. 89542 di rep. Notaio Enrico Fumo in Treviso, registrato a Treviso il 27/06/2003 al n. 2810, trascritto a Treviso il 27/06/2003 ai nn. 25951/17450. (all. n. 04 atto provenienza)

**5) TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI**

*All. n. 05.1 Elenco sintetico formalità – All. n. 05.2 certificato notarile*

**TRASCRIZIONI - C.RR.II. di Treviso**

**1) Titolo:** verbale di pignoramento immobili

**Data:** 21/06/2023 **Reg. Gen.** 22997 **Reg. Part.:** 16565

**A FAVORE :**

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SP.A. con sede in Napoli, c.f.:  
05828330638 per l'intera quota di proprietà

**Comune di Casale sul Sile**

*Catasto Fabbricati sez. C fg. 12*

*- mapp. 817 sub 119 graff. 120-121, nat. A/2, cons. 4,5 vani, via del Barcaro n.*

*34 piano S1-T;*

*- mapp. 817 sub 100, nat. C/6, cons. 29 mq, via del Barcaro piano S1;*

**A CARICO:**

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

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

**ISCRIZIONI - C.RR.II. di Treviso**



1) **Titolo:** Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario (rep.

89543/31308 del 26/06/2003 notaio Enrico Fumo)

**Data:** 27/06/2003 **Reg. Gen.** 25952 **Reg. Part.:** 5942

**A FAVORE:**

Veneto Banca Società Cooperativa Per Azioni a Responsabilità Limitata con sede in Montebelluna, c.f.: 00208740266 per l'intera quota di proprietà

**Totale:** € 196.200,00 **Capitale:** € 109.000,00

**Comune di Casale sul Sile**

*Catasto Fabbricati sez. C fg. 12*

*- mapp. 817 sub 119 graff. 120-121,*

*- mapp. 817 sub 100*

**A CARICO:**

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

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

**Annotazione del 19/05/2023 ai nn. 18424/2567** – *rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario*

2) **Titolo:** Ipoteca conc. amministrativa/riscossione – derivante da ruolo e

avviso di addebito esecutivo

**Data:** 27/10/2016 **Reg. Gen.** 35336 **Reg. Part.:** 6500

**A FAVORE:**

Equitalia Servizi di Riscossione spa con sede in Roma, c.f.: 13756881002 per la quota di 1/2 di proprietà

**Totale:** € 211.232,62 **Capitale:** € 105.616,31

**Comune di Casale sul Sile**



*Catasto Fabbricati sez. C fg. 12*

- mapp. 817 sub 119 graff. 120-121,

- mapp. 817 sub 100

**A CARICO:**

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

**3) Titolo:** Ipoteca in rinnovazione – concessione a garanzia di mutuo fondiario

(rep. 89543/31308 del 26/06/2003 notaio Enrico Fumo)

**Data:** 19/05/2023 **Reg. Gen.** 18424 **Reg. Part.:** 2567

**A FAVORE:**

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SP.A. con sede in Napoli, c.f.:

05828330638 per l'intera quota di proprietà

**Totale:** € 196.200,00 **Capitale:** € 109.000,00

**Comune di Casale sul Sile**

*Catasto Fabbricati sez. C fg. 12*

- mapp. 817 sub 119 graff. 120-121,

- mapp. 817 sub 100

**A CARICO:**

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

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

**6) SERVITU' RICONTRATE**

Nell'atto di provenienza si trasferisce l'immobile a corpo e non a misura, con tutti i diritti, le azioni, ragioni, servitù attive e passive esistenti, se ed in quanto legalmente costituite, adiacenze, pertinenze ed accessori, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nonchè con le servitù tecnologiche per le erogazioni ed i





servizi.

In particolare viene specificato che il vialino pedonale di accesso condominiale al fabbricato C1, identificato catastalmente con il **mapp. 817 sub 3**, costituisce l'accesso condominiale anche al fabbricato C2 e pertanto avranno diritto di passaggio e di transito tutte le unità dei predetti condomini.

#### **7) AGGIORNAMENTI VERIFICHE CAPITOLO 2-5**

La verifica come su indicata al capitolo 2) risulta aggiornata al: 12/04/2024 e quanto indicato al capitolo 5) risulta aggiornato al: 21/06/2023 come da certificato notarile allegato. Prima del deposito della presente perizia, sono state **nuovamente eseguite verifiche** non riscontrando variazioni, pertanto le medesime risultano aggiornate al **12/04/2024** come da elenchi sintetici delle formalità.

