TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **206/2020 R.G.E.** promossa da

**AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.**

con l'avvocato LAURA MUNARI

Contro

G.E. dottoressa PAOLA TORRESAN

Udienza (art. 569 c.p.c.)

**03 maggio 2022**

Treviso, lì 15 aprile 2022

Esperto stimatore

geom. PIERGIORGIO GREGOLIN



Firmato Da: GREGOLIN PIERGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ba918bf544685878ea2c80aa6096d7a

## ELENCO DEI CAPITOLI

1. PREMESSA....3
2. COMPENDIO IMMOBILIARE....3
3. QUESITO....3
RELAZIONE PERITALE....4
3.1 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI....4
3.2 TITOLO DI PROVENIENZA....5
3.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI....5
3.4 SERVITU'....6
3.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI....6
3.6 LOCAZIONE ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI....11
3.7 DATI URBANISTICI e CONFORMITÀ' EDILIZIA....11
3.8 CONFORMITA' CATASTALE....13
3.9 PRESTAZIONE ENERGETICA....14
3.10 VALUTAZIONE....14
5. TRASMISSIONE DELLA BOZZA....15
6. OSSERVAZIONI ALLA BOZZA....15
ELENCO ALLEGATI:....17

Firmato Da: GREGOLIN PIERGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ba918bf544685878ea2c80aa6096d7a

## 1. PREMESSA

Con Verbale di Pignoramento Immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, Repertorio n.3325 del 06 luglio 2020 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 05 agosto 2020 ai numeri 24883/16860 venivano pignorati i seguenti immobili:

## 2. COMPENDIO IMMOBILIARE

**Lotto Unico**

**di proprietà dell'Esecutato 1 e dell'Esecutato 2 per la quota di ½ ciascuno:**

- **per l'intero di proprietà**

  di un'abitazione di tipo civile posta al piano terra, con autorimessa al piano terra, cantina e centrale termica al piano interrato parte di un fabbricato condominiale ubicato in **Castelfranco Veneto, Via Giovanni da Verrazzano** (catastalmente Via Cristoforo Colombo) **n. 3.**

## 3. QUESITO

A seguito della nomina da parte del Giudice dell'esecuzione, dottoressa Paola Torresan, in data 05 novembre 2021 notificata a mezzo di posta elettronica certificata (PEC) e successivo Verbale di Giuramento inviato in data 08 novembre 2021 veniva affidato il Quesito di cui all'art. 173 bis Disp. Att. C.P.C.

In data 23 febbraio 2022 è stato compiuto il sopralluogo presso gli immobili in oggetto unitamente al custode designato durante il quale sono state effettuate le necessarie misurazioni e verifiche.

Sono stati eseguiti quindi i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Treviso e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Veneto. È stato inoltre necessario accedere all'Archivio notarile



Firmato Da: GREGOLIN PIERGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ba918bf544685878ea2c80aa6096d7a

per esaminare l'atto di compravendita del 1963 citato nell'atto di provenienza per la costituzione di una servitù.

## RELAZIONE PERITALE

*3.1 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI*

Oggetto della presente è **un'unità immobiliare a destinazione residenziale** posta al piani terra con autorimessa al piano terra, cantina e centrale termica al piano interrato parte di un fabbricato condominiale composto complessivamente da cinque unità residenziali posto in Castelfranco Veneto, **Via Giovanni da Verrazzano (catastalmente Via Cristoforo Colombo) n. 3** e così catastalmente individuato:

Catasto Fabbricati:

**Comune di Castelfranco Veneto, Sezione F, Foglio 7**

- Particella n. **326 sub 12,** Categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, Rendita catastale Euro 464,81, Via Cristoforo Colombo
- Particella n. **326 sub 3,** Categoria C/6, classe 8, consistenza 8 mq (vedasi paragrafo sulla regolarità catastale), Rendita catastale Euro 45,45, Via Cristoforo Colombo

E' altresì compresa la proporzionale quota delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 C.C., tra cui in particolare l'area coperta e l'area scoperta di pertinenza, le fondazioni, i muri maestri, il tetto e le scale, le opere e gli impianti che servono all'uso e al godimento comune.

Svolte le necessarie verifiche, **si conferma la corrispondenza** fra i dati catastali attuali degli immobili e quanto contenuto nel Verbale di Pignoramento.

