

# TRIBUNALE DI TREVISO

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

nell'Esecuzione Immobiliare n° 317/2022 R.E., promossa da

**SOGGETTO CREDITORE PROCEDENTE ED IN SUA**

**RAPPRESENTANZA IL SOGETTO MANDATARIO**

entrambi, rappresentati e difesi da Avv.to [REDACTED]

**SOGGETTO CREDITORE INTERVENUTO ED IN SUA**

**RAPPRESENTANZA IL SOGETTO MANDATARIO**

entrambi, rappresentati e difesi da Avv.to [REDACTED]

**SOGGETTO CREDITORE INTERVENUTO**

rappresentato dal Responsabile [REDACTED]

**c o n t r o**

**SOGGETTO ESECUTATO N° 1**

**SOGGETTO ESECUTATO N° 2**

Debitori eseguiti

\*\*\*

**RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE**

\*\*\*

### INDICE

|   |        |
|---|--------|
| 1) <i>INCARICO E QUESITO</i>                      | Pag. 3 |
| 2) <i>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</i>   | Pag. 3 |
| 3) <i>PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI</i>         | Pag. 6 |
| 4) <i>IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE</i> | Pag. 8 |



|      |  |         |
|------|--|---------|
| 5)   | <i>TITOLO DI PROVENIENZA ED ATTUALE</i>                    |         |
|      | <i>INTESTAZIONE</i>  | Pag. 12 |
| 6)   | <i>TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI</i>                          |         |
|      | <i>PREGIUDIZIEVOLI</i>                                     | Pag. 13 |
| 6.1) | <i>Le trascrizioni a carico</i>                            | Pag. 13 |
| 6.2) | <i>Le iscrizioni</i>                                       | Pag. 15 |
| 6.3) | <i>I vincoli accessori e le precisazioni</i>               | Pag. 17 |
| 7)   | <i>AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI</i>               |         |
|      | <i>PARAGRAFI 4) E 6)</i>                                   | Pag. 21 |
| 8)   | <i>UBICAZIONE E DESCRIZIONE</i>                            |         |
|      | <i>DELL'IMMOBILE</i>                                       | Pag. 21 |
| 8.1) | <i>L'ubicazione</i>  | Pag. 21 |
| 8.2) | <i>La descrizione generale dell'edificio</i>               | Pag. 23 |
| 8.3) | <i>La descrizione dell'abitazione</i>                      | Pag. 25 |
| 8.4) | <i>La descrizione dell'autorimessa e dei posti auto in</i> |         |
|      | <i>uso esclusivo</i>                                       | Pag. 28 |
| 8.5) | <i>La descrizione dell'area scoperta pertinenziale</i>     | Pag. 28 |
| 8.6) | <i>Pregiudizi di natura condominiale e quote insolute</i>  |         |
|      | <i>della gestione condominiale</i>                         | Pag. 29 |
| 9)   | <i>DATI TECNICI PER LA VALUTAZIONE</i>                     | Pag. 30 |
| 10)  | <i>ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE</i>                         |         |
|      | <i>ENERGETICA</i>  | Pag. 31 |
| 11)  | <i>LIBERTA' DELL'IMMOBILE</i>                              | Pag. 32 |
| 12)  | <i>ACCERTAMENTO DELLA COMODA</i>                           |         |
|      | <i>DIVISIBILITA'</i>                                       | Pag. 33 |



13) *ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE*

*URBANISTICA*

Pag. 33

14) *ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA'*

*URBANISTICA E CATASTALE*

Pag. 33

15) *METODO DI STIMA*

Pag. 38

16) *DETERMINAZIONE DEL VALORE*

*DELL'IMMOBILE*

Pag. 39

17) *OSSERVAZIONE DELLE PARTI*

Pag. 42

18) *ALLEGATI*

Pag. 43

\*\*\*

## **1) INCARICO E QUESITO**

Con ordinanza del 10/06/2023, il Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Treviso - Dr. Paola Torresan -, nominava il sottoscritto Geom. Alessandro Biasuzzi, con studio a Treviso in Via Barberia n° 40, quale esperto stimatore nella procedura esecutiva indicata in epigrafe.

Successivamente, in data 14/06/2023, lo scrivente accettava l'incarico dichiarando di attenersi all'art. 173 bis disp. att. C.P.C. e prestando anche giuramento, ai sensi dell'art. 161 disp. att. C.P.C.

## **2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In seguito alla nomina ad esperto per la redazione della relazione di stima, e successivo giuramento, lo scrivente provvedeva ad avviare la propria attività, in ottemperanza alle disposizioni di attuazione del C.P.C., espletando le seguenti incombenze:

- in data 13/06/2023 sono state esperite le necessarie visure catastali



con richiesta dell'estratto di mappa, e delle planimetrie catastali attraverso il portale "on-line" dell'Agenzia del Territorio;

- in data 14/06/2023 è stata inoltrata al Notaio in allora rogante una specifica richiesta volta ad ottenere copia del titolo di provenienza e nella stessa data di richiesta il Notaio interpellato ha fatto pervenire la copia del titolo richiesto;

- in data 07/07/2023 è stata inoltrata, a mezzo p.e., al Comune di Silea una richiesta di accesso agli atti, per l'acquisizione della documentazione urbanistica e l'Ufficio Tecnico del Comune interpellato provvedeva a fissare l'accesso agli atti in data 11/08/2023, per effettuare la visione degli stessi;

- in data 06/07/2023 è stata inoltrata, a mezzo p.e., al servizio di Polizia Locale del Comune di Silea, una richiesta volta ad ottenere la verifica di sussistenza di dichiarazioni di ospitalità presso la consistenza immobiliare colpita da pignoramento e l'amministrazione interpellata ha fornito risposta con propria nota del 11/12/2023;

- in data 07/07/2023 lo scrivente ha inoltrato al Comune di Silea - Ufficio una richiesta per conoscere i soggetti residenti presso la consistenza immobiliare colpita da pignoramento immobiliare e l'ufficio interpellato ha provveduto a fornire il documento richiesto in data 11/08/2023;

- in data 10/07/2023 è stata inoltrata all'Amministratore pro tempore del condominio una richiesta volta a conoscere la situazione contabile riferibile alla consistenza immobiliare



oggetto della presente e l'Amministratore ha provveduto a fornire  
riscontro con propria nota del 10/07/2023;

- in data 07/07/2023 è stata inviata all'Agenzia delle Entrate a mezzo p.e.c. una richiesta di accertamento sulla sussistenza di contratti d'affitto e/o comodato d'uso gravanti sulla consistenza immobiliare colpita da pignoramento immobiliare e l'ufficio interpellato ha dato risposta con propria nota del 08/09/2023;
- in data 14/06/2023 e 20/12/2023 sono state esperite le necessarie ispezioni ipotecarie, attraverso il portale on-line dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso.

Per quanto attiene all'ispezione dell'immobile pignorato, è da riferire che lo scrivente si è attivato in data 14/06/2023, per raccogliere la preventiva disponibilità dell'effettivo occupante dell'immobile, per mezzo del Custode Giudiziale.