#### **8) DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI**

##### **LOTTO UNICO:**

**Aspetti generali del compendio:** Gli immobili in oggetto sono riconducibili ad un appartamento, indipendente, al piano terra dotato di area scoperta di pertinenza e garage al piano interrato, facente parte del "Fabbricato C1" ricompreso all'interno di una più ampia lottizzazione composta da complessivi n. 11 condomini, e nello specifico denominato "CONDOMINIO NEWTON" composto da n. 2 corpi di fabbrica indipendenti tra loro, che sorgono nei pressi del centro del Comune di Casale sul Sile in zona ben servita da infrastrutture e servizi (scuola, supermercati, ecc...). Il condominio di cui fanno parte gli immobili è sviluppato su due piani fuori terra e uno interrato, dotato di rampa carrabile comune per l'accesso ai garage e vialetti pedonali comuni per



l'accesso al vano scale comune e alle unità indipendenti al piano terra. Risulta realizzato con struttura portante mista in latero-cemento, tamponamento perimetrale con controparete interna e intercapedine e/o strato isolante, al piano interrato la struttura portante è in setti in cemento armato, solaio interpiano in misto latero-cemento, copertura a due falde con falsi puntoni lignei e manto in coppi, tamponature interne in muratura, scale di collegamento ai piani in c.a. rivestite in marmo, esternamente finite con intonaco e tinteggiato, oltre a battiscopa in marmo e rivestimenti ceramici dove presenti.

Il condominio risulta interamente recintato con muretta in c.a. e rete metallica, sono presenti inoltre le suddivisioni interne delle aree scoperte esclusive con la stessa tipologia di recinzione, oltre ai relativi cancelletti pedonali. L'accesso al compendio pedonale ed alla rampa carrabile avviene dalla strada di lottizzazione; l'area comune pedonale adibita a camminamenti è pavimentata con piastrelle ceramiche, l'area fronte stante la rampa è in battuto di cemento.

**(foto dalla n. 01 alla n. 06)**

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

**Lotto unico bene 1:**

Ubicato precisamente in Via del Barcaro al n. 38, trattasi di appartamento al piano terra, con accesso indipendente dal camminamento esterno comune, così composto: soggiorno con angolo cottura e vano scale interno per l'accesso al piano sottostante, disimpegno, bagno, una camera matrimoniale e una



singola, sviluppante una superficie lorda di circa 79,50 mq, con altezza interna media di circa 2,69 ml e dotato di scoperto esclusivo e lastrico solare di totali 209,57 mq catastali. La zona giorno, disimpegno e bagno risultano pavimentati con piastrelle ceramiche, così come i rivestimenti in bagno e nell'angolo cottura e il rivestimento delle scale, le camere sono pavimentate in parquet. Le pareti sono finite con intonaco e tinteggiate. Gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno dotati di vetrocamera, piane in marmo e scuri in legno, non è presente un portoncino di ingresso ma l'accesso avviene sia dalla porta finestra in soggiorno che nella camera singola.

Sono presenti gli impianti (autonomi) elettrico, idrico, impianto termico a radiatori e scaldasalviette in bagno, caldaia a gas ubicata esternamente ed incassata nella parete perimetrale, impianto di condizionamento a split con macchina esterna, citofono con apertura elettrica del cancelletto di ingresso. Seppur richiesti all'occupante eseguito, non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti né verificare la manutenzione periodica della caldaia e il suo libretto. Gli impianti risultano conformi alla normativa vigente all'epoca di agibilità dell'immobile.

L'appartamento si presenta **in mediocre stato manutentivo** a livello di finiture ed infissi, riscontrando segni di muffa dovuti ad una presunta carenza di aerazione nelle camere da letto, abbisognando di un intervento di manutenzione ordinaria.  
**(foto dalla n. 16 alla n. 27)**

L'area scoperta esclusiva ha accesso diretto dalla zona giorno e dalla camera singola, recintata e dotata di cancelletto pedonale metallico. Risultano presenti camminamenti perimetrali in piastrelle ceramiche e quadrotti in pietra e la



restante porzione adibita a giardino. Durante le operazioni di sopralluogo si è riscontrata la presenza di una tettoia coperta e non legittima, a ridosso del prospetto nord, con pilastri, travi in legno e coperta con perline in legno, di dimensioni lorde di circa 13,00 mq e altezza media di circa 2,88 mq (**vedi cap. 14**) Inoltre è presente una casetta da giardino in legno di piccole dimensioni, copertura a due falde e basamento con quadrotti in graniglia, risulta apparentemente in precarie condizioni e parzialmente ricoperta di rovi.