L'area coperta e scoperta di cui fa parte l'immobile è altresì identificata al Catasto Terreni in Comune di Castelfranco Veneto, Foglio 42, mappale n. 326 Ente Urbano di mq 880.



Firmato Da: GREGOLIN PIERGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ba918bf544685878ea2c80aa6096d7a

Confini:

L'abitazione confina con i sub 16, 17, 8, 19, 11 e area scoperta comune, mentre i vani al piano interrato confinano con i sub 15 e 20.

*3.2 TITOLO DI PROVENIENZA*

Gli immobili oggetto della presente sono stati acquistati per l'intero di proprietà nella quota di ½ ciascuno degli Esecutati in virtù dell'Atto di Compravendita rogato dal notaio Roberto Agostini di Padova repertorio n. 47.330 del 05 dicembre 2008, trascritto a Treviso in data 15 dicembre 2008 ai numeri 48000/30040.

*3.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI*

Dalla documentazione allegata ai sensi dell'art. 567 c.p.c. al fascicolo dell'Esecuzione, risultano le seguenti formalità contro afferenti i beni in oggetto:

ISCRIZIONI:

1. ISCRIZIONE in data 15 dicembre 2008 ai numeri 48001/10540
   Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per la somma totale di € 252.000,00 di cui € 126.000,00 di capitale in virtù dell'atto a rogito del notaio Roberto Agostini di Padova repertorio n. 47.331 del 05 dicembre 2008 a favore di Banca Popolare di Vicenza – Società Cooperativa per azioni con sede a Vicenza contro l'Esecutato 1 e l'Esecutato 2 per l'intera proprietà nella quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni per i beni oggetto della presente.

TRASCRIZIONI:

2. TRASCRIZIONE in data 05/08/2020 ai numeri 24883/16860
   Verbale di pignoramento immobili repertorio n. 3325/2020 del 06 luglio 2020 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso a favore di Amco – Asset Management Company S.p.A. con sede in Napoli, contro l'Esecutato 1 e l'Esecutato 2 per l'intera proprietà nella quota di ½ ciascuno per i beni oggetto della presente.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non sono emerse un'ulteriore formalità che si ritengono rilevanti ai fini della presente.



Firmato Da: GREGOLIN PIERGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ba918bf544685878ea2c80aa6096d7a

*3.4 SERVITU'*

L'immobile verrà venduto nel suo attuale stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni diritto e garanzia di legge, con ogni accessorio, accessione, pertinenza e con le servitù attive e passive esistenti ed in particolare con le servitù attive e passive di passaggio di cui all'atto rep. n. 23.463 del 18 ottobre 1963 del notaio Francesco Chiavacci di Castelfranco Veneto, trascritto a Treviso in data 09 novembre 1963 ai numeri 18154/16397 e 18155/16398.

Lo scrivente al fine di verificare tale servitù si è recato presso l'Archivio notarile di Treviso per la lettura dell'atto in oggetto, dove viene indicato che viene costituita servitù "*di passaggio incondizionato [...] a favore e rispettivamente a carico delle tre particelle compravendute e di quelle contigue ai m.n. 54p (di are 6,12) e 54f (di are 33,95) rimaste al venditore [...] servitù da esercitarsi su una striscia di terreno della complessiva e costante larghezza di m 6 (sei) a cavallo del confine che separa i mapp. n. 54s, 54p, 54q e 54p dal mappale n. 54f di guisa che essa insista per metri 3 (tre) lungo il lato nord dei m.n. 54s, 54r, 54q e 54p e per altri metri 3 (tre) lungo il lato sud del m.n. 54f*".

Esaminata la documentazione comunale risalente agli anni 1968-1970 e la mappa catastale cartacea di visura, è stato appurato che tale servitù coincida con il sedime di Via Giovanni da Verrazzano per la porzione limitrofa al lotto di pertinenza del fabbricato in oggetto.

*3.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI*

L'unità residenziale oggetto del presente procedimento è parte di un edificio condominiale suddiviso in cinque appartamenti distribuiti su due piani, il terreno ed il primo; vi è inoltre una porzione interrata che dalla documentazione reperita dal Comune di Castelfranco Veneto appare ridotta in termini di superficie rispetto il sedime dell'intero edificio.

