

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 507/2014 R.G.E.

promossa da: [REDACTED] *con Avv. Federico Scanferlato (rinuncia agli atti)*

G.E.: *Dott.ssa Francesca Vortali*

Esperto: *Ing. Claudio Florimo*

Intervenuti:

[REDACTED]
[REDACTED] *con Avv. Antonella Lillo.*

[REDACTED] *con Avv. Regina Pierobon*

Il sottoscritto **Ing. CLAUDIO FLORIMO**, professionista con studio in Treviso via Pisa n. 2, in data 15.05.2017 è stato nominato dal Sig. **G.E. FRANCESCA VORTALI** quale esperto stimatore per la determinazione del valore dei beni oggetto della procedura esecutiva in epigrafe. In data 21.07.2017, accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, ha quindi avuto assegnati i quesiti di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c.

PREMESSA

Ritirato il fascicolo presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e verificata la documentazione agli atti, il sottoscritto evidenzia che i dati catastali indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato gli immobili rappresentando la storia catastale del compendio pignorato.

Il sottoscritto ha quindi contattato il Custode Giudiziario "Aste 33 srl" nella persona [REDACTED] al fine di concordare il primo accesso ai luoghi oggetto di stima, accesso poi avvenuto in data 16.11.2017 alla presenza

Descrizione Abitazione. **La planimetria**, presentata in data 08.11.1986 prot. 48218, è conforme ad eccezione della presenza di due porzioni di pareti interne in muratura al piano interrato e diversa disposizione di alcune finestre. Le modifiche non incidono sul valore della rendita catastale.

Nota Dati derivanti da variazione del 11.05.2017 per "Aggiornamento planimetrico".

b) **Sezione** B **Foglio** 1 **Particella** 357 **Subalterno** 3
Categoria C/6 **Classe** 1 **Consistenza** 25 m² **Rendita €** 55,52
Sup. catast. Totale 25 m²
Indirizzo Via Postioma piano S1

Descrizione Garage. **La planimetria**, presentata in data 08.11.1986 prot. 48218, è conforme.

c) **Sezione** B **Foglio** 1 **Particella** 357 **Subalterno** 4
Categoria C/2 **Classe** 2 **Consistenza** 120 m² **Rendita €** 204,52
Sup. catast. Totale 135 m²
Indirizzo Via Ca' Pozzebon piano T

Descrizione Magazzini. **La planimetria**, presentata in data 10.08.2010 prot. n. TV0219804, è conforme.

Con riferimento ai dati riportati nell'Atto di pignoramento depositato in Cancelleria il 14.08.2014, si evidenzia che le particelle identificate al Catasto Terreni con i numeri 401 e 402 e l'unità identificata al Catasto Fabbricati con il numero 357 sub 5 sono state soppresse generando, per "Atto di fusione" del 21.05.2015 prot. n. TV0139448, l'unità così identificata al Catasto Fabbricati:

d) **Sezione** B **Foglio** 1 **Particella** 357 **Subalterno** 6

Indirizzo Via Ca' Pozzebon piano T

Descrizione Area scoperta di m² 5.184, BCNC comune ai subb 2-3-4.

I beni insistono su particella così identificata al **CATASTO TERRENI:**

Foglio 9 Particella 357 Superficie ha are ca 0.58.23 **Qualità** E.U.

Confini da Nord in senso orario: particelle n. 51, 385, 52, 53, 600, 601, 287, 594, 593, 358, 280.

Dati derivanti da: Tipo mappale del 18.05.2015 protocollo n. TV0133045 in atti dal 18.05.2015.

Precisazioni

Nell'elaborato "dimostrazione grafica dei subalterni" il sub 4 è localizzato in modo errato sull'area di pertinenza; l'errata localizzazione è anche riscontrabile sul foglio di mappa. Per la regolarizzazione occorre presentare un Tipo Mappale, con **spese tecniche** stimate in € 900,00.

2) TITOLO DI PROVENIENZA

La titolarità della quota di 1/1 dei beni oggetto della presente relazione è pervenuta in capo al debitore in forza di (v. allegato 2):

Atto di divisione in data 20.08.1975, rep. n° 43067 Notaio Gustavo Franco in Treviso, trascritto a Treviso in data 17.09.1975 ai n.ri 12853/11047, registrato a Treviso il 09.09.1975 al n. 3189 Mod. 71 M Pubblici.

Il sottoscritto fa presente che le particelle individuate nel titolo con il n. 357 di ha 0.47.41 ed il n. 281 di ha 0.10.82 corrispondono alla particella individuata, allo stato attuale, con il n. 357 di ha 0.58.23.

3) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Agli atti è depositato il "Certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c." redatto dal Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto in data



03.02.2015. Alla verifica del 03.01.2018 sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli (v. elenco completo in allegato 3) e, pertanto, i beni del Lotto sono gravati da:

TRASCRIZIONI

- 1) Atto giudiziario del 13.08.2014 rep. 7211 Tribunale di Treviso – Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Treviso il 24.10.2014 R.G. 28551 R.P. 21040

A favore



Beni Lotto unico per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

- 2) Atto giudiziario del 12.06.2015 rep. 7329 Tribunale di Treviso (TV) -

Domanda giudiziale - Esecuzione in forma specifica

Trascritto a Treviso il 16.06.2015 R.G. 16354 R.P. 11794

A favore



Beni Lotto unico per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

ISCRIZIONI

- 1) Atto notarile pubblico del 23.09.2010, rep. 6159/3652 Notaio Marco Tottolo di Castelfranco Veneto (TV) – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Iscritto a Treviso il 06.10.2010 R.G. 35355 R.P. 8038

Capitale € 100.000,00 Totale € 190.000,00

A favore



Beni Lotto unico per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

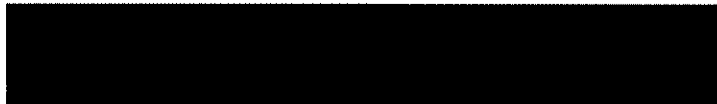


2) Atto giudiziario del 18.07.2013, rep. 2183 Tribunale di Treviso – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Iscritto a Treviso il 29.07.2013 R.G. 23635 R.P. 3223

Capitale € 43.219,46 Totale € 50.000,00

A favore



Beni Lotto unico per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

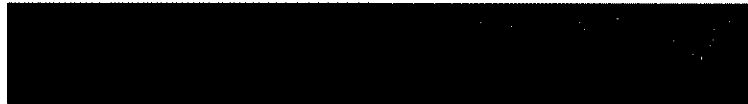
Osservazione *La formalità colpisce quote di altre unità negoziali, intestate a soggetto diverso dall'esecutato.*

3) Atto giudiziario del 23.04.2013, rep. 1183 Tribunale di Treviso – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Iscritto a Treviso il 01.07.2014 R.G. 17150 R.P. 2564

Capitale € 30.000,00 Totale € 45.000,00

A favore



Beni Lotto unico per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

4) Atto giudiziario del 21.11.2013, rep. 4113 Tribunale di Treviso – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Iscritto a Treviso il 16.01.2015 R.G. 1160 R.P. 150

Totale € 400.000,00

A favore



Beni Lotto unico per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Osservazione *Il provvedimento colpisce anche la quota di una seconda unità negoziale, intestata a soggetto diverso dall'esecutato.*



4) ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Istrana e dai rilievi eseguiti presso l'immobile, è emerso quanto segue.

4.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo strumento urbanistico che regola la pianificazione territoriale nel Comune di Istrana è il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), divenuto efficace il 14.04.2013. I beni oggetto della presente relazione ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo n° 1 (A.T.O. 1: Sala - Pezzan) e sono inseriti in "Ambito di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva" individuata nell'elaborato 4 "Carta delle trasformabilità".

A seguito dell'approvazione del P.A.T. e per le parti con esso compatibili, ai sensi del comma 5-bis dell'art. 48 della L.R. 11/04, il P.R.G. vigente è divenuto il primo Piano degli Interventi, poi aggiornato con l'introduzione di una serie di varianti parziali, l'ultima delle quali è la variante n. 3 approvata con D.C.C. N. 49 del 31.10.2017. Dall'esame della cartografia del P.I. (Tav. D 01) e visto il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 05.01.2018, emerge che l'area sulla quale insiste l'area in esame ricade all'interno della Zona Agricola, normata dagli artt. 46 e 44 delle Norme Operative.

In allegato 4 si riportano copia del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 05.01.2018, estratti cartografici del P.A.T. e del P.I.

Ai fini della classificazione sismica, il territorio di Istrana ricade in Zona sismica 3 (Zona con pericolosità sismica bassa).

4.2 – PRATICHE EDILIZIE

Per il fabbricato principale (abitazione e garage):

- C.E. n. 56 del 12.09.1979: "Progetto di fabbricato rurale ad uso abitazione".



- C.E. n. 482 del 22.12.1983 per “Variante volumetrica del piano seminterrato di un fabbricato rurale ad uso civile abitazione”. Alla conclusione dei lavori, in data 01.03.1985 è stato rilasciato il Permesso di abitabilità n. 154.
- C.E. n. 137 del 20.09.1986 per “Ampliamento fabbricato civile abitazione per ricavo ripostiglio al piano seminterrato”.

Per la recinzione:

- C.E. n. 483 del 22.12.1983 per “Costruzione di una recinzione”.

Per il fabbricato annesso rustico:

- C.E. n. 17 del 22.02.1991 per “Costruzione annesso rustico”.

Il sottoscritto segnala che non sono state presentate comunicazioni di fine lavori sia per la recinzione sia per l'annesso rustico. In data 05.10.1992 è stata, invece, presentata domanda con richiesta di Concessione per “Variante in c.o. alla C.E. n. 17 del 06.02.1991” con oggetto modifiche all'annesso rustico e completamento della recinzione. La domanda è stata esaminata dalla Commissione edilizia in data 30.12.1992 riportando parere favorevole, con rilascio della Concessione subordinato alla trasmissione della documentazione mancante; tale documentazione è stata presentata oltre i termini per cui, con prot. 414/96 del 03.02.1996, il Comune di Istrana ha comunicato che “le eventuali variazioni dovranno essere richieste con nuova domanda di Concessione Edilizia”.

