TRIBUNALE DI TREVISO

STIMA GIUDIZIALE

di beni immobili

nella esecuzione immobiliare n° **458/2018**

promossa da

[redacted]

con gli avv.ti [redacted]

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Paola Torresan

****

1. PREMESSA

Il giorno 12.07.2021, **l'Ill.mo Sig. Giudice** della Sezione II Esecuzioni Immobiliari **del Tribunale di Treviso,** dott.ssa Paola Torresan **ha nominato** quale esperto ex art. 569 C.P.C., **il sottoscritto** Massimo Calderaro, ingegnere libero professionista con studio in Treviso, al civico 7 di Viale Vittorio Veneto, **e lo ha incaricato di redigere la perizia di stima** dei beni oggetto di pignoramento.

2. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEL BENE

L'immobile si trova nella frazione di Padernello del comune di Paese, al civico 2/A, int. 23, di Via Costanzo Porta.

La chiesa parrocchiale di Padernello è facilmente raggiungibile anche a piedi, trovandosi a circa 100 m.

Il 19.11.2021, lo scrivente ha eseguito un sopralluogo con il tecnico incaricato da Aste 33, custode dell'immobile.

L'edificio è stato reso accessibile da un occupante senza titolo.

Nel corso del sopralluogo lo scrivente ha scattato le foto allegate alla presente relazione al sub. 1.

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

3. CATASTO

3.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni pignorati sono un mezzo indiviso della proprietà degli immobili individuati catastalmente come di seguito.

Catasto Fabbricati, Comune di Paese, Via Costanzo Porta, sezione C, foglio 8:

- mappale 1098, sub. 8, Piano S1-1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq 83, totale escluse le aree scoperte mq 81, rendita € 429,95;
- mappale 1098, sub. 31, Piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 38, superficie catastale totale mq 42, rendita € 70,65.

3.2. IRREGOLARITÀ CATASTALI

All'art. 1 dell'atto di compravendita (all. 7), il mapp. 1098, sub. 54 (scoperto condominiale – area urbana) è espressamente citato fra quelli che l'esecutato e la comproprietaria hanno acquistato.

La visura catastale del sub. 54 (all. 6), evidenzia però che, fra i proprietari del bene, non sono citati né l'esecutato né la comproprietaria; il documento deve dunque essere aggiornato.

Nel corso del sopralluogo, il sottoscritto ha poi riscontrato alcune variazioni nella distribuzione delle pareti rispetto a quanto indicato nelle planimetrie catastali depositate (all. 10).

Le planimetrie devono dunque essere modificate.

Il costo da sostenere perché la documentazione catastale venga corretta è complessivamente stimabile in € 1.000,00.

3.3. CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI TREVISO - Dott. Ing. MASSIMO CALDERARO A 2237

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

Nel pignoramento è riportata una descrizione completa dei beni di esclusiva proprietà.

Non sono invece indicati i riferimenti catastali che individuano le parti condominiali.

Dopo l'indicazione delle porzioni di proprietà esclusiva, è riportata la frase: *"con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze e accessori e quant'altro esiste attualmente o in seguito vi sia introdotto o che sia ritenuto immobile ai sensi di legge".*

La relazione notarile in atti e l'atto di provenienza (all. 7) chiariscono ulteriormente l'oggetto del pignoramento segnalando che è compresa la quota proporzionale sulle parti ed impianti comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti del C.C., sui seguenti B.C.N.C. ai beni pignorati:

- mapp. 1098, sub 52, corsia di manovra e rampa garage;
- mapp. 1098, sub 53, viabilità pedonale;
- mapp. 1098, sub 69, vano scala;
- mapp. 1098, sub 70, disimpegno;
- mapp. 1098, sub 71, disimpegno (erroneamente tralasciato nell'atto di provenienza);
- mapp. 1098, sub 72, vano tecnico;

e sul mapp. 1098, sub. 54, che è un'area urbana.

Con l'ausilio di tali documenti, i beni pignorati risultano dunque individuati.

4. CONFINI

L'appartamento (sub. 8), confina con:

- a nord, a est e a sud (parte): muro perimetrale immobile;
- a sud (parte): sub. 7;
- a ovest subb. 7, 69 e muro perimetrale immobile.

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

Il magazzino (sub. 8), confina con:

- a nord, sub. 71;
- a est: sub. 3;
- a ovest sub. 7;
- a sud muro perimetrale immobile.

Il garage (sub. 31), confina con:

- a nord, sub. 52;
- a est: sub. 32;
- a ovest sub. 30;
- a sud muro perimetrale immobile.

5. SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE

L'atto di provenienza cita i documenti di seguito elencati:

- Servitù costituita con atto in data 20.08.1982 notaio Giopato, repertorio n. 9224, raccolta n. 4813, registrato in Treviso il 07.09.1982 al n. 6662, mod. 71M pubblici, trascritto il 07.09.1982 ai nn. 19.770/16.700; l'atto costituisce una servitù di passaggio per pedoni e veicoli lungo il confine ovest del mapp. 294 (ex 294a), a favore del mapp 467 (ex 294b); non pare abbia quindi nulla a che vedere col bene pignorato; l'atto è stato analizzato dallo scrivente presso l'archivio notarile di Treviso;
- Servitù in deroga dai confini con l'adiacente mapp. 364, costituita con atto autenticato nelle firme dal notaio Giopato in data 05.08.1983, n. 11.725 di suo repertorio, registrato il 25.08.1983 a Treviso al n. 2317 mod. 71M privati, trascritto in data 05.09.1983 ai nn. 19.775/16.569; il proprietario del mapp. 364 ha ottenuto il permesso di ampliare il fabbricato costruito sulla stessa particella fino al confine ed ha consentito al proprietario del mapp. 355 di costruire in aderenza

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

al confine. La mappa catastale storica (all. 6) mostra che, nel 1983, il mapp. 355 costituiva la porzione est dell'attuale mapp. 1098; l'atto è stato ricevuto in copia dall'Ufficio del Registro (all. 8);