È ubicato nella frazione di Salvarosa, a circa seicento metri dal centro della frazione, dove si possono trovare i principali servizi come scuole, farmacia, mentre dista circa due chilometri dal centro di Castelfranco Veneto

Come si può desumere dal capitolo 3.7 afferente la regolarità edilizia, la costruzione originaria risale agli anni 1968 – 1970 ed è stata poi oggetto di ulteriori interventi modificativi ed ampliamenti negli anni successivi, pertinenti anche l'alloggio in esame.



Firmato Da: GREGOLIN PIERGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ba918bf544685878ea2c80aa6096d7a

Dal punto di vista strutturale la costruzione presenta la tipologia consueta per il periodo di costruzione, murature d'ambito in laterizio con con solai in laterocemento. Le superfici interne ed esterne sono finite con intonaco civile con relative pitture.

L'intero fabbricato risulta finito in ogni sua parte con le consuete intonacature e pitturazione a "graffiato" molto in voga nel periodo di costruzione, prodotto a base di quarzo trattato chimicamente con solventi, oggi non più usati.

Il condominio dispone di una propria area di pertinenza delimitata da recinzioni su ogni lato con unico accesso carrabile rivolto verso la strada comunale, Via Giovanni da Verrazzano.

Sulla scorta dei grafici uniti sub 9, oltre alle riprese fotografiche, si descrive ora l'alloggio oggetto della presente in virtù dei rilievi metrici effettuati alla presenza del custode designato.

L'abitazione si sviluppa al piano terreno, oltre ai locali accessori al piano interrato.

PIANO TERRENO

Al piano terreno, di altezza pari a m 2,60, vi sono l'ingresso autonomo di mq 12,54 posto sul fronte principale nel quale è stata ricavata una bussola, la cucina di 12,43 mq, un corridoio distributivo di 12,44 mq che permette di accedere al soggiorno di mq 12,53, alle due camere rispettivamente di 19,07 e 12,27 mq, oltre al servizio igienico di mq 4,82.

Attraverso una porta interna nel disimpegno è altresì possibile raggiungere l'autorimessa con accesso carraio posto nel fronte principale.

Lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo, secondo quanto riportato nella documentazione reperita presso il Comune di Castelfranco Veneto, risale agli anni 1968-1971. Si veda a tal fine quanto descritto nel paragrafo afferente la regolarità edilizia.

*Pavimentazioni*: In marmo tipico dell'epoca di costruzione su ingresso, cucina, soggiorno e disimpegno. Parchetti in legno di rovere denominato quadrotti a mosaico, tipico dell'epoca di costruzione, nelle due camere. Ceramica nel bagno, estesa sulle pareti ed anche sulla parete attrezzata della cucina.

L'autorimessa è priva di pavimentazione e vi è tuttora il piano di posa in calcestruzzo, che è infatti posto ad una quota inferiore di cm 7 rispetto le sopra richiamate pavimentazioni.



Firmato Da: GREGOLIN PIERGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ba918bf544685878ea2c80aa6096d7a

*Serramenti*: Esterni in legno di douglas con vetrocamera di modesto spessore dotati di avvolgibili in pvc; ritiene lo scrivente che non siano gli originali proprio per la dotazione del vetrocamera che ha avuto inizio verso la fine degli anni Settanta sulla scorta della Legge n. 373 del 30 aprile 1976 che regolamentava il consumo energetico degli edifici.

Come detto l'ingresso ha subito una lieve modifica rispetto quanto indicato nei progetti approvati per creare una bussola con lo spostamento verso l'interno dell'originale portoncino in legno ed inserendo a filo del muro esterno un serramento in alluminio colorato.

L'autorimessa è dotata di basculante in lamiera che si ritiene originario.

Porte interne in legno tamburate con essenza di mogano, qualità molto usata nel periodo.

*Isolamenti*: Da quanto esaminato, anche dalla documentazione ufficiale depositata presso gli uffici comunali, l'unità immobiliare non è dotata di isolamenti termici.

*Impianti*: Impianto elettrico, idrico, di adduzione del gas di non recente installazione e funzionante.

L'impianto termico, benchè presente per la presenza dei termosifoni in acciaio, tranne nella camera più piccola perché rimosso, non è funzionante in quanto manca la caldaia.