In allegato 5 si riportano copie delle C.E. con estratto degli elaborati grafici di progetto, comunicazioni del Comune di Istrana del 01.12.1992 e del 03.02.1996.

4.3 – CONFORMITA' E SANABILITA'

Premesso che l'analisi degli elaborati progettuali allegati alle Concessioni

Il sottoscritto segnala che non sono state presentate comunicazioni di fine lavori sia per la recinzione sia per l'annesso rustico. In data 05.10.1992 è stata, invece, presentata domanda con richiesta di Concessione per “Variante in c.o. alla C.E. n. 17 del 06.02.1991” con oggetto modifiche all'annesso rustico e completamento della recinzione. La domanda è stata esaminata dalla Commissione edilizia in data 30.12.1992 riportando parere favorevole, con rilascio della Concessione subordinato alla trasmissione della documentazione mancante; tale documentazione è stata presentata oltre i termini per cui, con prot. 414/96 del 03.02.1996, il Comune di Istrana ha comunicato che “le eventuali variazioni dovranno essere richieste con nuova domanda di Concessione Edilizia”.



Edilizie rilasciate ha evidenziato incongruenze tra le diverse rappresentazioni grafiche, sulla base di quanto è stato possibile ricostruire e di quanto è stato possibile verificare nel corso dei sopralluoghi si evidenziano i seguenti interventi eseguiti in difformità rispetto a quanto legittimato.

Fabbricato principale (abitazione e garage)

Il fabbricato è stato edificato tra il 1976 ed il 1984 (v. Permesso di abitabilità n. 154 del 01.03.1985) in parziale difformità rispetto ai progetti di cui alle Concessioni Edilizie n. 56/79 e 481/83, rilasciate a titolo gratuito, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, planimetriche e di utilizzazione ivi previste. In particolare, si evidenzia quanto segue.

- a) **Localizzazione** del fabbricato **diversa** da quella indicata negli elaborati grafici di progetto: consideratane la natura strutturale, si suppone che la diversa localizzazione risalga all'epoca di costruzione del fabbricato.
- b) **Realizzazione in copertura di un abbaino** non accessibile, con altezza massima presunta inferiore a m 2,00: considerata la natura strutturale, si suppone che la realizzazione risalga all'epoca di costruzione del fabbricato.
- c) **Prolungamenti delle falde di copertura dei portici** sui lati Nord ed Est, con uno sporto in proiezione orizzontale di circa m. 1,20: considerata la natura strutturale e viste le finiture utilizzate, si suppone che la realizzazione risalga all'epoca di costruzione del fabbricato.
- d) **Variazioni forometriche** (misure e posizionamento): viste le finiture utilizzate, si suppone che la realizzazione risalga all'epoca di costruzione del fabbricato.
- e) **Diversa distribuzione interna** per la demolizione di due porzioni di pareti al piano interrato: la demolizione non è collocabile temporalmente.



f) **Realizzazione**, nell'area di manovra antistante il garage, **di un pergolato in legno con sovrapposto tavolato di copertura**: la realizzazione non è collocabile temporalmente.

Ai sensi del DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, quanto descritto al punto "a" (**diversa localizzazione**) rientra tra le variazioni essenziali di cui all'art. 32 dove, alla lettera c, sono citate "*modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza*". L'abuso è suscettibile di sanatoria e quindi di accertamento di conformità (art. 36), con il "*rilascio del permesso in sanatoria subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'art. 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alle parte di opera difforme dal permesso*". In via presuntiva e fatta comunque salva ogni diversa determinazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Istrana, sulla base della D.C.C. n. 19 del 08/04/2015 e delle informazioni assunte nel corso degli accertamenti, la **sanzione** per quanto descritto al punto "a" è determinata in € **1.942,30**.

Per quanto descritto ai punti "b", "c", "d", "e", "f", trattasi di interventi eseguiti in assenza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività. Ipotizzando la **rimozione** del tavolato di copertura descritto al punto "f" con un costo stimato di € **800,00**, gli interventi descritti sono sanabili in base all'art. 37 con la presentazione di una pratica in sanatoria ed il pagamento, fatta salva ogni diversa determinazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Istrana, di una **sanzione pari a € 516,00**.



Recinzione

L'intervento è stato probabilmente realizzato dopo il 1992 in assenza di titolo edilizio e consiste in:

- g) **realizzazione di recinzione** lungo tratti di confine del Lotto ed al suo interno.

Ai sensi del DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, trattasi di intervento eseguito in assenza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, sanabile in base all'art. 37 con la presentazione di una pratica in sanatoria ed il pagamento, fatta salva ogni diversa determinazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Istrana, di una **sanzione pari a € 516,00**.

Fabbricato annesso rustico

Il fabbricato è stato probabilmente edificato tra il 1991 ed il 1996 in parziale difformità rispetto al progetto di cui alla Concessione Edilizia n. 17/1991, rilasciata a titolo gratuito, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, planimetriche e di utilizzazione ivi previste. In particolare, si evidenzia quanto segue.