Con questa premessa, in data 17/10/2023 ore 9,30=, lo scrivente si è recato presso la proprietà immobiliare oggetto della presente relazione di stima, distinta dal civico n° 72 – interno E - di Via Sant'Elena, in Comune di Silea, frazione di Sant'Elena, Provincia di Treviso, dove veniva riscontrata la presenza del Custode Giudiziale e del soggetto esecutato n° 2.

Con il consenso del soggetto debitore esecutato n° 2 e del Custode Giudiziale, lo scrivente ha potuto quindi dare avvio alle operazioni peritali, ed eseguire le consuete operazioni di verifica sulle unità immobiliari, oggetto della procedura esecutiva, effettuando pure un rilievo fotografico ed un rilievo planimetrico della consistenza



immobiliare.

Nel corso del sopralluogo venivano attentamente esaminati il fabbricato e le sue pertinenze, rilevandone la consistenza, le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato di manutenzione, l'attuale utilizzo, la rispondenza sotto il profilo urbanistico e lo stato generale dei luoghi.

Inoltre, è stata verificata la libertà degli immobili e si sono assunte informazioni in ordine ai prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche ed ubicazione.

Ultimate tutte le verifiche e gli accertamenti ritenuti necessari a dare risposta al quesito, lo scrivente ha provveduto a redigere il presente elaborato peritale che, nelle pagine successive, si articola attraverso i paragrafi riportati nell'indice di pagina 1) della presente relazione.

Ad ultimazione della propria attività, lo scrivente precisa che copia dell'elaborato peritale è stato anticipato alle parti ed al Custode Giudiziale, per la formulazione delle rispettive eventuali osservazioni.

### **3) PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI**

L'oggetto della procedura esecutiva è da identificare in una consistenza immobiliare costituita dalla porzione di un edificio a destinazione residenziale di tipo quadrifamiliare con sviluppo al piano terra e primo, facente parte di un complesso immobiliare residenziale c.d. "supercondominio", precisando che i beni immobili colpiti da pignoramento sono identificati dal civico n° 72 – interno E - della Via Sant'Elena, in prossimità del centro della frazione di



Sant'Elena di Silea.

L'abitazione oggetto della procedura, gode di autonomia funzionale in ambito condominiale e di autonomia di accesso attraverso l'area scoperta comune ed attraverso gli accessi condominiali comuni dalla via pubblica.

In considerazione della consistenza immobiliare, della sua collocazione in ambito condominiale, degli impianti tecnologici, lo scrivente ritiene che, per il mercato immobiliare e/o per un medio investitore, ovvero un utilizzatore interessato all'acquisto, sia più appetibile proporre alla vendita l'unità immobiliare oggetto della presente relazione in un unico lotto.

Per quanto sopra, è da ritenere più conveniente, per la procedura esecutiva, individuare il seguente lotto:

- **Lotto unico:** porzione di fabbricato residenziale al piano terra e primo identificato al Catasto Fabbricati dal mappale n° 773 sub 4, mappale n° 773 sub 5 e mappale n° 773 sub 6, tutti in Sezione C – Foglio 4 del Comune di Silea, oltre ad accessori, pertinenze e scoperto condominiali in quota parte, unitamente alle altre parti comuni condominiali.

Infine lo scrivente deve precisare che non è oggetto della presente valutazione l'arredamento presente all'interno della consistenza immobiliare colpita da pignoramento, come non sono oggetto della valutazione i macchinari dell'impianto di climatizzazione ed i sensori con le centraline dell'impianto anti intrusione.

Per loro stessa natura i suddetti beni mobili sono soggetti ad usura e



sono facilmente rimovibili.

Verrà pertanto considerata nella valutazione la sola predisposizione dell'impianto di climatizzazione e dell'impianto di anti intrusione in quanto riconducibili alla parte fissa degli impianti, solidale con il fabbricato.

#### **4) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE**

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte dell'esecutante procedente, è così identificata presso la banca dati della P.A.

##### **Lotto unico**

##### **Catasto Fabbricati**

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio

Servizi Catastali

Catasto Fabbricati (allegati n° 1)

Comune di Silea (TV)

Sezione C - Foglio 4

M.N° 773 sub 4 Via Sant'Elena, piano T.-1° - Cat. A/2 - Cl. 2^ -  
vani 6,5 - Superficie catastale totale mq. 134 -  
Superficie catastale totale escluse aree scoperte  
mq. 132 - R.C.€. 772,10 (allegati n° 1).

M.N° 773 sub 5 Via Sant'Elena, piano T.-1° - Cat. C/6 - Cl. 3^ -  
mq. 32 - Superficie catastale totale mq. 26 -  
R.C.€. 71,06 (allegati n° 1).

M.N° 773 sub 6 Via Sant'Elena, piano T. - Cat. B.C.N.C. - area  
scoperta di mq. 82 comune ai sub 4 e 5 (allegati



n° 1).

### **Le coerenze al Catasto Fabbricati**

L'abitazione con le sue pertinenze individuate dai M.N. 773 sub 4, 5 e 6 formano un corpo unico, che confina a Nord ed Est con il mappale n° 773 sub 32; a Sud con mappale n° 773 sub 9, mappale n° 773 sub 7, mappale n° 773 sub 8, mappale n° 773 sub 14, ad Ovest con mappale n° 773 sub 62 e con viabilità di lottizzazione di cui il mappale n° 773 sub 32.

Ditta catastale:

1. SOGGETTO ESECUTATO n° 1 in proprietà per quota di ½;
2. SOGGETTO ESECUTATO n° 2 in proprietà per quota di ½;

### **Parti comuni condominiali:**

Dall'esame degli elaborati catastali emerge che l'abitazione, con l'autorimessa partecipano, in quota parte, alla comunione sulle seguenti particelle:

- M.N. 773 sub 31 - Via Sant'Elena – P. T. – area scoperta di mq. 67 - accesso carraio comune - B.C.N.C. ai sub 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 43, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53.
- M.N. 773 sub 32 - Via Sant'Elena – P. T. – area scoperta di mq. 643 - accesso carraio comune - B.C.N.C. ai sub 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 43, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53.
- M.N. 773 sub 33 - Via Sant'Elena – P. T. – area scoperta di mq. 490 - accesso carraio comune - B.C.N.C. ai sub 4, 5, 7, 8,



10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 46, 47, 48, 49,  
50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 59, 60.

- M.N. 773 sub 34 - Via Sant'Elena – P. T. – accesso pedonale comune - B.C.N.C. ai sub 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53.

- M.N. 773 sub 35 - Via Sant'Elena – P. T. – area scoperta di mq. 50 - B.C.N.C. ai sub 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53.

- M.N. 773 sub 36 - Via Sant'Elena – P. T. – area scoperta di mq. 162 - B.C.N.C. ai sub 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53.

- M.N. 773 sub 37 - Via Sant'Elena – P. T. – area scoperta di mq. 123 - B.C.N.C. ai sub 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53.

- M.N. 773 sub 38 - Via Sant'Elena – P. T. – cabina contatori - B.C.N.C. ai sub 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53.

- M.N. 773 sub 41 - Via Sant'Elena – P. T. – area scoperta di mq. 160 - B.C.N.C. ai sub 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53.