Attualmente il riscaldamento avviene grazie ad una stufa a pellets posta nel corridoio nella zona antistante il bagno.

L'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldacqua a gas collocato nel locale caldaia al piano interrato.

*Pitturazioni*: Del tipo tradizionale a base di latte di calce sia alle pareti che ai soffitti.

*Stato di conservazione*: Può essere definito normale, tenuto conto della vetustà dell'immobile.



Firmato Da: GREGOLIN PIERGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ba918bf544685878ea2c80aa6096d7a

PIANO INTERRATO

Occupa una parte del sedime dell'alloggio sovrastante e vi si accede da una scala esterna addossata alla parete nord del fabbricato a rampa unica rivestita in marmo.

Contiene la centrale termica e la cantina di proprietà degli esecutati, oltre ad un'ulteriore cantina di proprietà di terzi e l'ingresso comune.

Come verrà dettagliatamente riportato nel paragrafo afferente la regolarità edilizia, confrontando quanto riscontrato in sede di sopralluogo con quanto presente nella documentazione ufficiale (progetto edilizio, accatastamento, atto di proprietà) sia nel locale cantina che nella centrale termica non vi è corrispondenza: la cantina risulta **di minor superficie** per la realizzazione di una muratura divisoria di tamponamento. L'ulteriore porzione tamponata risulta inaccessibile dalla proprietà degli esecutati e dalle proprietà comuni ed al fine di verificare l'attuale utilizzo di tale superficie necessita l'accesso alla proprietà di terzi inaccessibile al momento del sopralluogo.

Il locale centrale termica presenta invece una parete divisoria che lo suddivide in due locali, entrambi accessibili, in uno dei quali è ubicato lo scaldaacqua a servizio dell'unità degli esecutati, mentre nel secondo vi era la caldaia a servizio di un'altra unità, ora rimossa.

Nella porzione di corridoio che secondo la documentazione catastale è in piena proprietà degli esecutati, inoltre, sono stati posizionati i contatori per l'energia elettrica di tutte le unità immobiliari di cui è composto l'edificio.

Interpellato l'esecutato 1, lo stesso conferma che i locali gli sono così pervenuti fin dall'acquisto, né esiste alcun accordo, anche verbale, su tale suddivisione.

In virtù di quanto specificato e sulla scorta della documentazione agli atti, lo scrivente afferma la piena proprietà dei due locali secondo la consistenza riportata nella documentazione catastale, compresa anche la porzione di corridoio per accedervi.

Al fine di riportare tali vani alla loro legittima consistenza, dovrà essere **abbattuta la parete divisoria** riscontrata nella cantina costituita da laterizio forato da centimetri otto di spessore, priva di intonaci e finita unicamente con pittura. Inoltre, dovranno essere **rimosse le condutture** (del gas, idriche ed elettriche) fissate alle pareti della porzione di centrale termica di fatto utilizzate da altra proprietà, oltre ai contatori elettrici posti nel corridoio.



Firmato Da: GREGOLIN PIERGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ba918bf544685878ea2c80aa6096d7a

*Parti strutturali*: Murature esterne in calcestruzzo privo di intonaco e imbiancate con prodotti a base di latte di calce. Murature interne in laterizio con le stesse caratteristiche, quindi prive di intonaco, ma trattate grossolanamente con pittura bianca.

Il solaio è costituito da travatura portante ad elementi prefabbricati in calcestruzzo del tipo "Varese", tipici degli Anni Sessanta/Settanta, a sostegno dei tavelloni in laterizio con cappa di calcestruzzo sovrastante. Anche tale superficie è priva di intonaco e solamente trattata con pittura.

*Finiture*: Pavimentazioni in ceramica sia sulla cantina che sulla centrale termica e corridoio; porte interne in lamiera; impianto elettrico sia per l'illuminazione che per la forza motrice.

*Impianti*: Come già detto è stato installato dagli esecutati uno scaldaacqua a gas per la produzione dell'acqua calda sanitaria, mentre non risulta presente la caldaia. Dovranno essere rimosse le condutture nella porzione utilizzata da terzi per ricondurre il locale allo stato originario a servizio esclusivo dell'unità in parola.

*Stato di conservazione:* Può essere definito mediocre anche sulla scorta del grado delle finiture descritte in precedenza.