- h) **Localizzazione** del fabbricato **diversa** da quella indicata negli elaborati grafici di progetto: consideratane la natura strutturale, si suppone che la diversa localizzazione risalga all'epoca di costruzione del fabbricato.
- i) **Maggiore altezza delle linee di gronda e del colmo** ($h_{\max} = m\ 6,50$): consideratane la natura strutturale, si suppone che la realizzazione risalga all'epoca di costruzione del fabbricato.
- j) **Diversa distribuzione interna**: consideratane la natura strutturale, si suppone che la realizzazione risalga all'epoca di costruzione del fabbricato.
- k) **Variazioni forometriche** (misure e posizionamento): viste le finiture



utilizzate, si suppone che la realizzazione risalga all'epoca di costruzione del fabbricato.

In sostanza, il fabbricato è stato edificato secondo il progetto di "Variante in c.o. alla C.E. n. 17 del 06.02.1991", esaminato dalla Commissione edilizia in data 30.12.1992 riportando parere favorevole, con rilascio della Concessione a titolo gratuito subordinato all'integrazione della documentazione.

Ai sensi del DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, quanto descritto al punto "h" (**diversa localizzazione**) rientra tra le variazioni essenziali di cui all'art. 32 dove, alla lettera c, sono citate *"modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza"*. L'abuso è suscettibile di sanatoria e quindi di accertamento di conformità (art. 36), con il *"rilascio del permesso in sanatoria subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'art. 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alle parti di opera difforme dal permesso"*. In via presuntiva e fatta comunque salva ogni diversa determinazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Istrana, sulla base della D.C.C. n. 19 del 08/04/2015 e delle informazioni assunte nel corso degli accertamenti, la **sanzione** per quanto descritto al punto "h" è determinata in € **1.942,30**.

Per quanto descritto ai punti "i", "j", "k", trattasi di interventi eseguiti in assenza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività sanabili in base all'art. 37 con la presentazione di una pratica in sanatoria ed il pagamento, fatta salva ogni diversa determinazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Istrana, di

una **sanzione pari a € 516,00**.

Alle sanzioni sopra indicate, complessivamente stimate in € 4.454,20, sono da aggiungere le spese tecniche per rilievo topografico dell'area e dei fabbricati, redazione del progetto in sanatoria, presentazione della documentazione fino al completamento dell'iter amministrativo. Il sottoscritto ipotizza che la regolarizzazione delle difformità rilevate possa avvenire con la richiesta di un unico "Permesso di costruire in sanatoria" e, in tal caso, stima le **spese tecniche** in € 9.000,00.

4.4 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

5) DESCRIZIONE DEL LOTTO (v. allegato 6, documentazione fotografica)

Trattasi di fabbricato con unità abitativa e garage, magazzino annesso rustico in fabbricato separato, area scoperta di pertinenza, siti in Istrana (TV) frazione Sala via Ca' Pozzebon n. 21; la zona ha carattere agricolo, è priva di servizi e attività commerciali, non è servita da mezzi pubblici.

Fabbricato principale: si sviluppa su due piani tra loro collegati da scala interna in cemento armato rivestita con piastrelle in cotto; la struttura portante è di tipo misto (muratura in bimattoni da 25 cm e cemento armato); i solai sono in latero-cemento; la copertura, a due falde, è realizzata con travetti bausta e manto di rivestimento in coppi; la finitura esterna è in intonaco civile tinteggiato. La **superficie lorda** complessiva è di circa **mq 246**, di cui mq 120 al piano terra, destinato alla residenza, e mq 126 al piano interrato, destinato a locali accessori alla residenza ed al garage.

Unità abitativa

La **superficie utile interna** è di complessivi **mq 171** circa, così articolata:



ricezione TV terrestre, di allarme, idrotermosanitario e di riscaldamento. In particolare, la produzione di acqua calda e l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento (quest'ultimo a servizio solo del piano, terra) sono garantiti da caldaia a gasolio. Il gas uso cottura è fornito da bombole in gpl.

L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto; lo smaltimento dei reflui avviene mediante vasca biologica con pozzo perdente.

Lungo i lati Nord ed Est del fabbricato si sviluppano due **porticati** di diversa altezza ma che di fatto costituiscono un tutt'uno con forma ad "L"; le superfici coperte sono rispettivamente di mq 20,00 e mq 49,00; sono interamente pavimentati ed i soffitti sono rivestiti da perline di legno.

Sul lato Ovest del fabbricato è presente **un terrazzino** di mq 4,00, accessibile da una camera e con affaccio sulla sottostante area di manovra del garage, pavimentato e con ringhiera in ferro.

Complessivamente il fabbricato si presenta in discrete condizioni di manutenzione, anche se il grado delle finiture e le dotazioni impiantistiche dell'unità abitativa risalgono all'epoca di costruzione.

Si segnalano: distacchi di intonaci al piano interrato dovuti ad umidità di risalita, evidenti anche su tratti di pareti esterne; mancata manutenzione al rivestimento ligneo del porticato.