- M.N. 773 sub 42 - Via Sant'Elena – P. T. – area scoperta di mq. 136 - B.C.N.C. ai sub 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 43, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53.

Si segnala che con l'atto di pignoramento introduttivo della procedura esecutiva non sono state espressamente colpite, in quota



parte, le singole unità immobiliari sopra descritte come B.C.N.C., ma sono state colpite le particelle comuni indicate con il censimento non aggiornato, precedente a quello attuale.

Si precisa inoltre che, da informazioni fornite al sopralluogo dal soggetto esecutato n° 2, sussiste un diritto d'uso esclusivo su due posti auto scoperti insistenti sul sub 32 del mappale n° 773 (B.C.N.C.) come individuati negli allegati n° 17.

L'uso esclusivo di alcune parti del sub 32 (area scoperta di mq. 643 destinata ad accesso carraio comune) è genericamente previsto nel titolo di provenienza.

Si segnala infine che le identificazioni di alcuni subalterni catastali riportati in atto di compravendita non coincidono con quelli riportati negli elaborati catastali poiché, successivamente all'atto di acquisto da parte degli esecutati, sono state introdotte variazioni catastali, che hanno comportato la soppressione di alcuni subalterni e la creazione di nuovi subalterni.

### **Catasto Terreni**

Il complesso immobiliare, che comprende la consistenza oggetto della presente relazione, fa parte di un residence, che insiste su di un fondo così catastalmente identificabile:

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio

Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati n° 2)

Comune di Silea (TV)

Foglio 18



M.N° 773 di Ha. 0.56.83 - Ente Urbano;

La particella come sopra censita al Catasto Terreni, identifica tutto il complesso immobiliare formato da area scoperta pertinenziale degli edifici, sedime dei fabbricati ed aree di utilizzo comune.

### **Le coerenze in mappa al Catasto Terreni**

Da esame della mappa del Catasto Terreni è emerso che la consistenza immobiliare colpita da pignoramento è ricompresa nella maggior superficie formata dal M.N. 773 in foglio 18 del Comune di Silea.

Da esame della suddetta mappa del Catasto Terreni emerge che il mappale n° 773 con tutte le unità immobiliari urbane ivi insistenti è delimitato dai seguenti confini in senso orario a partire da Nord: mappale n° 810, via Sant'Elena, mappale n° 60, mappale n° 641, mappale n° 809, mappale n° 807.

### **5) TITOLO DI PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE**

Da esame delle visure ipotecarie esperite è emerso che la consistenza immobiliare colpita da pignoramento è pervenuta in capo ai soggetti debitori eseguiti in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita in data 21/09/2010 n° 118494 di Rep. Notaio ██████████ di Mogliano Veneto, registrato a Treviso in data 27/09/2010 al n° 6571 serie 1T - e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Treviso in data 28/09/2010 al n. 34.465 di Registro Generale e n. 21.395 di Registro Particolare (allegato n° 3);



Per quanto sopra esposto, l'attuale assetto proprietario della consistenza immobiliare colpita da pignoramento, di cui ai mappali n° 773 sub 4, 5 e 6 in Sezione C - Foglio 4 del Comune di Silea – frazione di Sant'Elena di Silea, è il seguente:

1. SOGGETTO ESECUTATO N° 1 in proprietà per quota di ½;
2. SOGGETTO ESECUTATO N° 2 in proprietà per quota di ½.

#### **6) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Dall'esame del Certificato Notarile, redatto ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. dal Notaio [REDACTED], con aggiornamento al 07/09/2022, e dall'esame delle successive visure esperite dallo scrivente, in data 14/06/2023 e 20/12/2023, presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare (allegati n° 4), sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli relativamente ai beni sopra indicati:

#### **6.1) Le trascrizioni a carico**

I) Titolo: atto giudiziario - verbale pignoramento immobili - del 01/08/2022 n. 4570 di repertorio dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso (TV).

Trascritto a Treviso in data 07/09/2022 ai numeri:

Reg Gen. n. 35.275                      Reg. Part. n. 24.723

a carico delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune:              F116 – Silea (TV)



Catasto: Fabbricati

Sezione C Foglio 4 Particella: 773 Sub. 4

Natura: A2 Abitazione di tipo civile

Consistenza: vani 6,5 - Indirizzo Via Sant'Elena - Piano T.-  
1°

1.2. Immobile n. 2

Comune: F116 – Silea (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione C Foglio 4 Particella: 773 Sub. 5

Natura: C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Consistenza: mq. 32 - Indirizzo Via Sant'Elena - Piano T.-  
1°

1.3. Immobile n. 3

Comune: F116 – Silea (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione C Foglio 4 Particella: 773 Sub. 6

Natura: E – Ente comune

**Soggetti a favore:**

- SOGGETTO CREDITORE – C.F.: 01153230360

Relativamente all'unità negoziale n. 1, quota di 1/1 della proprietà.

**Soggetti contro:**

- SOGGETTO ESECUTATO N° 1

Relativamente all'unità negoziale n. 1, quota di ½ della proprietà.





1°

1.3. Immobile n. 3

Comune: F116 – Silea (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione C Foglio 4 Particella: 773 Sub. 6

Natura: E – Ente comune – Indirizzo Via Sant'Elena –  
Piano T.

**Soggetti a favore:**

- SOGGETTO CREDITORE – C.F.: 03719580379

Relativamente all'unità negoziale n. 1, quota di 1/1 della  
proprietà.

**Soggetti contro:**

- SOGGETTO ESECUTATO N° 1 – DEBITORE  
IPOTECARIO

Relativamente all'unità negoziale n. 1, quota di ½ della  
proprietà.

- SOGGETTO ESECUTATO N° 2 – DEBITORE  
IPOTECARIO

Relativamente all'unità negoziale n. 1, quota di ½ della  
proprietà.

II) Titolo: Ipoteca derivante da Concessione amministrativa del  
18/10/2019 n. 3095/11319 di rep. dell'Agenzia delle Entrate di  
Roma (RM)

Capitale €. 29.049,94

Somma €. 58.099,88

Iscritta a Treviso in data 21/10/2019 ai numeri:



Reg. Gen. n. 40.401          Reg. Part. n. 6.680

a carico delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune:          F116 – Silea (TV)

Catasto:          Fabbricati

Sezione C      Foglio 4          Particella: 773      Sub. 4

Natura:          A2    Abitazione di tipo civile

Consistenza:    vani 6,5

1.2. Immobile n. 2

Comune:          F116 – Silea (TV)

Catasto:          Fabbricati

Sezione C      Foglio 4          Particella: 773      Sub. 5

Natura:          C6    Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Consistenza:    mq. 32

Soggetti a favore:

- SOGGETTO CREDITORE – C.F.: 13756881002

Relativamente all'unità negoziale n. 1, quota di ½ della proprietà.

Soggetti contro:

- SOGGETTO ESECUTATO N° 1

Relativamente all'unità negoziale n. 1, quota di ½ della proprietà.