La superficie calpestabile dell'alloggio assomma a **86,10 mq,** oltre ad autorimessa di mq 14,39 e locali accessori al piano interrato in proprietà di complessivi 21,95 mq (di cui 8,66 mq attualmente occupati da terzi o inaccessibili (vedasi relazione).

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come è possibile desumere dalla tabella allegata, la superficie commerciale dell'unità Immobiliare derivata dall'applicazione dei coefficienti convenzionali assomma a **119,82 mq.**

In merito ai locali al piano interrato, come sopra descritto viene computata l'intera superficie in proprietà agli esecutati come risultante dalla documentazione in atti.



Firmato Da: GREGOLIN PIERGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ba918bf544685878ea2c80aa6096d7a

Il coefficiente applicato (0,35) discende dal mediocre stato manutentivo e dalle finiture ai locali sopra descritte.

| CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Immobile | | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie ragguagliata |
| Abitazione | Locali abitativi | 101,88 | 1,00 | 101,88 |
| Autorimessa | | 16,82 | 0,50 | 8,41 |
| Locali accessori al piano interrato | | 27,23 | 0,35 | 9,53 |
| | | | | |
| | | | | |
| SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE | | | | **119,82** |

*3.6 LOCAZIONE ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI*

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 23 febbraio 2022 l'immobile risultava **occupato dagli esecutati** che ivi vi risiedono con la propria famiglia.

*3.7 DATI URBANISTICI e CONFORMITÀ' EDILIZIA*

L'edificio ove ricade l'unità in parola è classificato secondo il vigente Piano degli Interventi del Comune di Castelfranco Veneto in Zona Territoriale Omogenea B, normato dall'art. 68 delle vigenti Norme Tecniche Operative.

La costruzione originaria è stata realizzata in virtù della **Licenza Edilizia n. 245 del 25 giugno 1968** con successivo rilascio di **Abitabilità n. 67 del 21 dicembre 1970** rep. n. 9768.

In data 30 marzo 1995 è stata presentata Domanda di Condono Edilizio per ampliamento del fabbricato al piano seminterrato, cambio di destinazione d'uso da vani accessori a residenziali al piano terra e ricavo di quattro alloggi per il quale è stata rilasciata **Concessione Edilizia in Sanatoria C2/349** prot. n. 09820/0411 del 24 settembre 1997.

In tale istanza viene dichiarato che le difformità, consistenti nella realizzazione del piano interrato dell'edificio, nel ricavo al piano terra di locali residenziali in loco di locali accessori con il ricavo di quattro alloggi, sono state "*eseguite in fase di prima edificazione e poco dopo l'abitabilità del 21 dicembre 1970*".



Firmato Da: GREGOLIN PIERGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ba918bf544685878ea2c80aa6096d7a

Successivamente con **Concessione Edilizia n. 498 del 27 ottobre 1999** è stata autorizzata la ristrutturazione interna di un'unità immobiliare al piano primo con il ricavo di due alloggi. Tale provvedimento ha interessato anche l'appartamento oggetto della presente in quanto era previsto un restringimento del locale cucina confinante con il vano scale di accesso alle unità al piano primo.

Sulla scorta di quanto sopra riportato, si evince pertanto che l'attuale situazione dell'unità in parola risalga agli anni 1970/1971.

Quest'ultima data viene indicata dallo scrivente in via del tutto prudenziale quale interpretazione di quanto dichiarato nell'istanza del Condono Edilizio.

Dal confronto fra lo stato concessionato e quanto riscontrato in sede di sopralluogo, l'unità immobiliare presenta delle difformità interne.

Come è possibile appurare dalla tavola comparativa qui allegata al sub 9, l'appartamento al piano terra presenta delle lievi difformità interne consistenti nel ricavo della bussola d'ingresso ed in alcune traslazioni di pareti dividenti l'unità da quelle limitrofe. Inoltre l'autorimessa, che presenta come detto altezza interna di m 2,67 in loco di m 2,60 per la mancata posa della pavimentazione, risulta leggermente più larga di quanto concessionato (m 3,55 invece di m 3,40)

Al piano interrato, come già evidenziato nel paragrafo contenente la descrizione dell'immobile, non vi è corrispondenza fra quanto indicato nella documentazione depositata (progetti approvati, accatastamento) e quanto riscontrato in loco.