- Atto unilaterale d'obbligo autenticato nella firma dal notaio Tassitani di Castelfranco Veneto il 04.07.2003 n. 179.066 di repertorio registrato a Castelfranco Veneto il 10.07.2003 al n. 538; trattasi di atto con cui la società Costruzioni Delfino S.r.l., realizzatrice del complesso edilizio oggetto della presente perizia, si è assunta l'onere di realizzare un tratto di collettore fognario lungo m 113 circa e a vincolare ad uso pubblico il parcheggio di 23 posti auto che coincide con l'attuale sub. 54 del mapp. 1098, a fronte del rilascio della Concessione Edilizia da parte del Comune per la costruzione di 23 alloggi; l'atto è stato ricevuto in copia dall'Ufficio del Registro (all. 8);
- Servitù in deroga dai confini e per vedute costituita in data 05.07.2005 con atto notaio Tassitani rep. 193.502, registrato a Castelfranco Veneto il 14.07.2005, al n. 37 vol. 2V. Nella Relazione notarile in atti e nella trascrizione dell'atto (all. 5) si conferma che, nel 2005, si è sottoscritto un atto che reitera quanto già convenuto con l'atto autenticato nelle firme dal notaio Giopato in data 05.08.1983 citato in precedenza, istituendo altresì l'autorizzazione al mantenimento delle vedute esistenti dal mapp. 364 prospicenti sul fondo individuato dal sub. 52 del mapp. 1098. La copia dell'atto non è stata reperita all'archivio notarile e nemmeno all'Ufficio del Registro (all. 8).

6. DITTA INTESTATARIA, TITOLO DI PROVENIENZA, OCCUPAZIONE

Dell'immobile è pignorata la quota del 50% di proprietà dell'esecutato; l'immobile non è comodamente divisibile. La copia dell'atto d'acquisto in data del 20.07.2005

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

(notaio Arrigo Manavello di Treviso, repertorio n. 135.736, fascicolo 36.562), è stata fornita in copia allo scrivente dall'Archivio Notarile di Treviso (all. 7).

La data dell'atto (20.07.2005) risulta anteriore a quella della trascrizione del pignoramento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso ai nn. R.G. 38.231 e R.P. 26.810 (31.10.2018).

L'immobile risulta occupato senza titolo.

Lo scrivente ha chiesto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Registro, se risultino registrati contratti di locazione inerenti all'immobile oggetto di stima.

In data 14.09.2021, l'Ufficio ha risposto che *"non è stato possibile individuare contratti della tipologia negoziale di interesse stipulati da tali soggetti"* (l'esecutato n.d.r.) *"che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione"* (all.8).

7. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Il creditore ha allegato al ricorso la relazione notarile, a firma del dott. Antonio D'Urso, notaio in Treviso, nella quale risultano riportate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a tutto il 31.10.2018.

- **Costituzione di vincolo di destinazione,** trascritto presso l'Agenzia del territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 06.04.2000 ai nn. 13.972/9.909 a favore del comune di Paese con sede in Paese (TV) C.F. 0038 9950 262 e a carico del bene immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Paese (TV) con foglio 20, mapp. 291, in forza di atto autenticato nelle firme dal notaio Francesco Giopato di Treviso in data 22.03.2000, rep. 57.571; il mapp. 291 confina a nord ovest col mappale 1098; **l'atto non risulta quindi avere a che fare con i beni pignorati**.
- **Costituzione di servitù di distanza** (già citata in precedenza), trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Treviso in data 21.07.2005 ai nn. 32.498/20.268, a favore del bene immobile censito al catasto Terreni del

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

Comune di Paese (TV) con foglio 20, mapp. 364 (lotto che sta a sud del mapp. 1098), ed a carico del bene immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Paese (TV) con sez. Urbana C, foglio 8, mapp. 1098 sub. 52 (la rampa condominiale confinante col mapp. 364, che conduce alla corsia del piano interrato e la corsia stessa (B.C.N.C. a quelli pignorati)), in forza di atto autenticato nelle firme dal notaio Tassitani di Castelfranco Veneto (TV) in data 05.07.2005, rep. 193.502, registrato a Castelfranco Veneto il 14.07.2005 al. N. 37 vol. 2V..

- **Ipoteca volontaria, iscritta**, per la somma di € 315.000,00 presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 28.07.2005 ai nn. 34.168/8.063, a favore di [redacted] e con domicilio eletto ai fini ipotecari in [redacted] contro l'esecutato e la moglie in ragione di ½ ciascuno di proprietà e gravante, per l'intero di proprietà, sui beni pignorati; ipoteca sorta in forza di contratto di mutuo fondiario di originari € 175.000,00 ricevuto dal notaio Arrigo Manavello di Treviso in data 20.07.2005, rep. n. 135.737, raccolta n. 36.563;
- **Verbale di Pignoramento Immobili**, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, rep. n. 5638, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 31.10.2018 ai nn. 38.231/26.810, a favore di [redacted] contro l'esecutato per la quota di ½ di proprietà dei beni pignorati.

In data **06.08.2021** lo scrivente ha eseguito un accesso presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso rilevando che, dopo il pignoramento del 31.10.2018, sono stati trascritti i seguenti tre ulteriori atti di

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

sequestro preventivo, ognuno avente una successiva annotazione di dissequestro (all. 5).

- **Trascrizione** contro del 24.11.2020, R.P. 26.411, R.G. 38.735, pubblico ufficiale Tribunale di Treviso, rep. 6407/2020 del 13.11.2020, atto esecutivo o cautelare – sequestro preventivo; relativo ai beni pignorati, a favore dell'Erario dello Stato e contro l'esecutato; Annotazione presentata il 28.12.2020, R.P. 6567, R.G. 44.343, tipo di atto dissequestro.
- **Trascrizione** contro del 28.12.2020, R.P. 30.471, R.G. 44.345, pubblico ufficiale Tribunale di Treviso, rep. 2059/2020 del 22.12.2020, atto esecutivo o cautelare – sequestro preventivo; relativo ai beni pignorati, a favore dell'Erario dello Stato e contro l'esecutato; Annotazione presentata il 10.02.2021, R.P. 923, R.G. 4733, tipo di atto revoca di sequestro.
- **Trascrizione** contro del 10.02.2021, R.P. 3.111, R.G. 4751, pubblico ufficiale Tribunale di Treviso, rep. 2059/2020 del 09.02.2021, atto esecutivo o cautelare – sequestro preventivo; relativo ai beni pignorati, a favore dell'Erario dello Stato e contro l'esecutato; Annotazione presentata il 23.02.2021, R.P. 1275, R.G. 6665, tipo di atto dissequestro.

8. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

8.1. PREMESSA

La relazione fotografica (all. 1) è suddivisa in capitoli, in ognuno dei quali le foto sono individuate con un prefisso diverso:

- Esterno e scoperto: *"Es"*;
- Appartamento piano primo: *"Ap"*;
- Sottotetto: "St";
- Magazzino: "Ma";

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

– Garage: *"Ga"*;

– Impianti: *"Im"*.

8.2. ESTERNO

I beni oggetto della presente relazione sono un appartamento, un garage ed un magazzino siti all'interno di un edificio a carattere condominiale, a sua volta facente parte di un complesso edilizio costituito da due fabbricati: edificio nord, di maggiori dimensioni, ed edificio sud, nel quale sono i beni pignorati.

Il complesso edilizio è relativamente recente, essendo stato realizzato nel 2005.

Si trova nel centro della frazione di Padernello, a breve distanza dalla chiesa parrocchiale.

Padernello dispone di tutti i servizi essenziali e gli immobili sono meno costosi che a Paese; per tale motivo, costituiscono una valida alternativa a quelli del centro principale.

Sotto i due edifici vi è un unico piano interrato, nel quale sono i garage e i magazzini.

L'intero complesso edilizio è stato costruito sul lotto di terreno identificato catastalmente dal mappale 1098.

Come esposto in precedenza:

– a seguito dell'atto unilaterale d'obbligo autenticato nella firma dal notaio Tassitani di Castelfranco Veneto il 04.07.1983 n. 179.066 di repertorio, la porzione est del lotto, identificata catastalmente col subalterno 54, non è recintata ed è adibita a parcheggio pubblico, direttamente accessibile da Via Costanzo Porta;

– in forza dei due atti citati in precedenza:

  – Giopato, rep. 11.725 del 05.08.1983 (atto nell'all. 8);

  – Tassitani, rep. 193.502 del 05.07.2005 (trascrizione nell'all. 5);

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI TREVISO - Dott. Ing. MASSIMO CALDERARO A 2237

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

l'edificio sul confinante mapp. 364 e la rampa d'accesso ai garage (sub. 52), hanno i muri in aderenza (foto Es 02) e servitù di veduta (all. 5).

Il parcheggio è pavimentato con blocchetti in calcestruzzo (foto Es 01, Es 02).

Una rete metallica fissata su di un basso muretto in calcestruzzo limita la maggior parte del perimetro (foto Es 02).

Si accede al condominio tramite una rampa chiusa in sommità da un cancello metallico a due ante (foto Es 01, Es 02) oppure da un cancello pedonale; quest'ultimo è coperto da una tettoia la cui struttura metallica è chiusa in sommità da pannelli traslucidi (foto Es 03, Es 04).

A destra del cancello vi è un corto muro intonacato e dipinto e completato in sommità con una copertina in marmo.

Su tale muro (coperto anch'esso dalla tettoia), sono stati fissati il numero civico, i riferimenti dell'Amministratore, i campanelli e le cassette postali (foto Es 03).

Gli spazi lungo il perimetro del lotto sono coperti con un tappeto erboso, suddiviso fra le varie unità immobiliari con reti metalliche (foto Es 05), in alcuni casi coperte con siepi.

La porzione fuori terra di entrambi i fabbricati ha pianta simile ad un rettangolo ed è alta due piani oltre ad un sottotetto di altezza ridotta.

La struttura del solaio fra il piano interrato ed il piano terra è in travi Predalles, quello fra il piano terra ed il piano primo è in laterocemento e la copertura è in legno; il muro perimetrale ha spessore pari a cm 38.

I fori hanno scuri in legno (foto Es 05, Ap 07), serramenti in legno con vetrocamera e davanzali in marmo (foto Ap 07).

Il portoncino dell'appartamento (foto Es 07, Es 08, Ap 01) è in legno.

I portoni dei garages sono basculanti microforati metallici (foto Ga 01).

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

8.3. INGRESSO CONDOMINIALE E VANO SCALE

L'accesso all'appartamento avviene da un ballatoio coperto, pavimentato con piastrelle, aperto sulla corte antistante con un grande foro ad arco (foto Es 05, Es 07).

L'accesso al ballatoio avviene da un vano scala condominiale (foto Es 06, Es 07).

8.4. APPARTAMENTO

8.4.1. PREMESSA

L'appartamento comprende la porzione nord est del piano primo del fabbricato sud ed il soprastante sottotetto, accessibile mediante una scala a chiocciola.

8.4.2. PIANO PRIMO

Il primo piano è composto da:

- soggiorno con angolo cottura (foto Ap 01, Ap 02, Ap 03 Ap 04, Ap 05);
- disimpegno;
- camera da letto singola (foto Ap 06, Ap 07, Ap 08);
- camera da letto matrimoniale (foto Ap 10, Ap 11);

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

– bagno (foto Ap 09).

Dal soggiorno è possibile accedere ad un piccolo poggiolo con pavimento in piastrelle e parapetto in metallo verniciato (foto Ap 13).

Dalla camera da letto matrimoniale si può uscire in una loggia, parte della quale appartiene all'appartamento confinante.

Le porte interne risultano di buona qualità (foto Ap 08).

Le pareti sono rivestite con intonaco civile dipinto.

In soggiorno, la parete opposta alla porta di ingresso ha un rivestimento in pietra e cartongesso (foto Ap 02).