**6.3) I vincoli accessori e le precisazioni del titolo di provenienza**

Dall'esame del titolo di provenienza (allegato n° 3) è inoltre emerso



che all'art. II dell'atto sopra citato viene specificato che:

*"La presente vendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova, con tutti gli annessi, connessi, usi e diritti, azioni, ragioni, dipendenze e pertinenze, accessioni, servitù attive e passive inerenti, con la proporzionale quota su tutte le parti comuni del fabbricato, cui appartengono le unità immobiliari compravendute, come per legge e di cui all'art. 1117 del C.C., ed in particolare con le parti condominiali di competenza di cui ai*

*MN. 773 sub 31 bene comune non censibile – area scoperta di mq. 67 (accesso carraio comune) ai sub. 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 43, 44 e dal 46 al 53,*

*MN. 773 sub 32 b.c.n.c. – area scoperta di mq. 643 (accesso carraio comune) ai sub. 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 43, 44 e dal 46 al 53,*

*MN 773 sub 33 b.c.n.c. – area scoperta di mq. 490 (accesso carraio comune ai sub 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26 e dal 46 al 60,*

*MN 773 sub 34 b.c.n.c. (accesso pedonale comune) ai sub 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25,26 e dal 46 al 53,*

*MN. 773 sub 35 b.c.n.c. (area scoperta di mq. 50) ai sub 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26 e dal 46 al 53,*

*MN. 773 sub 36 b.c.n.c. (area scoperta di mq. 162) ai sub 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26 e dal 46 al 53,*

*MN. 773 sub 37 b.c.n.c. (area scoperta di mq. 123) ai sub 4, 5, 7, 8,*



10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26 e dal 46 al 53,

MN. 773 sub 38 b.c.n.c. (cabina contatori) ai sub 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26 e dal 46 al 53,

MN. 773 sub 41 b.c.n.c. (area scoperta di mq. 160) ai sub 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26 e dal 46 al 53,

MN. 773 sub 42 b.c.n.c. (area scoperta di mq. 136) ai sub 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 43, 44, e dal 46 al 53,

omissis....., come risulta dall'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni, noto alla parte acquirenti.

Le parti si danno atto che per destinazione del padre di famiglia, ai sensi e per gli effetti del C.C., esistono servitù per canalizzazione, scarichi e allacciamenti sia in aree e locali comuni che in aree e locali in proprietà esclusiva.

La parte acquirente è a conoscenza ed accetta incondizionatamente che porzione dell'area scoperta comune MN 772 sub 32 è adibita a posti auto ad uso esclusivo soltanto di alcune unità immobiliari.

Le parti si danno atto che:

- la manutenzione della strada privata di accesso carraio MN 773 sub 31 e 32 compreso il cancello, e sottoservizi, spetta ai MN. 773 sub 43, 44 e 45 (ex sub 28) ed al MN. 773 subalterni dal 4 al 15, dal 19 al 21 e dal 25 al 27;
- la manutenzione della strada privata di accesso carraio MN. 773 sub 33, per la prima parte della strada, spetta in parti uguali a tutte le unità costituenti il fabbricato in condominio individuato



*con il MN. 773 subalterni dal 49 al 53, e ai due fabbricati quadrifamiliari individuati con i MN. 773 subalterni dal 4 al 27, mentre la parte terminale spetta in parti uguali ai MN 773 subalterni dal 16 al 18 e dal 22 al 24;*

*- la manutenzione delle aree destinate a verde e posti auto (MN 773 sub 34, 37, 35, 36, 41) spetta in parti uguali a tutte le unità costituenti il fabbricato in condominio e ai due fabbricati quadrifamiliari;*

*- la manutenzione dei posti auto ad uso esclusivo ubicati sull'area scoperta comune MN. 773 sub 32 spetta esclusivamente agli aventi diritto;*

*- la manutenzione del cancello posto sull'accesso comune individuato con il MN. 773 sub 33 spetta in parti uguali agli aventi diritto;*

*- è fatto divieto di parcheggiare auto nella strada di accesso, con esclusione dei posti auto ad uso esclusivo”.*

Da esame delle note sopra riportate emerge che, oltre alle consuete clausole “di stile”, sono presenti numerose indicazioni di uso e di diritto.

Si segnala inoltre che le identificazioni dei subalterni catastali riportati in atto di compravendita non coincidono con quelli riportati negli elaborati catastali poiché, successivamente all'atto di acquisto da parte degli esecutati, sono state introdotte variazioni catastali, che hanno comportato la soppressione di alcuni subalterni e la creazione di nuovi subalterni.



Si precisa inoltre che, da informazioni acquisite al sopralluogo dal soggetto esecutato n° 2, sussiste un diritto d'uso esclusivo su due posti auto scoperti insistenti sul sub 32 del mappale n° 773 (B.C.N.C.).

L'uso esclusivo di alcune parti del sub 32 (area scoperta di mq. 643 destinata ad accesso carraio comune) è genericamente previsto nel titolo di provenienza.

#### **7) AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARAGRAFI 4) E 6)**

Quanto indicato al paragrafo 4) della relazione, risulta aggiornato alla data del 13/06/2023.

Quanto indicato al paragrafo 6) della relazione, risulta aggiornato alla data del 07/09/2022 come dal Certificato Notarile a firma del Notaio [REDACTED] ed in data 14/06/2023 e 20/12/2023 come da successive ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente.

Le visure di aggiornamento effettuate dallo scrivente hanno evidenziato che non vi sono elementi di novità rispetto alla relazione notarile prodotta dall'esecutante.

#### **8) UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Effettuato il sopralluogo ed esaminata la posizione, la consistenza e la destinazione d'uso delle unità immobiliari pignorate con i relativi accessori comuni, lo scrivente riferisce quanto segue.

##### **8.1) L'ubicazione**

La consistenza immobiliare oggetto di stima insiste in ambito di una



zona periferica del Comune di Silea, nei pressi della frazione di Sant'Elena caratterizzata da un contesto agricolo e dalla presenza a breve distanza ad Ovest del complesso immobiliare del corso del fiume Sile.

Il complesso immobiliare si trova in fregio al lato Ovest della S.P. n° 113. A Nord – Ovest del complesso condominiale, a circa tre km si trova l'accesso al tracciato della A27 Venezia – Belluno, in corrispondenza del casello autostradale di Treviso Sud. A Nord, a circa due km si trova il tracciato della S.R. n° 89 denominata Treviso – Mare.

La zona è dotata di minimi servizi di supporto alla residenza nelle immediate vicinanze, ma una maggior offerta di servizi sia pubblici che privati è raggiungibile a circa 4 km. nel centro di Silea e presso un noto centro pluri commerciale della zona.

I terreni circostanti caratterizzano il contesto agricolo della zona e sono tenuti in prevalenza a seminativo ed a vigneto.

L'unità immobiliare in esame è dotata di accesso dalla via Sant'Elena in corrispondenza del civico n° 72.

La consistenza immobiliare colpita da pignoramento è costituita dalla porzione di un edificio quadrifamiliare ed accessori con un piccolo scoperto esclusivo.

Il fondo, che comprende la consistenza immobiliare pignorata, è delimitato lungo i suoi lati da opere fisse di recinzione su muretta in c.l.s. e rete metallica. Il fondo è dotato di due accessi carrabili ed un accesso pedonale. Gli accessi sono protetti da una cancellata in ferro



posta a protezione di un accesso carrabile e di un accesso pedonale.