Il locale centrale termica, che dai documenti risulta interamente in proprietà agli esecutati, è stato suddiviso in due locali con unico accesso di cui quello a destra utilizzato da terzi. Attualmente in tale vano sono presenti delle condutture di proprietà di terzi, che si ignora se funzionamenti o meno, che dovranno essere rimosse. Dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo come detto in tale vano era ubicata una caldaia di proprietà di terzi ora rimossa.

Il locale cantina si presenta invece di dimensioni inferiori rispetto quanto concessionato per la realizzazione di una parete divisoria, di cui si ignora l'epoca di realizzazione. Al fine di riportare la consistenza del vano conforme ai documenti depositati, si considera l'abbattimento di tale parete divisoria.



Firmato Da: GREGOLIN PIERGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ba918bf54468587 8ea2c80aa6096d7a

Necessita inoltre l'eventuale tamponamento o ripristino della parete separatrice con la cantina attigua in continuità con la parete esistente, come da progetto e indicata nel grafico unito sub 9 c *Proprietà dell'interrato* con colorazione blu.

Come detto al momento dell'ispezione non è stato possibile appurare la situazione, in quanto la porzione inaccessibile risulta ispezionabile unicamente attraverso proprietà di terzi e pertanto non è possibile determinare il costo per il ripristino della parete separatrice.

Inoltre in un'altra parete risulta presente un foro che permette l'aerazione della cantina limitrofa di proprietà di terzi, altrimenti priva di alcuna forma di aerazione, secondo quanto riportato dal progetto depositato. Lo scrivente ritiene che tale foro, di cui ignora l'epoca di realizzazione, debba essere tamponato per garantire la salubrità dei due distinti locali.

Inoltre, nel corridoio di accesso alla centrale termica, che dai documenti risulta chiaramente di proprietà esclusiva degli esecutati, sono presenti i contatori dell'energia elettrica di tutte le abitazioni dell'edificio che dovranno quindi essere spostati.

Al fine di regolarizzare la conformità edilizia necessita la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria, oltre alle opere di adeguamento sopra descritte (abbattimento della parete divisoria della cantina, eliminazione delle condutture di terzi presenti nella centrale termica, spostamento dei contatori dell'energia elettrica delle altre unità).

Il costo per quanto descritto viene qui computato in € 4.500 che come detto non comprende il ripristino della parete divisoria.

### *3.8 CONFORMITA' CATASTALE*

L'unità residenziale unitamente alla cantina e centrale termica al piano interrato risulta accatastata in virtù della Denuncia di Variazione del 16 giugno 1997, mentre l'autorimessa è censita con Denuncia del 21/03/1979.

Nella base censuaria vigente risulta erroneamente indicata la consistenza del garage, indicata di 8 mq, palesemente in contrasto con la consistenza reale del vano e quanto raffigurato nella planimetria catastale.



Firmato Da: GREGOLIN PIERGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ba918bf544685878ea2c80aa6096d7a

Sulla scorta di quanto sopra riportato, ai fini della regolarizzazione delle planimetrie catastali si considera l'aggiornamento delle planimetrie catastali con la presentazione di una Denuncia di variazione catastale sulla scorta delle differenze riscontrate successiva al ripristino della situazione legittimata dei vani al piano interrato.

Dovrà inoltre contestualmente essere aggiornata la toponomastica con l'indicazione dell'indirizzo corretto (Via Giovanni da Verrazzano) in loco di quanto indicato in atti (Via Cristoforo Colombo)

Il costo per la pratica descritta viene qui preventivato in € 500,00.

### *3.9 PRESTAZIONE ENERGETICA*

Dalle ricerche effettuate non è stato reperito l'Attestato di Certificazione Energetica.

### *3.10 VALUTAZIONE*

Si fornisce ora la valutazione dell'immobile in oggetto, per la formulazione della quale si è tenuto conto sia dell'esame analitico compiuto, sulla base della sua reale consistenza, del suo stato, dell'ubicazione e della dotazione della zona di servizi e di vie di comunicazione.

Si è tenuto in particolare conto della posizione del bene nella frazione di Salvarosa ma tuttavia nei pressi del centro di Castelfranco facilmente raggiungibile.