Il pavimento è in laminato simile a legno (foto Ap 12).

L'occupante ha riferito che esso è stato posto sopra il pavimento originario che sarebbe in piastrelle in tutte le stanze, escluse le camere da letto dove sarebbe in parquettes.

In bagno è stato realizzato un rivestimento in piastrelle quadrate alto cm 220; la foto Ap 09 mostra che sono state realizzate tre fasce orizzontali.

Anche l'angolo cottura è rivestito in piastrelle dalla quota di cm 85 a quella di cm 216 (foto Ap 03, Ap 04).

L'altezza dei locali è pari a cm 275.

8.4.3. SOTTOTETTO

Il piano sottotetto ha altezza variabile fra cm 66/78 sotto tavolato ai lati a cm 226 sotto putrella al colmo.

In base alle normative vigenti, dev'essere adibito a soffitta; per avere un uso diverso, l'altezza media sotto tavolato dovrebbe essere quanto meno maggiore o uguale a cm 240, mentre è pari a cm 155.

L'accesso avviene dal soggiorno sottostante attraverso una botola salendo una

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

scala a chiocciola in legno (foto Ap 05).

La botola si trova in una posizione difforme rispetto a quella indicata in progetto (all. 10).

Nel progetto depositato in Comune il sottotetto è un unico locale; lo scrivente ha rilevato però che, non è noto in che momento, una fascia larga cm 170 posta sul lato est è stata separata dalla parte principale restante con la costruzione di una tramezza (foto St 01, St 02).

La parte al di là della tramezza è stata a sua volta divisa in tre porzioni.

Quella centrale, più alta, è stata adibita a servizio igienico e vi si accede con una porta scorrevole tipo *"Scrigno"* (foto St 02).

Le due porzioni laterali sono dei piccoli magazzini (foto St 07), accessibili tramite porte in metallo di forma trapezoidale (foto St 07).

Nella stanza principale vi sono tre lucernari ed uno ulteriore è stato montato nel bagno.

In quest'ultimo locale la pavimentazione è in piastrelle (foto St 09); nella porzione principale è invece in laminato simile a legno (foto St 10).

In bagno è stato realizzato un rivestimento in piastrelle (foto St 09) costituito da tre fasce orizzontali.

Le pareti perimetrali sono in muratura intonacata e dipinta.

8.5. PIANO INTERRATO

8.5.1. MAGAZZINO

Il magazzino ha altezza pari a cm 270; è quindi leggermente maggiore di quella di cm 266 indicata in progetto.

La lieve differenza di altezza rientra nella tolleranza di cui al comma 1 dell'art. 34bis del D.L. 380/2001.

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

L'accesso avviene da un corridoio comune (foto Ma 01) per mezzo di una porta in metallo (foto Ma 02).

Una finestra in metallo dà su una bocca di lupo (foto Ma 03).

La pavimentazione è in battuto di cemento (foto Ma 02).

Le pareti perimetrali sono intonacate e dipinte.

Il soffitto è in pannelli tipo Predalles.

Le pareti laterali non arrivano al soffitto.

8.5.2. GARAGE

Il garage ha, per la quasi totalità, altezza pari a cm 243, misura leggermente maggiore di quella di cm 240 indicata in progetto; localmente, in prossimità del portone, l'altezza si riduce a cm 232.

La lieve differenza di altezza fra progetto e stato di fatto rientra nella tolleranza di cui al comma 1 dell'art. 34bis del D.L. 380/2001.

L'accesso al garage avviene dall'interno, mediante il vano scala condominiale, e dall'esterno, mediante la rampa e la corsia di marcia condominiali.

Una finestra in metallo dà su una bocca di lupo (foto Ga 02).

La pavimentazione è in calcestruzzo lisciato (foto Ga 01, Ga 02).

Una delle pareti perimetrali ed il solaio soprastante sono costituiti da pannelli prefabbricati dipinti.

La parete antistante è invece in laterizio intonacato e dipinto.

8.6. IMPIANTI

Nel corso dei sopralluoghi, i residenti hanno riferito che il fabbricato è collegato al gasdotto, all'elettrodotto e all'acquedotto.

Il complesso è inoltre collegato alla fognatura pubblica; il sifone Firenze è in prossimità della strada (all. 9).

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

Il riscaldamento avviene per mezzo di radiatori (foto Im03) ed è alimentato da una caldaia a gas metano, installata nella loggia (foto Im01, Im02).

Non è stato rinvenuto il libretto della caldaia e non si ha notizia di quando sia stata eseguita l'ultima manutenzione.

La foto Im 04 mostra un interruttore elettrico di aspetto recente.

9. DESTINAZIONE URBANISTICA

Attualmente, chi opera nel comune di Paese deve garantire il rispetto del P.I..

Di seguito, si riportano le previsioni del documento per l'area sulla quale si è edificato il condominio.

La tavola 2c del P.I. stabilisce che l'immobile ricade nella Z.T.O. TCR28 (Tessuti consolidati recenti di tipo estensivo), descritta negli artt. 69 e 70 delle Norme Tecniche Operative del P.I. di seguito riportati in estratto.

"ARTICOLO 69 – ZONE CONSOLIDATE - NORME GENERALI

Definizione

1. Le Zone consolidate comprendono le parti urbane stabilmente configurate coincidenti con le parti del territorio urbanizzate nella gran parte dei casi a partire dagli inizi del XX secolo. Le componenti delle Zone consolidate sono:

- *Tessuti nelle diverse configurazioni rinvenibili sulla scorta delle loro caratteristiche morfologiche e delle tipologie edilizie;*
- *Verde privato;*
- *Edifici e complessi speciali con relative pertinenze.*

Obiettivi

2. All'interno delle zone consolidate gli interventi dovranno essere finalizzati alla conservazione dell'attuale impianto urbanistico, alla tutela dei manufatti e spazi di interesse storico, architettonico ed ambientale, nonché al miglioramento funzionale ed

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

edilizio degli edifici esistenti, perseguendo i seguenti obiettivi:

- *qualificazione degli spazi pubblici;*
- *incentivazione ad una equilibrata presenza di attività e funzioni;*
- *favorire la qualità prestazionale degli edifici;*
- *aumento della qualità ambientale ed ecologica.*

Modalità degli interventi

3. Le modalità sono quelle dell'intervento edilizio diretto (I.E.D.), ammettendo altresì la sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione, tranne i casi in cui il P.I. indica il ricorso a Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) o Progettazioni Unitarie (P.U.), laddove risultino necessari interventi di riqualificazione urbana, potenziamento delle funzioni pubbliche e degli standard, riorganizzazione e/o miglioramento della viabilità locale.