**(foto dalla n. 07 alla n. 15)**

#### **Lotto unico bene 2:**

Trattasi di garage di pertinenza al piano interrato con accesso sia dall'area di manovra comune sia internamente da vano scale, sviluppante una superficie lorda di circa 35,90 mq e con altezza media di circa 2,38 ml. Pavimentato in battuto di cemento e dotato di impianto elettrico ed idrico, bocca di lupo per l'aerazione con infissi in legno e basculante in lamiera non motorizzato, allo stato attuale si presenta in mediocri condizioni manutentive. (**foto dalla n. 28 alla n. 30**)

#### **9) ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA**

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casale sul Sile non è stato rinvenuto alcun Certificato Energetico. Considerata la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ipotizza che lo stesso possa avere costi di gestione energetica **medio-bassi**. Si presuppone quindi che l'immobile possa rientrare in una delle classi medie sotto il profilo del risparmio energetico. L'attestato di prestazione energetica non risulta a carico



della Procedura Esecutiva.

**10) DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili oggetto della presente, appartamento e garage, sono attualmente occupati da uno degli esecutati.

Da quanto accertato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso – dipartimento di Treviso – prot. di ingresso n. 95957 del 20/05/2024 – **non è stato possibile individuare** contratti di locazione e/o di comodato. (all. n. 06 comunicazione Ag. Entrate)

**11) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA**

*(Documentazione reperita presso il sito del Comune di Casale sul Sile)*

**STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE:**

I beni oggetto di esecuzione risultano nelle tavole del Piano degli Interventi del Comune di Casale sul Sile variante n. 8 all'interno della **ZTO B.3 n. 064 – zone residenziali di completamento** disciplinate dall'art. 19 delle NTO vigenti. Dalla Carta dei Vincoli gli immobili non risultano soggetti a particolari tutele ambientali e paesaggistiche. (all. n. 07 Estratto PI, vincoli e Norme Tecniche)

**12) CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA**

Il lotto non risulta sviluppare ulteriore capacità edificatoria residua.

**13) VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA**

*(Documentazione reperita presso il Comune di Casale sul Sile)*

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



- **Concessione Edilizia n. 191** del 25/09/2001 (**PE 11405**) prot. 2127 per la nuova costruzione di fabbricato residenziale a 15 alloggi; (**all. n. 08.1**)
- **Concessione Edilizia n. 217** del 26/10/2001 (**PE 11700**) prot. 10682 variante alla C.E. 191/11405 rif. LOTTO C e Fabbricato 1; (**all. n. 08.2**)
- **Autorizzazione n. 101** del 17/09/2002 (**PE12276**) prot.8798 per realizzazione nuova recinzione in area C 3.2 – LOTTO C-E; (**all. n. 08.3**)
- **Concessione Edilizia n. 48** del 27/03/2003 (**PE 12649**) prot. 382 variante alla C.E. 191/11405 e succ. VAR. 217/11700 rif. LOTTO D e C1; (**all. n. 08.4.1 concessione e 08.4.2 elaborati grafici**)
- **Permesso di abitabilità n. 39** del 07/05/2003 (**PE12649**) rif. C.E. 48 del 2003 in variante alla C.E. 191/11405 e C.E. 217 del 2001 (LOTTO D e C1); (**all. n. 08.4.3**)
- **Denuncia Inizio Attività** prot. 2279 del 11/02/2003 (**PE12684**) per realizzazione delimitazioni-recinzioni interne alle proprietà esclusive dei fabbr. C1-C2-D1; (**all. n. 08.5**)

#### 14) **DIFFORMITÀ RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO**

**Premesso:** *In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze*



*e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. **Tutto ciò premesso:***

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

Con riferimento ai grafici allegati all'ultima pratica di variante è emerso quanto segue: **(vedi grafico all. n. 09)**

- al piano terra chiusura del vano scale con tamponatura del muretto e installazione di porta interna;
- esternamente, realizzazione di tettoia chiusa con copertura in legno, sorretta da due pilastri in legno, aperta su tre lati ed in aderenza al prospetto nord dell'abitazione, dimensioni in pianta circa 13,00 mq e altezza media 2,88 ml.;



inoltre si è riscontrata la presenza di una casetta da giardino in legno di superficie inferiore a 15,00 mq (regolamento edilizio art. 90 comma 4) installata senza comunicazione preventiva allo sportello unico dell'edilizia.