Garage

Sito al piano interrato del fabbricato presenta una **superficie utile di mq 26**; comunica internamente con i locali accessori dell'unità abitativa e vi si accede da una rampa in calcestruzzo che termina in un antistante area di manovra, attualmente protetta da tettoia in legno. Accessibile esternamente da basculante in ferro, è dotato di impianto elettrico; le pareti sono intonacate e la

Estratto dal verbale di sopralluogo del 12/05/2014, pag. 15 di 22



pavimentazione è in piastrelle di gres.

Fabbricato annesso rustico

Di forma rettangolare, presenta una superficie utile di mq 135,00. La struttura è in cemento armato, i tamponamenti sono in bimattoni, la copertura è a due falde con manto di rivestimento in coppi. Le altezze sono di m 5,00 alle gronde e di m 6,50 al colmo. La finitura interna è al grezzo, gli infissi sono in ferro e vetro semplice. Al suo interno sono stati ricavati due magazzini con ingressi indipendenti dall'area comune, di altezza utile pari a m 2,65 e il cui solaio di copertura si estende per una superficie complessiva di mq 42,00.

Area di pertinenza

I fabbricati sono circondati da **un'area scoperta** di pertinenza pari a **mq 5.184,00**, in parte delimitata da canalette di irrigazione ed in parte recintata con varchi localizzati in corrispondenza del fronte principale del fabbricato per l'accesso pedonale (cancello in ferro) e l'accesso carraio (cancello scorrevole motorizzato in ferro). I percorsi pedonali sono pavimentati con quadrotti di ghiaio e cemento, i percorsi carrabili e la rampa di accesso al garage sono pavimentati con cemento liscio al quarzo. In prossimità del fabbricato principale l'area è sistemata a prato con fioriere e alberature di medio fusto, mentre la restante parte è a prato incolto.

6) VINCOLI E SERVITU'

Il terreno identificato con il mappale n. 357 è gravato da **vincolo di destinazione** ai sensi della L.R. n. 24/85, costituito con atto del 19.06.1990 rep. n. 32024 Notaio Francesco Giopato di Treviso, trascritto a Treviso il 22.06.1990 ai numeri 16498/12272 e registrato il 21.06.1990 al n. 2452 Atti privati. Il vincolo è stato costituito sul fabbricato annesso rustico ai fini del rilascio della



C.E. n.17/1991.

Il terreno identificato con il mappale n. 357 è gravato da servitù di elettrodotto costituita con atto del 27.10.1980 rep. n. 9713 Notaio Roberto Ucci di Treviso, ivi trascritto il 20.11.1980 ai numeri 26067/21714 e registrato il 17.11.1980 n. 3179 Atti privati.

7) VINCOLI CONTRATTUALI

Non sono emersi contratti di locazione registrati e, al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare è risultata occupata dall'esecutato con la famiglia.

Si segnala che i beni in esecuzione sono oggetto di un Atto preliminare di compravendita stipulato in data 15.06.2012 rep. n. 4728 Notaio Giuseppe Sicari di Castelfranco Veneto, trascritto a Treviso il 18.06.2012 ai n.ri 18517/13660 e registrato a Castelfranco Veneto il 15.06.2012 al n. 1387 serie IT. Con tale Atto, trascritto in data antecedente l'Atto di pignoramento, l'esecutato si è impegnato a vendere a soggetto terzo i beni oggetto di stima riservandosi il diritto di abitazione vitalizio; per la stipula del "definitivo di compravendita" è stato fissato il termine del 30.06.2014. Attualmente, innanzi al Tribunale di Treviso è pendente la Causa Civile R.G. 5810/2015 promossa dal promissario acquirente.

8) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Non risulta l'iscrizione del Libretto d'Impianto al Catasto Regionale degli Impianti termici della Regione Veneto. L'unità abitativa è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica.

9) STIMA DEL LOTTO

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene idoneo applicare il procedimento sintetico-comparativo



determinando un valore medio di riferimento, la superficie commerciale dei beni oggetto di stima, un deprezzamento dovuto alla tipologia di vendita ed all'andamento del mercato, eventuali detrazioni e svalutazioni.

Valore medio di riferimento

Il valore medio di riferimento è determinato sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima. L'indagine di mercato è riferita a operatori del settore (agenzie immobiliari), confrontando i valori ricavati con le rilevazioni di enti diversi, il principale dei quali è L'Agenzia delle Entrate – Agenzia del Territorio con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Per quanto riguarda il fabbricato, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio individua nel Comune di Istrana una "*fascia extraurbana / zona agricola case sparse*" all'interno del cui perimetro sono ubicati i beni oggetto della presente relazione e, relativamente al primo semestre 2017 (ultimo dato disponibile), riporta le seguenti quotazioni:

- Ville e villini: stato conservativo "Ottimo"; Valore di mercato: minimo 870 €/mq – massimo 970 €/mq.
- Abitazioni civili: stato conservativo "Ottimo"; Valore di mercato: minimo 870 €/mq – massimo 970 €/mq.
- Autorimesse: stato conservativo "Normale"; Valore di mercato minimo 390 €/mq – massimo 495 €/mq.