4. Le tipologie d'intervento ammissibili nelle Zone consolidate sono generalmente quelle individuate nel precedente articolo 11 delle N.T.O. (del P.I. n.d.r.)*: MO, MS, RS, RC, RE, RU, NC, DR, DS, MD.*

E' sempre possibile riutilizzare le preesistenze legittime e accorparle in un nuovo organismo edilizio unitario.

7. Vanno rispettate le prescrizioni previste dall'elaborato B2-Norme idrauliche - allegato alle N.T.O. (del P.I. n.d.r.).

8. I nuovi edifici e gli ampliamenti devono rispettare quanto previsto dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

9. La dotazione di spazi pubblici e parcheggi dovrà essere:

- *S1 e S2* (superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria n.d.r.)*, nelle dotazioni minime fissate all'articolo 23 delle N.T.O.* (del P.I. n.d.r.)*;*
- *per i parcheggi privati vale quanto previsto all'articolo 26 delle N.T.O.* (del P.I. n.d.r.).

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

10. Va realizzata/mantenuta una superficie a verde non inferiore al 20% di quella del lotto, la superficie a verde è insediabile sul suolo naturale permeabile. La copertura arborea ed arbustiva, fatte salve diverse indicazioni dei successivi articoli delle N.T.O. (del P.I. n.d.r.)*, non potrà essere inferiore rispettivamente al 30% ed al 20% della superficie a verde; sono comunque ammesse le deroghe previste all'articolo 15 del Regolamento del Piano del Verde. Le superfici a verde dovranno essere equipaggiate con le strutture previste nel Prontuario del suddetto Piano del Verde.*

11.La superficie di terreno permeabile non potrà essere inferiore al 20% ammettendo le deroghe previste dall'articolo 15 del Regolamento del Piano del Verde.

Disciplina degli interventi

13.Nelle Zone consolidate va comunque rispettato quanto previsto ai comma 24, 25, 26 e 27 del articolo 63 (delle N.T.O. del P.I. n.d.r.)".

"ARTICOLO 70 – TESSUTI CONSOLIDATI RECENTI DI TIPO ESTENSIVO (T.C.R.)

Definizione

1. Tessuti eterogenei generalmente rinvenibili nelle parti urbane di seconda urbanizzazione caratterizzati da una buona o discreta qualità insediativa. Presentano generalmente densità edilizie medio-basse con insediamenti composti nella gran parte dei casi da edificazioni a villino uni e bifamiliari a due piani fuori terra posti al centro dei lotti con buona dotazione di spazi verdi attrezzati a giardino; al loro interno possono rinvenirsi interstizi e vuoti urbani. In queste zone possono essere carenti o da completare opere di urbanizzazione e standard urbanistici.

Obiettivi

2. Oltre agli obiettivi previsti nelle Norme generali per le Zone consolidate dell'articolo 69, nei T.C.R. gli interventi devono perseguire:

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

- *il completamento del tessuto urbanistico;*
- *il miglioramento funzionale del patrimonio edilizio anche mediante ampliamento, ristrutturazione e sostituzione edilizia;*
- *il miglioramento della qualità edilizia anche con edilizia a basso impatto ambientale e sostenibile;*
- *l'adeguamento e potenziamento della viabilità e dei servizi di interesse generale, con specifica attenzione alla qualità degli spazi pubblici;*
- *interventi di integrazione, mitigazione e potenziamento del verde favorendo la realizzazione di sistemi continui per l'integrazione tra le diverse parti del territorio;*
- *attenzione alle problematiche poste dall'inquinamento atmosferico ed acustico derivato dal traffico veicolare sulle principali arterie stradali.*

Modalità degli interventi

3. Le modalità di intervento sono quelle definite nelle Norme generali per le Zone consolidate dell'articolo 69 (delle N.T.O. del P.I. n.d.r.).

Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici

4. Per i T.C.R. vanno rispettati seguenti indici e prescrizioni:

- *If = 0,28 mq/mq;*
- *H = m 9,50;*
- *Np (numero dei piani) = non superiore a 3;*
- *q = determinato dallo studio planimetrico dell'area e dal sedime dell'edificio nel contesto di zona e delle preesistenze fatto salvo quanto previsto dal Piano del Verde;*
- *distanze da determinarsi nei seguenti modi:*
  - *Ds = come da articolo 16 delle N.T.O.* (del P.I. n.d.r.) *ed in ogni caso non inferiori a m 5,00 o a specifiche indicazioni del P.I.;*
  - *Df = come articolo 14 delle N.T.O.* (del P.I. n.d.r.) *ed in ogni caso non inferiori a*

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

m 10,00;

- *Dc = 0,5 H e in ogni caso non inferiori a m 5,00.*

Nei lotti nei quali siano state esaurite le capacità edificatorie ammissibili, è consentito l'incremento della superficie utile netta esistente ai fini igienico-sanitario e funzionale per un massimo di 35 mq, nel rispetto delle altezze e distanze di cui al comma precedente.

E' consentita la demolizione e ricostruzione per gli edifici privi di grado di protezione conservativo, purché nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche del Tessuto, anche utilizzando gli ampliamenti ammessi dagli incentivi per la qualità degli interventi di cui all'articolo 112 delle N.T.O. (del P.I. n.d.r.).