L'accesso al fondo dalla via pubblica risulta raccordato all'abitazione mediante una viabilità privata carrabile e pedonale in parte asfaltata ed in parte pavimentata con fondo in ghiaio costipato. La restante parte dell'area scoperta è tenuta a prato con presenza di alberi di alto fusto, siepi ed essenze arbustive.

Il centro della frazione di Sant'Elena, ove sono reperibili minimi servizi primari di supporto alla residenza dista circa 500 m. in direzione Nord.

La città di Treviso, capoluogo di Provincia, si trova a circa 9 km in linea retta in direzione Nord - Ovest.

Si tratta di una zona con rada presenza di fabbricati in prevalenza costruiti nella seconda metà del secolo scorso, in parte ristrutturati e posizionati in fregio alla viabilità pubblica, edificati su due o tre livelli fuori terra con parti accessorie funzionali alla conduzione del fondo e parti propriamente residenziali. Tali edifici sono in prevalenza a destinazione residenziale in piccole abitazioni monofamiliari.

## **8.2) La descrizione generale del lotto oggetto di pignoramento**

La consistenza immobiliare colpita da pignoramento è parte di un edificio di tipo quadrifamiliare costruito su di una pianta sostanzialmente regolare, poiché riconducibile all'accostamento di più figure rettangolari con disponibilità di area scoperta in parte condominiale, in parte in uso esclusivo ed in parte di proprietà esclusiva.



I confini del lotto sono definiti da opere fisse: lungo due lati del fondo a Nord ed Est mediante murature e recinzioni, mentre lungo i lati Sud ed Ovest il confine è materializzato dalle murature comuni alle altre unità immobiliari dell'edificio e dalle recinzioni.

L'unità abitativa comprende un vano scala interpiano, che consente l'accesso alla zona notte del piano primo.

Il fabbricato residenziale si sviluppa complessivamente su due livelli fuori terra (piano terra e primo).

L'edificio è stato costruito con una struttura formata da fondazioni a platea in c.a. adeguatamente armate con doppia rete elettrosaldata e ferri aggiuntivi inferiori e superiori; pilastri in c.a.; murature di tamponamento fuori terra in laterizio dello spessore di cm. 25 isolate termicamente con cappotto esterno; travi in c.a. ed altezza in spessore; primo solaio portante e soffitto portante la copertura, in tramezze e tavelloni, dei corpi laterali di entrambi i fabbricati, in latero cemento del tipo a travetti tralicciati "Trigon", aventi H 20+5 cm.

La copertura del corpo centrale del fabbricato è costituita da arcarecci in legno lamellare poggiati sui muri perimetrali e sui muri di spina.

Terrazzini in c.l.s. armato con sottostanti lastre di cassero.

Scale interne in c.a. a soletta rampante.

Il tetto è completato all'esterno con manto in coppi tradizionali.

Al sopralluogo la porzione di fabbricato colpita da pignoramento ha evidenziato uno stato manutentivo insufficiente, a causa delle diffuse



efflorescenze riscontrate all'interno dei locali del piano terra e del piano primo con molti ed importanti segni di degrado con muffe, dilavamenti e sfarinamenti dell'intonaco. All'esterno delle murature perimetrali è stato posato un rivestimento a cappotto, che non evidenzia particolari criticità.

### **8.3) La descrizione dell'abitazione**

È ora in esame la porzione di fabbricato, che costituisce l'abitazione con pertinenze colpite da pignoramento immobiliare catastalmente distinte dal mappale n° 773 sub 4, 5 e 6 in Sezione C- Foglio 4 del Comune di Silea.

Si tratta di un'abitazione, che si sviluppa al piano terra e primo di un edificio quadrifamiliare, ove risultano comuni le murature perimetrali poste a Sud e ad Ovest dell'unità immobiliare oggetto della presente valutazione.

L'abitazione e l'autorimessa risultano accessibili per mezzo di cancelli posti a separare il fondo dalla via pubblica (Via Sant'Elena) e per mezzo della viabilità privata interna al fondo.

Attraverso la porta d'ingresso posta al piano terra sul lato Est del fabbricato, si viene immessi nella zona giorno dell'abitazione, ove si trova un ampio vano unico suddiviso in due zone funzionali: un ampio soggiorno – pranzo a Nord e la cucina a Sud segnalando che la cucina comunica con una loggia esterna posta in fregio al lato Est del fabbricato. Nel soggiorno è presente la “bocca da fuoco” di un caminetto, che non è mai stato attivato.

In prosecuzione della loggia posta all'esterno della cucina si trova



una struttura in legno, tipo pergolato, dotata di una copertura in materiale traslucido fissato alla struttura in legno con sottostante drappeggio di stoffa.

Ad Ovest dell'abitazione si trova il vano scala posto a dividere un piccolo ripostiglio nel sottoscala ed un disimpegno, che consente l'accesso ad un bagno di servizio.

Dalla zona giorno, in corrispondenza del disimpegno posto davanti al bagno di servizio, è possibile accedere all'autorimessa posta ad Ovest, segnalando che al di sopra dell'autorimessa si trova un sottotetto non abitabile con altezza minima di cm. 38 circa ed altezza massima pari a m. 2,80 circa.

Al piano primo dell'abitazione si trova la zona notte, che comprende un disimpegno di collegamento, un bagno, una camera doppia e due camere singole, segnalando che la camera singola a Sud è dotata di accesso ad una terrazza posta in corrispondenza della loggia del piano terra.

I pavimenti del piano terra dell'abitazione sono formati da piastrelle di ceramica, mentre al piano primo i pavimenti della zona notte sono in parchetti di legno ad eccezione del bagno., ove il pavimento è in piastrelle di ceramica. La scala interpiano risulta dotata di gradini rivestiti in legno.

Anche la zona cottura al piano terra è dotata di una fascia di rivestimento a parete in piastrelle di ceramica.

I bagni sono risultati dotati di tutti i sanitari, precisando che è stata riscontrata una vasca da bagno al piano primo e di un piatto doccia al



piano terra.

I divisori interni sono stati realizzati in laterizio leggero ed intonacati a civile e tinteggiati.

I serramenti interni sono formati da porte in legno a pannello liscio del tipo tamburato con impiallacciatura verniciata, mentre gli infissi esterni sono formati da porte e finestre con vetro camera su telaio in legno. All'esterno sono presenti scuri in legno verniciato. Parte delle porte interne sono risultate danneggiate con profondi squarci, che ne impongono la sostituzione.

L'altezza utile dei locali è risultata pari a ml. 2,70 circa ad eccezione del vano tecnico posizionato sopra all'autorimessa, ove si trova un'altezza minima pari a cm. 38 circa sul lato Nord e ml. 2,80 circa sul lato Sud. Il vano tecnico è risultato rifinito con impianto elettrico e di riscaldamento, pavimento in legno, intonaci a civile ed è stato messo in comunicazione con il vano scala dell'abitazione.

I locali dell'appartamento sono dotati di impianto elettrico e di illuminazione in mediocre stato manutentivo.