Al fine di valutare la possibile sanatoria delle difformità riscontrate così come meglio rappresentate nell'allegato grafico ed individuarne i costi, si provvedeva ad un confronto con l'Ufficio Tecnico del Comune da cui è emerso che, vista la natura e l'entità degli abusi riscontrati si dovrà procedere con pratica edilizia in sanatoria (SCIA) pagando l'oblazione minima di € 1.032,00 oltre a diritti per € 60,00 oltre alle spese tecniche quantificabili in circa € 2.500,00 per la pratica urbanistica e la relativa variazione catastale con il rifacimento della planimetria per un costo di circa € 500,00 oltre a diritti catastali di circa € 50,00; salvo più esatte indicazioni in fase di istruttoria al momento della pratica in sanatoria.

In merito alla tettoia coperta, la stessa non è sanabile in quanto sviluppa volume e superficie coperta. Risulta inoltre in contrasto con quanto previsto dal Regolamento Edilizio all'art. 90 comma 4 e 8 e pertanto si dovrà prevedere la sua demolizione ipotizzando un costo di circa € 500,00.

Per la mancata comunicazione della casetta da giardino, si può ricomprendere la stessa nella pratica edilizia in sanatoria sopra indicata ottemperando a quanto previsto dal regolamento edilizio ed in particolare alla distanze dai confini di proprietà.

Complessivamente si ipotizza un costo totale di **circa € 4.642,00.**

#### **15) RAPPORTO DARE / AVERE CON CONDOMINIO**

Interpellato nel merito l'Amministratrice di condominio sig.ra Marcella Pontello, la stessa in data 18/07/2024 comunicava i seguenti dati:





1. le spese annue di gestione ammontano mediamente a circa € 550,00 e non risultano spese straordinarie già deliberate avendo recentemente eseguito la tinteggiatura esterna con il bonus facciate;
2. A seguito di aggiornamento del 12/09/2024, l'amministratore comunicava che il debito complessivo ammonta ad € 2.925,00 pertanto risultano le seguenti pendenze riferite all'ultimo biennio:

a. anno 2023 consuntivo:	573,41 €
b. anno 2024 preventivo:	<u>515,90 €</u>
<b>totale pendenze 2023/24</b>	<b>1.089,31 €</b>

L'Amministratore produceva inoltre estratto delle tabelle millesimali – riferite alla scala C del Fabbricato NEWTON C1 - che si riassumono:

- TAB. 1 <b>proprietà:</b>	57,520/1.000,00 mill.
- TAB. 2 <b>gestione ordinaria</b>	57,520/1.000,00 mill.
- TAB. 3 <b>scale</b>	10,000/1.000,00 mill.
- TAB. 4 <b>carraio</b>	77,020/1.000,00 mill.
- TAB. 5 <b>amministrazione</b>	1,000/16,200 mill.
- TAB. 6 <b>PT - disinfestazione</b>	57,520/415,980 mill.
- TAB. 7 <b>P1 - disinfestazione</b>	0,000/558,920 mill.
- TAB. 8 <b>fondo:</b>	57,520/1.000,00 mill.

**(all. n. 10 estratti tabelle millesimali, regolamento di condominio, mail comunicazione amministratore)**

## **16) METODO DI STIMA DELL'IMMOBILE**

### **16a) Premesse ed aspetti generali**

*La valutazione di seguito esposta si sviluppa utilizzando il criterio di stima*



*analitico - comparativo laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare, a parità di epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo noto se i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione. Considerando che in realtà ciò non accade mai, in quanto difficilmente esistono immobili uguali, si rende necessario apportare delle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, ovvero tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare e in particolare:*

**16b) Stima del valore di mercato del bene - Per quanto riguarda i beni in oggetto ed il libero mercato** al fine della seguente valutazione si ritiene dover considerare gli immobili da stimare rientranti nell'ordinarietà, adottando come criterio iniziale il valore medio di mercato risultato da accertamenti, sopralluoghi, misurazioni, indagini svolte, anche telematiche e comparabili di recente compravendita anche nello stesso complesso. Si evidenziano nel caso in esame, quali **elementi incrementali** la sua ubicazione in zona residenziale ben servita e vicino al centro, e la tipologia dell'immobile ovvero abitazione indipendente con giardino esclusivo. Gli **elementi decrementali** risultano essere principalmente la vetustà dello stesso e gli interventi di manutenzione ordinaria da eseguire in particolare nelle camere, oltre alla necessità di intervenire con pratica di sanatoria per le difformità riscontrate e la demolizione della tettoia realizzata sull'area scoperta.