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

5. Le dotazioni urbanistiche ed ecologiche sono quelle definite nelle Norme generali per le Zone consolidate di cui all'articolo 69 delle N.T.O. (del P.I. n.d.r.).

Destinazioni d'uso

6. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 22 delle N.T.O. (del P.I. n.d.r.)*: a1, a2 (limitatamente ad alloggi protetti per anziani), b1, b2, b3, b4, b5, b6, b9, b13, d3, e1, e2, e3, e4, g1, g2, g5.*

7. Le medie strutture commerciali sono consentite nei limiti di superficie di vendita Sv non superiore a mq 1.500.

8. Le nuove medie strutture commerciali di cui al comma precedente, nonché ampliamenti o cambi di destinazione che diano luogo a superfici di vendita Sv maggiori di mq 1.000, sono subordinate a Piano Urbanistico Attuativo".

La tavola 1c evidenzia che, oltre a trattarsi di zona residenziale consolidata, il terreno è di tipo idoneo (art. 57) e il bordo del lotto reca i segni del graticolato romano (art. 40).

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

Di seguito si riportano in estratto i due articoli.

"ARTICOLO 57 – COMPATIBILITA' GEOLOGICA

Il P.I. in adeguamento al P.A.T. suddivide il territorio Comunale, ai fini della compatibilità geologica e geotecnica, in tre zone: "aree idonee", " aree idonee a condizione", "aree non idonee".

La zona in questione è, come detto, di tipo idoneo per cui si dovrà rispettare quanto segue.

2. Nell'edificazione di fabbricati od opere comunque riferibili agli obblighi del D.M. 14.09.2005 "Norme tecniche per le costruzioni", in rapporto alle categorie dei terreni di seguito indicate, dovranno essere rispettate le prescrizioni di seguito riportate.

3. Terreni idonei, terreni posti in zona pianeggiante con le seguenti caratteristiche:

- *ottimi dal punto di vista geotecnico (terreni prevalentemente ghiaioso sabbiosi);*
- *ottimo drenaggio, con massimo livello della falda freatica superiore ai cinque metri dal piano campagna;*
- *assenza di cave e discariche;*
- *assenza di esondazioni storiche.*

In queste zone si prescrive la predisposizione di relazione geologica e/o geotecnica in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente, fornendo elementi quantitativi ricavati da indagini e prove dirette e con grado di approfondimento commisurato all'importanza dell'edificio. Le indagini vanno spinte fino alla profondità alla quale la percentuale di carico indotta dall'edificio è pari a un decimo di quella applicata al piano di posa. Vanno inoltre allegate le stratigrafie e le ubicazioni relative ai sondaggi e alle prove in sito. Nel caso di costruzioni di modesto rilievo la caratterizzazione geotecnica può essere ottenuta per mezzo di indagini speditive (trincee, indagini geofisiche, ecc.) e/o sondaggi meccanici con prelievo di campioni e/o prove penetrometriche".

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

"ARTICOLO 40 - VINCOLI PAESAGGISTICI, ARCHEOLOGICI, MONUMENTALI D. LGS. 22 GENNAIO 2004, N. 42

1. Il P.I. individua i vincoli paesaggistici, archeologici e monumentali di cui al D.Lgs. n. 42/2004 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - e successive modifiche ed integrazioni, presenti nel territorio comunale.

Vincoli archeologici

5. Al fine di tutelare i segni rimasti della Centuriazione Romana, individuati negli elaborati grafici del P.I. come segni del reticolato romano ed evitare nel tempo la loro modificazione od eliminazione a causa di interventi inadeguati, se ne dispone la massima salvaguardia.

6. Non sono ammessi ripristini attraverso il collegamento di vari spezzoni con tracciati viari nuovi provocando in tal modo la difficile lettura delle connotazioni di relitti originari. Gli interventi dovranno pertanto essere finalizzati alla conservazione dello stadio attuale di evoluzione dei segmenti viari storici per esprimere integralmente il carattere di monumento storico-urbanistico.

7. Si individuano al riguardo due gradi diversi di protezione:

- *il primo interessa, a grandi linee, quei segni rappresentati da strade di campagna, rotabili a fondo naturale e fossati, elementi potenzialmente più modificabili di altri, relitti contenuti, come indicato nelle tavole di P.I., entro aree individuate con apposito retino, che formano "l'agro centuriato";*
- *il secondo interessa strade statali, provinciali o comunali asfaltate che risultano già salvaguardate in forza di altre normative.*

8. Nell'"agro centuriato" (1° grado di protezione) è conservato l'attuale sistema di strade, fossati e filari d'alberi, ed è previsto il ripristino della toponomastica storica; le

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

nuove strade rurali e i fossati di nuovo impianto dovranno, di norma, essere parallele/i con l'impianto centuriale e le nuove costruzioni dovranno essere concepite secondo piani modulari parallele/i con il reticolato; al riguardo sono richiamate le norme specifiche di tutela e salvaguardia indicate dalla Soprintendenza Archeologica del Veneto.

9. Per i tracciati inseriti nel 2° grado di protezione, eventuali future modifiche dovranno essere confrontate con le linee guida della centuriazione e sulla scorta delle norme di Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi della legislazione statale e regionale.

10. Il Comune porterà a conoscenza tutti i proprietari delle aree comprese nell'agro centuriato circa l'esistenza dei segni che interessano la proprietà stessa, avvertendoli nel contempo delle prescrizioni di cui ai precedenti comma.

14. La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico ed ambientale all'interno degli ambiti interessati dai segni del reticolato romano, finalizzata a conseguire obiettivi di tutela, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto definito agli articoli 37 e 38 delle presenti N.T.O..

15. Interventi di demolizione di edifici privi di specifico valore storico, architettonico o ambientale e finalizzati alla tutela e valorizzazione all'interno delle aree vincolate e dei contesti figurativi, determinano la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della L.R. n. 11/2004.

16. Negli ambiti di cui ai comma precedenti valgono comunque le norme specifiche di tutela e salvaguardia definite dall'Autorità preposta alla tutela".