Nella terrazza del piano primo posta sul lato Est del fabbricato risulta installata una caldaia murale all'interno di uno specifico alloggiamento ricavato nello spessore della muratura a servizio dell'impianto fisso di riscaldamento. Il riscaldamento dei locali è ottenuto per mezzo di radiatori lamellari in acciaio verniciato. La caldaia dell'impianto di riscaldamento ed il piano di cottura sono alimentati, da gas di rete.

Esiste un impianto idrico e sanitario, citofono ed impianto TV con



antenna satellitare.

L'abitazione è risultata dotata di un impianto anti intrusione e di un impianto di climatizzazione non funzionante.

Al momento del sopralluogo, l'appartamento si presentava in condizioni manutentive generali scadenti con numerose manifestazioni di degrado degli intonaci, muffe ed efflorescenze.

#### **8.4) La descrizione dell'autorimessa e dei posti auto in uso esclusivo**

Sul lato Nord del fabbricato si trova l'autorimessa in vano unico con accesso protetto da un portone basculante in acciaio verniciato.

Il vano si trova al livello della pavimentazione esterna ed è raccordato con il disimpegno della zona giorno per mezzo di una porta taglia fuoco raggiungibile con due gradini rivestiti in ceramica.

L'autorimessa è dotata di pavimento in piastrelle di ceramica, intonaci civili alle pareti ed un minimo impianto elettrico e di illuminazione. Non è risultata presente la botola di comunicazione con il soprastante vano tecnico.

Su area scoperta comune il soggetto esecutato n° 2 ha indicato la sussistenza di un'area corrispondente a due posti auto scoperti in uso esclusivo a beneficio degli esecutati, come evidenziati nei grafici allegati al n° 17). I posti auto scoperti sono parte di una maggior area scoperta identificata dal M.N. 773 sub 32 definita B.C.N.C. al Catasto Fabbricati.

#### **8.5) La descrizione dell'area scoperta pertinenziale**

L'area scoperta pertinenziale dell'abitazione si sviluppa sui lati Nord ed Est del fabbricato ed è tenuta a prato con presenza di essenze



arboree ed essenze arbustive, oltre alla presenza di marciapiedi e percorsi pedonali pavimenti con piastrelle in clinker. L'area è interamente recintata.

A Nord del giardino è presente una pianta secolare di gelso segnalata alla Soprintendenza dei Beni Ambientali di Venezia. Le fronde dell'albero di gelso interferiscono con l'area scoperta dell'abitazione.

#### **8.6) Pregiudizi di natura condominiale e quote insolute della gestione condominiale**

A seguito di richiesta rivolta all'Amministratore pro tempore del "Supercondominio Il Gelso" sono pervenute allo scrivente le seguenti note recanti la situazione contabile riferita alla consistenza immobiliare colpita da pignoramento:

Dall'esame della nota pervenuta dall'Amministratore pro tempore e della documentazione fornita è emerso che il Supercondominio è creditore di quote insolute per un importo complessivo pari ad €. 750,00 circa (allegato n° 5).

Sempre dall'esame della nota dell'Amministratore pro tempore del "Supercondominio Il Gelso", è possibile ricavare che il costo medio presunto dell'esercizio ordinario annuale è pari ad €. 300,00 circa. Il costo presunto riferito a due annualità di amministrazione ordinaria è quindi quantificabile nella somma pari ad €. 600,00 circa (allegato n° 5).

L'Amministratore pro tempore ha inoltre informato che il "Supercondominio Il Gelso" non è dotato di tabelle millesimali, ma è dotato di un regolamento assembleare adottato con l'assemblea





omogeneizzazione, consente di ottenere la complessiva superficie  
convenzionale pari a mq. 159,25

#### **10) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (in sigla APE), si precisa che l'immobile risulta essere stato ultimato nell'anno 2009.

Successivamente non risulta che siano stati effettuati interventi di rilievo, atti ad una riqualificazione energetica dello stesso e non è stato possibile rinvenire alcun attestato o certificazione di prestazione energetica presso la pubblica amministrazione.

Al sopralluogo il soggetto debitore esecutato n° 2 ha fornito un Attestato di Prestazione Energetica, dal quale emerge che l'unità immobiliare residenziale oggetto della presente perizia risulta certificata in classe energetica "B" con una prestazione globale pari a 71,1 KWh/mq. - anno.

La suddetta attestazione risulta datata 18/09/2009 e, considerata la dichiarata validità di anni dieci, essa risulta scaduta all'attualità e dovrà pertanto essere rinnovata prima di procedere al trasferimento.

#### **11) LIBERTA' DELL'IMMOBILE**

Nel corso del sopralluogo del 17/10/2023, lo scrivente ha potuto accertare che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è occupata dai soggetti debitori esecutati con il proprio nucleo familiare, che comprende un minore, come emerge dalla certificazione emessa dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Silea in data 24/08/2023 (allegato n° 6).



L'accertamento esperito presso l'Agenzia delle Entrate non ha evidenziato l'esistenza di alcun contratto di affitto riconducibile all'immobile oggetto della presente valutazione (allegato n° 7).

Per quanto riguarda le ospitalità gravanti sulla consistenza immobiliare, è emerso che, a seguito di istanza presentata in data 06/07/2023, il servizio offerto dalla Polizia Locale del Comune di Silea, ha evidenziato che non sussistono comunicazioni di ospitalità all'indirizzo della consistenza immobiliare colpita da pignoramento nell'ultimo biennio (allegato n° 8).

## **12) ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA'**

Posto che le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva risultano essere intestate ai due soggetti debitori esecutati, per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno della proprietà e che la consistenza immobiliare è formata da tre unità immobiliari catastali, si provvede ad esprimere il giudizio sull'eventuale comoda divisibilità.

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di un'abitazione monofamiliare al piano terra e primo in ambito di un edificio quadrifamiliare inserito in un supercondominio ed insistente in zona periferica del Comune di Silea, a breve distanza dal centro della frazione di Sant'Elena;
- che la consistenza immobiliare è destinata ad un uno, ed un solo, nucleo familiare;
- che la natura dell'abitazione non consente il frazionamento della consistenza immobiliare senza pregiudizio del valore complessivo;



tutto ciò considerato e dopo aver visionato l'immobile, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare oggetto di stima non comodamente divisibile.

### **13) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente, presso il Comune di Silea, e dall'esame del certificato di Destinazione Urbanistica emesso dallo stesso Comune di Silea lo scrivente ha potuto accertare che la consistenza immobiliare oggetto di stima ricade nell'ambito della perimetrazione della z. t. o. "C1/141 – *parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, parzialmente edificate*", della frazione di Sant'Elena, per la quale valgono le norme dell'art. 21 delle N.T.O.

L'area è inoltre caratterizzata dai vincoli emergenti dal certificato di destinazione urbanistica (allegato n° 9)

La possibilità edificatoria del lotto, su cui sorge il complesso immobiliare, all'interno del quale insistono le unità colpite da pignoramento, risulta essere saturata dai fabbricati ivi insistenti.

### **14) ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE**

Gli accertamenti, esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Silea, hanno consentito l'individuazione di alcune pratiche edilizie, riferite all'immobile, che comprende le unità immobiliari colpite da pignoramento.