Le indagini svolte sul mercato locale, con comparazioni basate sulle caratteristiche e sulla qualità dell'immobile in questione (età, ubicazione, dotazioni impiantistiche, qualità delle finiture, stato generale di manutenzione e



di conservazione, tipicità ed appetibilità), evidenziano che in zona Sala di Istrana la tipologia che ha subito il maggior deprezzamento percentuale negli ultimi mesi del 2017 è costituita da “ville e case indipendenti”, con quotazioni medie che hanno accusato una flessione di circa il 10%.

Sulla base delle considerazioni sopraesposte, si ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento di **€/mqe 850,00 per l'abitazione ed il garage, di €/mq 300,00 per l'annesso rustico, di €/mq 8,50 (= 1% di 850,00) per l'area scoperta.**

Superfici commerciali

Il principio adottato per calcolare la superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 ed agli usi locali, con l'adozione delle percentuali applicate alle superfici lorde come di seguito precisate:

- 100% per le parti residenziali;
- 70% taverne e mansarde abitabili;
- 50% le superfici accessorie quali magazzino, sottotetto, cantina, garage;
- 30%-50% portici, logge;
- 25%-30% terrazze;
- 20% posti auto scoperti;
- 1-5% aree scoperte di pertinenza (10% se superfici inferiori ai 100 mq);

Sulla base degli elaborati di progetto e dei rilievi condotti in loco, la superficie commerciale dell'unità abitativa e del garage, espressa in metri quadri equivalenti (mqe), è così calcolata:

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA, PERCENTUALE					SUPERF. COMM.	
Terra	Abitazione	mq	120,32	x	100 %	mqe	120,32
Terra	Portico	mq	61,00	x	30 %	mqe	18,30

Tribunale di Treviso: Es. Imm. N. 607/2014 – Esperto Ing. Claudio Florimo



Terra	Terrazzo	mq	4,00	x	25 %	mqe	1,00
Interrato	Vani accessori	mq	98,00	x	50 %	mqe	49,00
Interrato	Garage	mq	27,78	x	50 %	mqe	13,89
Totale						mqe	202,51

Per il magazzino annesso rustico, si assume come superficie commerciale quella lorda, pari a mq 135,00.

Per l'area scoperta di pertinenza, si assume la superficie indicata nella visura catastale "elenco subalterni", pari a mq 5.184,00.

Deprezzamenti

Nel caso di vendita forzata si applica un deprezzamento espresso in termini percentuali e motivato da:

- "modalità della vendita", per la quale occorre procedere alla riduzione di valore, attraverso l'impiego di una percentuale (5% circa), al fine di compensare eventuali maggiori oneri; in particolare, il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene, oltre alla condizione di vendita che, a volte, si accompagna alla difficoltà di visionare l'immobile e che avviene senza la garanzia per i vizi e difetti eventualmente presenti sullo stesso;
- "condizioni di offerta del mercato" in quanto, in regime di vendita forzata e non di libero scambio, la procedura non contempla la possibilità di mettere sul mercato il bene nel momento più favorevole ma, al contrario, consente di alienarlo in un termine temporale prefissato; la mancata permanenza del bene sul mercato si traduce in una svalutazione preventiva, con una riduzione del grado di appetibilità ed una percentuale di riduzione del valore compresa generalmente tra il 10% (immobili normali e/o apprezzati dal mercato) e il

F:\2014\607\607_2014_020.docx



30% (immobili di non particolare pregio e/o interesse).

Per le motivazioni sopra dette, nel caso specifico si individua un deprezzamento complessivo pari al **30%**.

Detrazioni per spese e oneri di regolarizzazione

Per l'aggiornamento catastale si porta in detrazione l'importo di **€ 900,00** così come indicato al paragrafo 1.

Per la rimozione della tettoia antistante il garage si porta in detrazione l'importo di **€ 800,00** così come indicato al paragrafo 4.3.

Per la regolarizzazione urbanistica si porta in detrazione l'importo complessivo di **€ 13.454,20** così come giustificato al paragrafo 4.3.

Valore di stima

Per quanto sopra, **il valore di stima del Lotto** è quindi così determinato:

- Abitaz.- Garage	mqe	202,51	x €/mqe	850,00	= €	172.133,50
- Magazzino	mq	135,00	x €/mq	300,00	= €	40.500,00
- Area scoperta	mq	5.184,00	x €/mq	8,50	= €	44.064,00
Per l'intero, senza deprezzamenti/detrazioni						€ 256.697,50
A detrarre deprezzamento del 30%						- € 77.009,25
Per l'intero, con deprezzamento						= € 179.688,25
A detrarre spese ed oneri di regolarizzazione						- € 15.154,20
Per l'intero, con deprezzamento e detrazioni						€ 164.534,00
Arrotondato a						€ 164.500,00

In conclusione, il **VALORE DEL LOTTO**, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è **stimato in € 164.500,00**

(Euro **CENTOSSESSANTAQUATTROMILACINQUECENTO/00**).