Si è anche tenuto conto di quanto dettato dalle normative comunali, con la considerazione delle destinazioni ammesse, delle possibilità edificatorie, dei vincoli imposti dalla vigente normativa comunale.

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento il metro quadrato commerciale.

Tenuto conto quindi delle considerazioni sopra svolte, lo scrivente ritiene che il valore dell'immobile sia il seguente:

| | |
|---|---|
| Superficie: 119,82 mq x 770,00 €/mq = | € 92.261,40 |
| Spese per regolarizzazione edilizia | - € 4.500,00 |



Firmato Da: GREGOLIN PIERGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ba918bf544685878ea2c80aa6096d7a

| | |
|---|---|
| Spese per regolarizzazione catastale | -€ 500,00 |
| VALORE COMMERCIALE | € 87.261,40 |

Al fine di determinare il valore dell'immobile per la vendita forzata, si applicherà al valore dell'immobile un coefficiente riduttivo del 20% in quanto la vendita avverrà senza le normali garanzie di un atto di compravendita, pertanto

€ 87.261,40 x 20% = - € 17.452,28

VALORE BASE **€ 69.809,12**
**arrotondato ad € 69.800,00)** (Euro sessantanovemilaottocento/00)

## 5. TRASMISSIONE DELLA BOZZA

Come di prassi, la bozza del presente elaborato è stata inviata in data 29 marzo 2022 al creditore ed al custode a mezzo posta elettronica certificata ed agli esecutati a mezzo posta raccomandata, rispettando i termini fissati per la ricezione di eventuali osservazioni. Al fine di maggior comprensione dei contenuti espressi, con particolare riferimento alla proprietà del piano interrato, è stata unita alla bozza anche la pianta del piano con evidenziata la porzione in proprietà.
In data 01 aprile 2022 il creditore a mezzo del proprio legale ha inviato una nota di osservazioni cui di seguito si fornisce riscontro.

## 6. OSSERVAZIONI ALLA BOZZA

Come detto il creditore a mezzo del proprio legale ha inviato una nota in data 01 aprile con la presente osservazione:

"*Tenuto conto che il Tribunale di Treviso è solito applicare una riduzione del 15% per l'assenza della garanzia per vizi e difetti [...] propone di modificare la bozza di perizia di stima applicando un coefficiente riduttivo del 15% (anziché del 20%) per l'assenza della garanzia in esito alla vendita forzata dell'immobile*".

Riscontro all'osservazione:

Come noto, considerate le differenze fra l'acquisto di un bene all'asta rispetto la vendita al libero mercato, l'Esperto stimatore valuta una riduzione del prezzo di



Firmato Da: GREGOLIN PIERGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ba918bf544685878ea2c80aa6096d7a

vendita in una percentuale che nella maggior parte dei casi può arrivare al 25%, come riportato anche nelle Linee Guida nelle procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale Civile di Treviso della Consulta Ordini e Collegi Professioni Tecniche del Territorio della Provincia di Treviso.

Considerando il caso specifico, che come riportato in relazione oltre alle consuete peculiarità della procedura concerne la vendita di un immobile che presenta delle irregolarità edilizie la cui regolarizzazione comporta per l'acquirente anche la verifica delle unità limitrofe – vedasi paragrafo afferente la regolarità edilizia – si ritiene congruo mantenere il coefficiente riduttivo applicato del 20%.

Treviso, lì 15 aprile 2022

L'Esperto stimatore

geom. Piergiorgio Gregolin

Firmato Da: GREGOLIN PIERGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ba918bf544685878ea2c80aa6096d7a

## ELENCO ALLEGATI:

1. Generalità dei proprietari;
2. Allegato fotografico;
3. Estratto di mappa catastale;
4. Visure catastali;
5. Planimetrie catastali;
6. Atto notarile di provenienza;
7. Ispezione ipotecaria;
8. Provvedimenti urbanistici;
9. Piante dello stato di fatto, comparativa e proprietà del piano interrato;
10. Risultati verifiche locazioni presso Agenzia delle Entrate;
11. Scheda sintetica ordinanza di vendita;
12. Attestazioni di invio della bozza.
13. Osservazioni alla bozza.

Firmato Da: GREGOLIN PIERGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ba918bf544685878ea2c80aa6096d7a