Il fabbricato è stato quindi costruito in seguito al rilascio dei seguenti titoli edilizi:



- Permesso di costruire n° C07/0146 del 17/12/2007, per l'esecuzione di "Ristrutturazione fabbricato residenziale esistente (grado di protezione 3) con ricavo di n. 4 nuovi alloggi e costruzione di n. 2 fabbricati residenziali di 4 alloggi ciascuno" (allegato n° 10).
- D.I.A. in variante n° 6637 di prot. del 18/04/2008 – C4208, per lavori di variante interna e modifiche prospettiche (allegato n° 11).
- D.I.A. in variante n° 7627 di prot. del 07/05/2008, per la costruzione e/o sistemazione degli accessi, delle recinzioni e delle aree interne (allegato n° 12).
- D.I.A. in variante n° 17222 di prot. del 16/10/2008, per modesti lavori di variante riguardanti modeste modifiche al marciapiede (allegato n° 13).
- D.I.A. in variante n° 5735 di prot. del 01/04/2009 – C34/09, per lavori di variante riguardanti modeste modifiche interne (allegato n° 14).

I lavori di costruzione ebbero inizio in data 19/12/2007 e furono ultimati in data 14/05/2009. Ad ultimazione dei lavori - con prot. 8583 del 14/05/2009 - è stata presentata al Comune di Silea un'istanza volta ad ottenere il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità e l'iter di verifica ed approvazione da parte dell'Amministrazione comunale si è concluso con il rilascio del certificato di abitabilità del 01/05/2009 con riferimento alla pratica n. C07/0146, DIA n. 5735 del 01/04/2009 e DIA n. 6637 del



18/04/2008 (allegato n° 15).

Successivamente all'agibilità del complesso immobiliare del "Supercondominio Il Gelso" è stata presentata in data 23/11/2010 l'istanza n° 22239 di prot. volta ad ottenere un permesso di costruire per "installazione di cappottine a protezione degli ingressi e realizzazione di cassette in legno" e su detta istanza si è già pronunciato il Comune di Silea con parere favorevole con prescrizioni, ma l'iter di approvazione, per la proprietà degli esecutati, è stato sospeso dall'Ente Parco Naturale Regionale del Fiume Sile con nota recepita dal Comune di Silea in data 07/11/2011 – prot. 18642 – (allegato n° 16).

Dato il tempo trascorso ed il mancato adempimento richiesto dagli Enti di competenza la predetta istanza deve intendersi decaduta e pertanto non si terrà conto della stessa nell'accertamento della conformità urbanistica di seguito esposta, precisando che non è stato dato corso ad alcuna attività.

Il confronto tra lo stato attuale della consistenza immobiliare, come rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo e gli elaborati grafici a corredo dei titoli edilizi indicati più sopra, oltre che con le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizi Catastali - Catasto Fabbricati, ha permesso di accertare che la stessa non è urbanisticamente e catastalmente conforme (allegato n° 17).

Le tipologie delle difformità rilevate sono da ricondurre in un aumento della superficie coperta, in varianti prospettiche e modifiche



interne.

Le difformità in parola, possono essere sinteticamente riassunte come segue:

- a) Aumento della superficie coperta mediante la realizzazione di copertura in materiale traslucido del pergolato oltre che all'installazione di un drappeggio in tela;
- b) Diversa ubicazione della nicchia di alloggiamento della caldaia nella terrazza del piano primo;
- c) Diverso dimensionamento ed ubicazione del lucernario del sottotetto non abitabile del piano primo;
- d) Mancata realizzazione della botola tra il garage al piano terra ed il locale sottotetto non abitabile al piano primo;
- e) Realizzazione di un foro porta di collegamento tra il vano scala dell'abitazione ed il sottotetto non abitabile;

La difformità, di cui al punto a), ha comportato un aumento di superficie coperta e di variante prospettica, in zona vincolata, e pertanto tale difformità non è regolarizzabile, sarà quindi necessario provvedere al ripristino della situazione originaria del pergolato, come previsto in progetto, mediante la rimozione della copertura e del drappeggio in tela.

Lo scrivente stima per il predetto intervento di ripristino un costo presunto di €. 1.000,00 circa.

Le altre difformità, possono invece essere regolarizzate, salvo l'ottenimento di tutti i pareri degli Enti preposti, considerato anche eventuali interventi che i predetti Enti potrebbero prescrivere per il



rilascio della sanatoria, come ad esempio la chiusura del varco tra il vano scala ed il sottotetto non abitabile.

Per quanto sopra, sono quantificabili, solamente in via presuntiva, i costi per la regolarizzazione della proprietà; tali costi, compresi quelli relativi alla variazione catastale e della pratica edilizia da radicare presso il Comune di Silea vengono quindi stimati in complessivi €. 10.000,00=.

In relazione alle verifiche sulla sanabilità delle difformità riscontrate sulla consistenza immobiliare oggetto di valutazione lo scrivente deve far presente che, pur nel rispetto dell'incarico ricevuto, non è stato possibile fornire un quadro complessivo dettagliato ed esaustivo in ordine alla conformità edilizia e catastale: infatti non è possibile, per questo consulente, sostituirsi alle funzioni che precipuamente competono per Legge agli organi a ciò deputati, con particolare riguardo a quantificazione di sanzioni, oneri e pagamenti accessori, che gli organi stessi rimandano ad una puntuale istruttoria completa di grafici progettuali di dettaglio, relazioni tecniche ecc.

Per quanto sopra esposto nel rispetto del mandato ricevuto dall'esperto stimatore e nei limiti sopra esposti, le risultanze indicate nel presente elaborato debbono intendersi orientative e previsionali e, per quanto attiene in special modo alle indicazioni di sanabilità e di spesa, i dati esposti assumono un valore meramente prudenziale allo scopo di fornire un quadro di massima per le finalità meramente peritali, nel rispetto della normativa vigente al momento della redazione della presente perizia.



Le conclusioni raggiunte sono pertanto passibili di modificazioni, variazioni, anche significative all'atto di una specifica, puntuale disamina in ambito di una pratica edilizia di sanatoria.

## **15) METODO DI STIMA**

In considerazione delle argomentazioni sopra esposte, per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo, avendo riguardo a compravendite di immobili simili, avvenute nel periodo di riferimento.

I dati emersi dalla verifica, di cui sopra, sono stati confrontati con l'immobile oggetto della presente relazione, per poi apportare le variazioni necessarie, in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Inoltre, da una verifica effettuata sui siti web degli intermediari immobiliari, è emerso che l'agenzia immobiliare Premier Casa Immobiliare propone la vendita di un'abitazione monofamiliare su due livelli fuori terra con area scoperta pertinenziale nella frazione di Sant'Elena, ad un prezzo unitario di €. 1.200,00/mq. circa; l'agenzia Facile Immobiliare propone la vendita di una casa indipendente nello stesso complesso immobiliare con disponibilità di area scoperta nella frazione di Sant'Elena di Silea ad un prezzo unitario di €. 1.294,00/mq.; l'agenzia immobiliare Impresa di Ponte di Piave propone la vendita di un appartamento in villa storica, nella medesima zona, ad un prezzo unitario di €. 1.285,00/mq. circa.