ELENCO ALLEGATI

- 1) Documentazione catastale
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Formalità pregiudizievoli
- 4) Documentazione Urbanistica
- 5) Pratiche edilizie
- 6) Documentazione fotografica

Treviso, 31 gennaio 2018

L'Esperto Stimatore

Ing. Claudio Florimo





Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: ISTRANA
Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione		Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
ISTRANA		B		1	357		133045	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE		
1						AREA SCOPERTA DI MQ.2280 SOPP GENERA I SUB.4-5		
2	via ca' pozzebon		S1-T			ABITAZIONE		
3	via ca' pozzebon		S1			GARAGE		
4	via ca' pozzebon		T			MAGAZZINO		
5	via ca' pozzebon		T			BCNC AI SU.2-3-4 AREA SCOPERTA DI MQ.2145 SOPP PER FUS CON I M. LI 401-402 GENERA IL SUB.6		
6	via ca' pozzebon		T			BCNC AREA SCOPERTA DI MQ. 5184 DERIVA PER FUS TRA I M. LI 401-402 E IL M. LE 357 SUB.5		

Visura ordinaria

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Data: 17/08/2017 - n. TV0101020 - Richiedente PARO SUSI

ELABORATO PLANIMETRICO

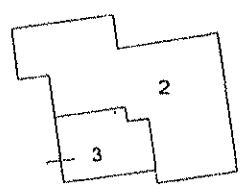
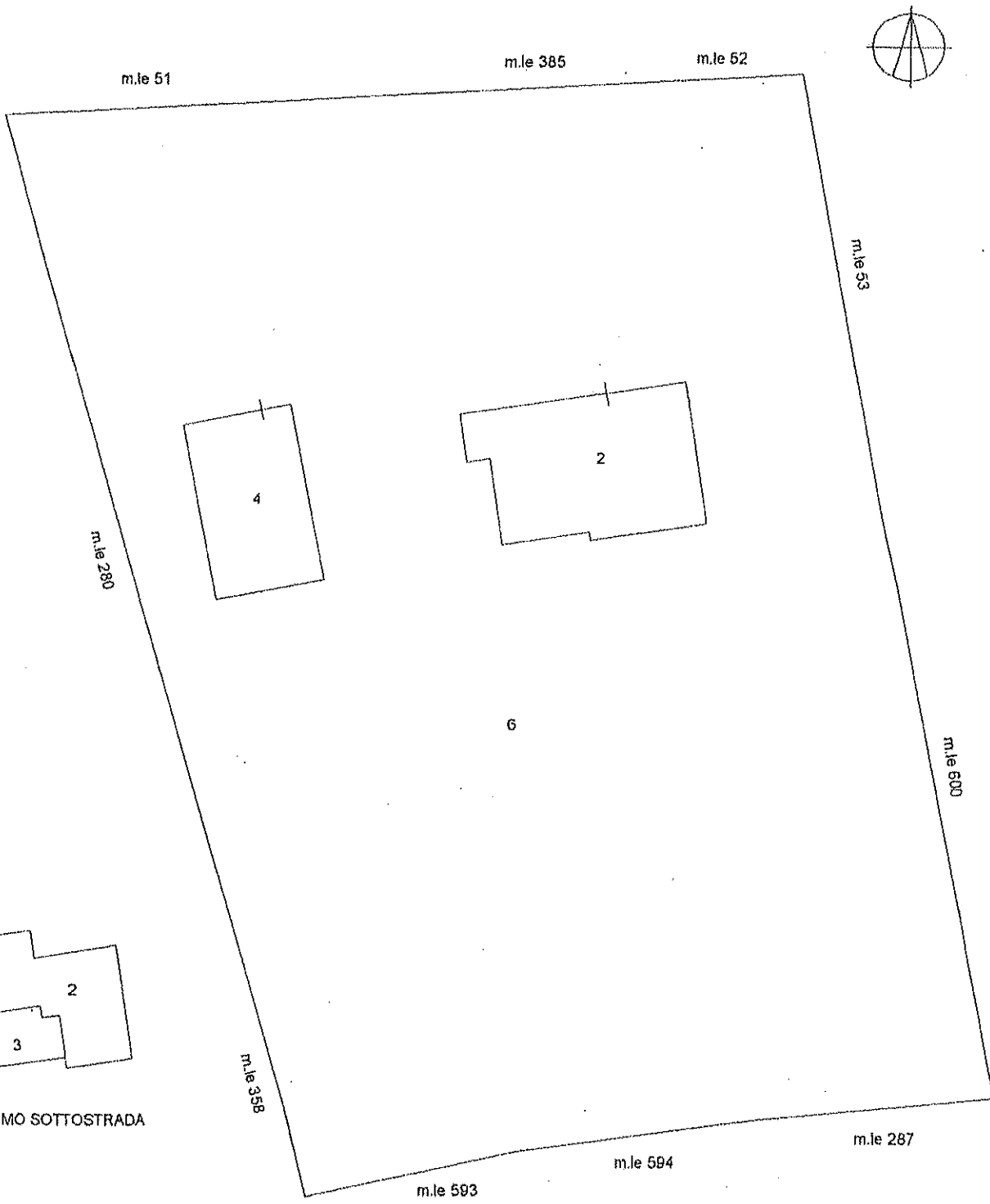
Compilato da:
Bresolin Ennio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 3270

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Comune di Istrana Protocollo n. TV01394481 21/05/2015
Sezione: B Foglio: 1 Particella: 357 Tipo Mappale n. 133045 del 18/05/2015