10. CONFORMITÀ EDILIZIA

Il **26.05.2003**, con prot. 59/LLPP, il Capo settore lavori pubblici del Comune di Paese ha rilasciato parere favorevole con prescrizioni al progetto presentato dall'impresa [redacted] relativo alla realizzazione di opere di urbanizzazione in Via C.

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

Porta, Via Trento e Via Sottana. A seguito di tale approvazione, il 04.07.2003 è stato sottoscritto presso il notaio Tassitani, l'atto unilaterale d'obbligo, rep. 179.066, citato al precedente paragrafo 5.

Il **03.06.2003** il Capo settore assetto ed utilizzo del territorio ha rilasciato, con prot. 13.504, il rinnovo della C.E. 11.932 (*"Costruzione di complesso residenziale per 23 alloggi"*), chiesto il 09.05.2003.

Il **05.02.2004** il Capo settore assetto ed utilizzo del territorio del Comune di Paese, con prot. 2857, ha rilasciato il permesso di costruire 11.932/1 che recepisce il cambio di intestazione dall'impresa [redacted]

Il **16.06.2004**, con prot. 15.493, il Capo settore assetto ed utilizzo del territorio ha rilasciato all'[redacted] il Permesso di Costruire n. 11.932 in Variante.

Il **05.10.2004**, con comunicazione prot. 29.772, il Responsabile del settore Urbanistica del Comune di Paese ha comunicato all'impresa ed al Direttore dei Lavori di aver preso atto delle opere realizzate di cui alla D.I.A. in data **16.09.2004** (pratica prot. 27.584).

Il **04.05.2005** è strato depositato presso il comune di Paese il collaudo delle opere strutturali, datato 07.03.2005.

In data **25.05.2005** è stata depositata un'ultima D.I.A., quale variante del Permesso di costruire 11932; alla presente relazione sono allegate quattro tavole grafiche; di queste, tre riguardano gli immobili pignorati.

Il **27.05.2005** il Comune di Paese, con comunicazione prot. 15.291 (pratica prot. 14.939), ha preso atto della D.I.A. depositata il 25.05.2005 ed ha fornito alcune prescrizioni.

Il permesso di agibilità n. 11.932 è stato rilasciato il **03.08.2005**.

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha rilevato che sono state apportate alcune

[redacted]

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

variazioni rispetto alle previsioni di progetto.

Vi è innanzitutto un aumento dell'area che però, ai sensi dell'art. 34bis del D.L. 380/2001, non costituisce un abuso in quanto è inferiore al 2%.

Vi sono per contro due variazioni che devono essere sanate.

In primo luogo, la botola che, tramite una scala a chiocciola in legno, permette l'accesso al sottotetto dal soggiorno, si trova in una posizione difforme rispetto a quella indicata in progetto.

In secondo luogo, il sottotetto, che in progetto doveva essere un unico locale, è stato diviso per mezzo di tre tramezze in quattro ambienti; tre piccoli locali allineati sul lato est (un bagno e due ripostigli) e la parte principale restante (foto St 01, St 02).

Le variazioni descritte sono schematicamente riportate nel rilievo metrico (all. 10), che mostra in giallo le demolizioni e in rosso le ricostruzioni.

Poiché l'altezza media dei locali è inferiore a m 2,40, il locale non può che essere adibito a soffitta e non vi può essere un bagno.

Nel caso in cui si rediga una sanatoria, dovrà essere data prova della dismissione dei servizio igienico con lo smontaggio dei sanitari.

Il costo della sanatoria dipende poi dal momento in cui gli abusi sono stati commessi.

È altamente probabile che lo spostamento della botola sia stato realizzato durante la costruzione dell'edificio.

Non è invece dato sapere in quale epoca siano stati ricavati i tre locali aggiuntivi del sottotetto.

Nel caso in cui anche tale fatto sia avvenuto durante la costruzione dell'immobile, la sanatoria di tutti gli abusi sarebbe ottenibile con il deposito di un'unica SCIA che

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI TREVISO - Dott. Ing. MASSIMO CALDERARO A 2237

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

prevede il pagamento:

- di una sanzione di € 516,00, oltre ai diritti di segreteria del Comune per € 180,00;
- dell'onorario del tecnico redattore della pratica;
- del costo dello smontaggio e smaltimento dei sanitari.

Nel caso in cui i divisori siano stati invece realizzati successivamente, il secondo dovrebbe essere sanato con il deposito di una seconda pratica (una CILA), che prevede il pagamento:

- di una sanzione di € 1.000,00, oltre ai diritti di segreteria del Comune per € 180,00;
- dell'onorario del tecnico redattore della pratica;
- del costo dello smontaggio e smaltimento dei sanitari.

Nella prima ipotesi (interventi di variazione eseguiti contemporaneamente) il costo complessivo della sanatoria sarebbe quantificabile in € 2.250,00 e, nella seconda (interventi eseguiti in tempi diversi), di € 3.750,00.

Non essendo a conoscenza dell'epoca in cui sono stati eseguiti i lavori, lo scrivente assume prudenzialmente la seconda ipotesi.

11. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

L'immobile è abitato da un occupante senza alcun titolo.

12. DIVISIBILITÀ

I beni pignorati non sono comodamente divisibili.

13. SUPERFICIE

13.1. SUPERFICIE CALPESTABILE

La superficie calpestabile dell'immobile, quantificata nel foglio di calcolo allegato alla presente relazione al sub. 3, è pari a mq 169,74.

Più precisamente, trattasi di:

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

– locali d'abitazione piano primo:	mq 59,68
– locali sottotetto:	mq 68,16
– locali interrati:	mq 41,90
sommano:	mq 169,74

13.2. SUPERFICIE COMMERCIALE

Nel foglio di calcolo allegato alla presente relazione al sub. 3, è stata quantificata anche la superficie commerciale dei beni pignorati, che risulta pari a **mq 113,80**.