I dati emersi dalla ricerca dei comparabili ha evidenziato che per



immobili in buono stato conservativo il prezzo di richiesta è mediamente pari ad €. 1.260,00/mq. circa

Infine, è da segnalare che la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., indica, per abitazioni di tipo civile in zona E1 - suburbana - di Sant'Elena di Silea in normale stato conservativo, un valore variabile da un minimo di €. 1.150,00/mq. ed un massimo di €. 1.500,00/mq.

Nel nostro caso bisogna considerare, oltre all'attuale congiuntura economica particolarmente negativa per il settore immobiliare, la vetustà dell'immobile, pari a 14 anni circa, e le cattive condizioni manutentive dello stesso come rilevate al sopralluogo, a causa della mancanza di manutenzione ordinaria, straordinaria e dei danneggiamenti presenti.

Per quanto sopra, è parere dello scrivente che, ai fini della valutazione da espletarsi nell'ambito della presente procedura esecutiva, debba essere assunto il prezzo unitario di € 1.150,00= al metro quadrato.

## **16) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:

- trattasi di un'abitazione in ambito di un fabbricato quadrifamiliare insistente in zona prossima al centro della frazione di Sant'Elena di Silea;
- il fabbricato è ricompreso in un complesso condominiale comprendente due edifici quadrifamiliari, un condominio ed una



villetta;

- il fabbricato risulta ultimato nell'anno 2009;
- l'unità immobiliare è risultata al sopralluogo in scadente stato manutentivo, come documentato negli scatti fotografici;
- l'unità residenziale è dotata di impianto fisso di riscaldamento con caldaia a gas di rete e radiatori lamellari, impianto di climatizzazione non funzionante ed impianto anti intrusione;
- l'abitazione beneficia di un garage e dell'asserito uso esclusivo di due posti auto insistenti su area scoperta comune;
- lo scrivente non ha accertato la conformità urbanistica e catastale della consistenza colpita da pignoramento immobiliare;
- la consistenza immobiliare colpita da pignoramento insiste in zona soggetta a vincolo ai sensi del c.d. Codice dei Beni Culturali;
- eventuali difformità, che riguardino le parti comuni condominiali dovranno essere oggetto di verifica di conformità edilizia a cura dell'Amministratore pro tempore, interessando l'Assemblea condominiale;

tutto ciò considerato e quant'altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:

- Abitazione con autorimessa ed area scoperta pertinenziale esattamente identificati al paragrafo 4) della presente relazione, della superficie convenzionale di mq. 159,25 circa

x € 1.150,00=

€ 183.137,50



- |  |                  |
|--|------------------|
| - La regolarizzazione urbanistica e catastale della consistenza immobiliare colpita da pignoramento avrà un costo complessivo a carico dell'aggiudicatario come sopra quantificato in  | €. 10.000,00     |
| - La rimessa in pristino delle difformità che non possono essere regolarizzate avrà un costo complessivo a carico dell'aggiudicatario come sopra quantificato in   | €. 1.000,00      |
| - La consistenza immobiliare oggetto della presente valutazione è parte di un condominio e, come da indicazioni delle "Linee Guida" nelle procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Treviso si provvede ad esporre un importo verosimilmente attendibile, in base agli elementi raccolti per due annualità quantificando complessivamente la somma di | €. <u>600,00</u> |
| Restano  | €. 171.537,50    |

A questo punto lo scrivente ritiene che il valore appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla "vendita forzata" e ciò in considerazione del fatto che:

- le unità immobiliari non sono facilmente ispezionabili prima dell'aggiudicazione, se



non dietro specifica richiesta al Custode;

- l'ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non avviene contestualmente al pagamento del prezzo di aggiudicazione;
- la mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero essere rinvenuti, o emergere, dopo l'aggiudicazione;
- la sussistenza di un'occupazione supportata da un contratto di locazione opponibile.

Per quanto sopra, si detrae al valore appena sopra determinato il seguente importo: €.

171.537,50 x 20%= €. 34.307,50

Valore per la vendita forzata €. 137.230,00

somma che si arrotonda ad **€. 137.000,00=**, diconsi Euro centotrentasettemila=.

## **17) OSSERVAZIONI DELLE PARTI**

Ultimata la presente relazione, lo scrivente provvedeva a verificare, in data 20/12/2023 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, l'eventuale intervento di altre parti, oltre a quelle che già risultavano costituite alla data della notifica della nomina a C.T.U.

Eseguite le opportune verifiche, lo scrivente provvedeva, con posta elettronica del 09/01/2024, a trasmettere al creditore esecutante procedente, al custode giudiziale ed ai creditori intervenuti, la copia



preliminare del presente elaborato peritale; medesima copia della presente perizia veniva consegnata a mani ad entrambi i soggetti eseguiti in data 10/01/2024 presso la loro residenza.

A tutti gli aventi titolo veniva assegnato termine per produrre le rispettive eventuali osservazioni sino al giorno 26/01/2024.

Entro il termine assegnato alle parti sopra indicate, per formulare le rispettive osservazioni al presente elaborato peritale, nessuna delle parti interessate ha provveduto a far pervenire alcuna osservazione, sulla quale replicare.

#### **18) ALLEGATI**

Alla presente relazione viene allegata la seguente documentazione:

1. Visure catastali al Catasto fabbricati; planimetrie delle u.i.;
2. Visure catastali al Catasto Terreni; Estratto di mappa catastale;
3. Atto di compravendita del 21/09/2010 n° 118.494 di repertorio del Notaio Dott. [REDACTED]
4. Ispezioni Ipotecarie;
5. Comunicazioni e situazione contabile dall'Amministratore del condominio, Verbale di assemblea, Regolamento di Supercondominio;
6. Certificato di residenza e stato famiglia;
7. Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate per stato occupazionale;
8. Comunicazione della Polizia Locale di Silea per ospitalità;
9. Certificato di Destinazione Urbanistica
10. Permesso di Costruire n° C07/0146 del 7/12/2007 con parere del



Parco Sile, Autorizzazione Ambientale, Autorizzazione di allaccio fognature;

11. D.I.A. n° B08/C042 in variante del 10-18/04/2008 n° prot. n° 6637 con presa d'atto del Comune di Silea e grafici progettuali;

12. D.I.A. in variante del 07-25/04/2008 n° 7627 di prot. con e presa d'atto del Comune di Silea; e presa d'atto della fine lavori;

13. D.I.A. n° C3409 del 27/03-01/04/2009 in variante alla pratica edilizia B.08/C042 riferita ai soli fabbricati G-H n° 5735 di prot. con grafici progettuali;

14. D.I.A. n° B08/C042 in variante del 10-18/04/2008 n° prot. n° 6637 con presa d'atto del Comune di Silea e grafici progettuali;

15. Certificato di Agibilità del 01/05/2009 con dichiarazione di fine lavori, dichiarazione di conformità, collaudo statico;

16. Istanza di Permesso di Costruire n° 22239 di prot. con pareri di competenza e grafici progettuali;

17. Grafici dei beni immobili

18. Allegato fotografico.

Treviso, 29 gennaio 2024

L'esperto stimatore

- Geom. Alessandro Biasuzzi -