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



**16c) Stima del valore a base d'asta (vendita forzata).** Nel caso specifico il valore degli immobili stimati andrà inteso quale prezzo al quale gli stessi potranno verosimilmente essere esitati all'asta pubblica, tenendo conto di quanto indicato precedentemente, del tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel pieno possesso degli stessi, **nonché della mancanza di garanzia per eventuali vizi**. Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice per l'esecuzione sono stati quindi adottati i criteri di cui ai paragrafi precedenti operando le opportune decurtazioni in funzione degli stessi.

#### **17) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

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

#### **LOTTO UNICO**

**Bene 1:** C.F. Comune di Casale sul Sile sez. C fg. 12

**mapp. 817 sub 119 graffato con il sub 120 e sub 121** - cat. A/2 cl. 2, vani 4,5 – sup. cat. 91 mq, escluse aree scoperte 80 mq - R.C.€ 395,09 – Via del Barcaro n. 38 – piano S1 e T – **appartamento con corte esclusiva e lastrico solare**

**Bene 2:** C.F. Comune di Casale sul Sile sez. C fg. 12

**mapp. 817 sub 100** - cat. C/6 cl. 2, cons. 29 mq – sup. cat. 35 mq - R.C.€ 76,38 – Via del Barcaro n. 38 – piano S1 – **garage**

*I valori sotto indicati ricomprendono le relative quote di comproprietà sui BCNC del "fabbricato C1"*



**Rapporti mercantili:**

sup. comm. appar. PT mq 79,50 x 1 =	79,50 mq
sup. comm. garage PS1 mq 35,90 x 0,5 =	<u>17,95 mq</u>
Totale	97,45 mq

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

sup. complessiva u.i.u. 79,50+35,90 = 115,40 mq x 0,10 =	11,54 mq
sup. giardino 209,57 mq – 115,40 = 94,17 x 0,02 =	<u>1,88 mq</u>
Sup. comm. area scoperta	13,42 mq

**Complessivamente sup. commerciale: 110,87 mq**

**Valore di stima all'oggi:** = 110,87 mq x 1.400,00 €/mq = **€ 155.218,00**

**A tale importo vanno detratte presuntivamente:**

1) costo sanatoria e demolizione tettoia	€ 4.642,00
2) spese condominiali ultimo biennio	<u>€ 1.089,31</u>

**Più probabile valore di mercato all'oggi € 149.486,69**

3) Ulteriore abbattimento per vendita forzata 20%	<u>€ 29.897,34</u>
---	--------------------

**Valore vendita forzata € 119.589,35**

**arr.ti a € 119.600,00** (diconsi euro centodiciannoveseicento/00).

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

Treviso, 01/10/2024

L'E.S.

- geom. Antonio Meo -



Firmato digitalmente

Allegati:

Scheda di perizia per decreto di trasferimento / Corrispondenza nominale eseguiti

All. doc. 01.1 Visure catastali storiche CF

All. doc. 01.2 Planimetrie catastali CF, elaborato planimetrico ed elenco sub

All. doc. 02 Visure catastali storiche CT

All. doc. 03 Estratto di mappa

All. doc. 04 Atto di provenienza

All. doc. 05.1 Elenco sintetico delle formalità

All.doc. 05.2 Certificato Notarile

All. doc. 06 Informazioni contratti Agenzia Entrate

All. doc. 07 Estratto PI, e NTO

All. doc. 08.1 Pratica 11405 Concessione n. 191/2001

All. doc. 08.2 Pratica 11700 variante Concessione n. 217/2001

All. doc. 08.3 Pratica 12276 Concessione n. 101/2002

All. doc. 08.4 Pratica 12649 variante Concessione n. 48/2003, elaborati grafici e permesso di abitabilità

All. doc. 08.5 Pratica 12684 DIA recinzioni

All. doc. 09 Grafico indicazione di massima delle difformità rilevate

All.doc. 10 Tabelle millesimali, reg. condominio e comunicazione. Amm.re

All.doc. 11 Documentazione fotografica