14. CONDOMINIO

In base a quanto riferito dall'Amministratore (all. 9), risulta che, con riferimento al punto 9 dell'art. 173bis delle Disp. att. C.P.C.:

1. l'importo delle **spese fisse di gestione** o manutenzione può essere stimato **pari a €/mese 50,00** (per complessivi €/anno 600,00), **comprensivi di polizza globale fabbricati.**
2. importo di **spese straordinarie** già deliberate: si è deciso di eseguire gli interventi ai sensi dell'ecobonus 110%, ma, ad oggi, non è stata decisa alcuna spesa straordinaria;
3. spese condominiali non pagate negli ultimi due anni:

   € 647,00 al 30.07.2021;
4. debito antecedente agli ultimi due anni: nulla;
5. millesimi
   a. sull'intero complesso edilizio: 48,03‰
   b. sulla singola palazzina: 173,06‰

15. VALORE DI MERCATO

Nel trevigiano, le quotazioni immobiliari hanno iniziato nel 2011 una discesa (particolarmente forte negli anni 2013 e 2014) che si è arrestata solo nel 2016 in

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

conseguenza dell'aumento delle vendite iniziato nel 2015, dopo una lunga riduzione interrotta solo da una breve ripresa nel 2013.

Dopo il blocco delle vendite del 2020 a seguito del lockdown, nel primo trimestre del 2021 le stesse hanno avuto un aumento considerevole.

Però, non vi sono state ancora significative modifiche alle quotazioni.

Andamento Mercato Immobiliare Treviso

Il mercato immobiliare nel comune di Paese ha una dinamicità medio alta; il livello di redditività della popolazione è medio-alto.

Circa il prezzo attualmente ottenibile per il bene in oggetto, va osservato che:

- il quartiere nel quale si trova il complesso edilizio è nel centro di Padernello di Paese; gli immobili realizzati in tale località risultano richiesti dal mercato immobiliare in quanto nella stessa località sono presenti tutti i servizi principali, ma il costo degli immobili è inferiore rispetto a quello del centro principale del comune.
- Il complesso condominiale nel quale si trova l'appartamento è di aspetto gradevole e, complessivamente, appare di buona qualità;
- l'appartamento ha 15 anni e si trova in una situazione funzionale e manutentiva buona; l'impiantistica risulta tuttora presumibilmente a norma, almeno in parte;
- i muri hanno uno spessore pari a cm 38, segno della presenza di una

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

coibentazione sufficiente, anche se non in linea con gli attuali standard;

– il riscaldamento è autonomo, non si ha notizia dell'ultima manutenzione della caldaia, ma i residenti hanno riferito che essa funziona senza dare problemi.

Per quanto detto, allo stato attuale l'immobile di cui si tratta potrebbe essere proposto alla fascia media dei possibili acquirenti.

Per abitazioni civili aventi uno stato di conservazione normale in Padernello di Paese, la banca dati OMI prevede che il prezzo unitario vari fra €/mq 1.000,00 e €/mq 1.300,00.

Secondo la banca dati del sito *"borsinoimmobiliare.it"*, per abitazioni civili di fascia media situate in Padernello di Paese, il prezzo unitario varia fra €/mq 871,00 e €/mq 1.143,00.

Alcune agenzie immobiliari della zona, facendo specifico riferimento all'immobile pignorato, hanno stimato come congruo un valore compreso fra € 110.00,00 e € 120.000,00.

Il sottoscritto perito Stimatore, ritiene in conclusione che il prezzo unitario dell'immobile possa essere ragionevolmente stimato pari a €/mq 1.020,00.

Risulta quindi:

mq 113,80 x €/mq 1.020,00 = € 116.078,98

Come evidenziato nei paragrafi 3.2 e 10, sono stati però riscontrati degli abusi catastali e comunali che potranno presumibilmente essere sanati con una spesa rispettivamente pari a € 1.000,00 e € 3.750,00.

L'Amministratore del condominio ha inoltre segnalato un debito accumulato negli ultimi due anni pari ad € 647,00.

Detratti tali importi, il valore di mercato dei beni pignorati resta dunque il seguente:

€ (116.078,98 – 1.000,00 – 3.750,00 – 647,00) = € 110.681,98

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

Considerato però che l'esecutato possiede solo il 50% indiviso dei beni pignorati il valore si ridurrebbe in prima battuta a:

€ 110.155,93 x 50% = € 55.340,99

Se poi si considera che il 50% della proprietà indivisa risulta poco appetibile in quanto, in linea di principio, si presuppone che, dopo l'acquisto, debba essere instaurata una trattativa con la comproprietaria, pare opportuno abbattere del 20% il prezzo testé determinato, riducendolo a:

€ 55.077,96 x 80% = € 44.272,79

16. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Se si considera che la vendita mediante asta giudiziaria risulta penalizzante rispetto a quella sul libero mercato, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per le insite diverse modalità, pare opportuno abbattere il prezzo a base d'asta di un ulteriore 10%, riducendolo a € 39.845,51 che si arrotondano a **€ 40.000,00**.

17. ELENCO ALLEGATI

1. Relazione fotografica;
2. Scheda sintetica contenente i dati per l'ordinanza di vendita;
3. Calcolo della superficie dell'immobile e del suo valore;
4. Documentazione relativa all'immobile reperita presso gli Uffici Comunali;
5. Documentazione relativa all'immobile prodotta dall'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare;
6. Documentazione relativa all'immobile depositata presso l'Agenzia del Territorio – Catasto;
7. Copia dell'atto d'acquisto;
8. Documentazione relativa all'immobile prodotta dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro;

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507

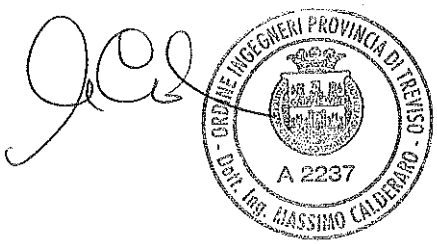
9. Spese e regolamento condominiali;

10. Rilievo metrico.

Treviso, 05.01.2022

Ing. Massimo Calderaro

Esperto Stimatore



Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 276464d374fc05dc5b6f8c32c40fe507