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

SEZIONE URBANA - PIANIFICAZIONE AL 17/08/2017 - COMUNE DI ISTRANA (EST)



PIANO TERRA

Ultima Planimetria in atti

Data: 17/08/2017 - n. TV0101020 - Richiedente PARO SUSI

Foglio 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1





MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

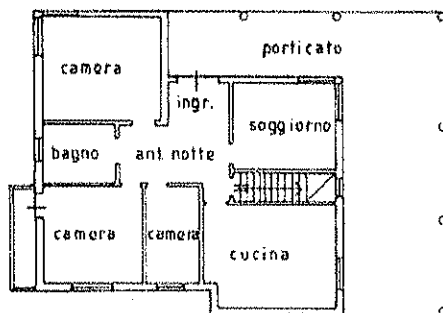
(D. DECRETI-LEGGI 11 APRILE 1976, N. 512)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ISTRANA Via Postiona

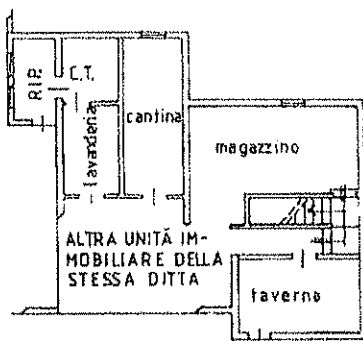
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N. 2

SUB. 2



PIANTA PIANO RIALZATO h=270



PIANTA PIANO INTERRATO h=240

Comune di Istrana sez. B fg. 1°

M.N. 357

1/2

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Filippo Da: FLORIMO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11519595e2ee28b664aee6ef5b5f1a01

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal Geom. Dino Fornaniero
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di TREVISO

DATA 3 novembre 1986

Firma:

10G - Treviso

Catasto dei fabbricati - Situazione al 1/08/2017 - Comune di ISTRANA (LE/43) - Sezione Urbana: B Foglio: 1 Particella: 527 - Subalterno 2 - PUNTO IRUMA piano: SI-1;



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO.

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1976, N. 451)

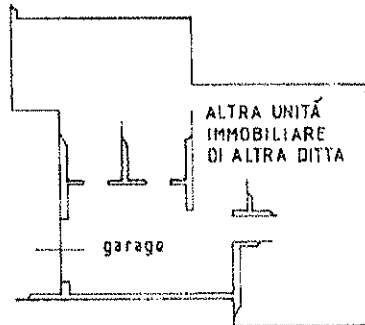
Planimetria dell'immobile situata nel Comune di ISTRANA Via Postioma

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N.° 3

SUB. 3

PIANTA PIANO INTERRATO H= 2,40



Comune di Istrana sez. B fg. 1°

M.N. 357

3

Catasto dei fabbricati - Situazione al 1/08/2017 - Comune di ISTRANA (TV/13) - Sezione Urbana: B3 / - Subalterno 3

Filigrana Da: FLORIMO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11519595e2ee28b664ee6e65b5f1a01

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N.°	

SBG - Treviso

Compilata dal Geom. Dino Fornasiero
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di TREVISO
data 3 novembre 1986
Firma: _____

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV02198041 10/08/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Istrana

Via Ca' Pozzebun

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: B

Foglio: 1

Particella: 357

Subalterno: 4

Compilata da:
Pizzolato Egidio

Iscritto all'albo:
Geometri

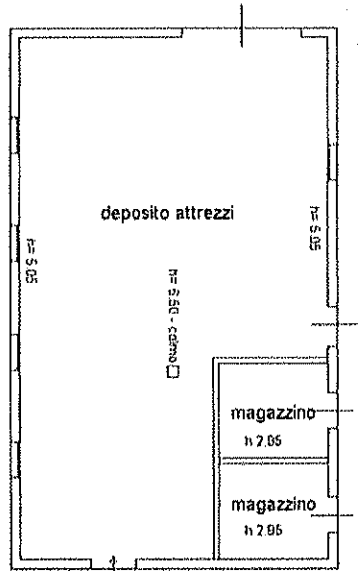
Prov. Treviso

N. 1710

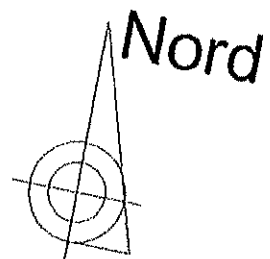
Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 17/08/2017 - Comune di Istrana (TV) - Sezione Urban. B Foglio: 1 Particella: 357 Subalterno 4 >
Catasto dei fabbricati - Situazione al 17/08/2017 - Comune di Istrana (TV) - Sezione Urban. B Foglio: 1 Particella: 357 Subalterno 4 >
Catasto dei fabbricati - Situazione al 17/08/2017 - Comune di Istrana (TV) - Sezione Urban. B Foglio: 1 Particella: 357 Subalterno 4 >
Catasto dei fabbricati - Situazione al 17/08/2017 - Comune di Istrana (TV) - Sezione Urban. B Foglio: 1 Particella: 357 Subalterno 4 >



PIANO TERRA



Ultima Planimetria in atti