

# **TRIBUNALE DI TREVISO**

**Sezione Civile**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

---

***ESECUZIONE IMMOBILIARE***

***n. 479/2019 R.G.E.***

***PERIZIA DI C.T.U.***

---

➤ **RICORRENTI (creditori):**

*HYPO ALPE ADRIA BANK SPA (Avv. Zorzan Franco)*

➤ **CONTROPARTE (debitori):**

*ESECUTATO1 e ESECUTATO 2 (Avv. Granato Daniela)*



## SOMMARIO

|  |    |
|--|----|
| - Premesse.....  | 02 |
| - Relazione e risposta ai quesiti.....                               | 03 |
| o 1.0 Identificazione catastale.....                                 | 03 |
| o 2.0 Descrizione del bene.....                                      | 04 |
| o 3.0 Consistenza.....   | 08 |
| o 4.0 Conformità di descrizione del bene e conformità catastale..... | 09 |
| o 5.0 Utilizzazione prevista.....                                    | 10 |
| o 6.0 Conformità urbanistica.....                                    | 10 |
| o 7.0 Divisibilità in quote.....                                     | 12 |
| o 8.0 Occupazione dell'immobile e vincoli.....                       | 12 |
| o 9.0 Vincoli.....   | 13 |
| o 10.0 Valutazione e stima del più probabile prezzo di mercato.....  | 13 |
| - Elenco allegati.....   | 15 |



## **PERIZIA DI STIMA**

**COMUNE DI VAZZOLA**

**PROVINCIA DI TREVISO**

Il sottoscritto tecnico CANDIANI ing. Andrea, con studio in Mareno di Piave –TV-, Via Rosselli 4/6, iscritto all’Ordine Ingegneri della Provincia di Treviso al N° A1864 è stato nominato in data 06.09.21 dal Giudice dell’esecuzione del Tribunale di Treviso, Dott.ssa Francesca Vortali, consulente tecnico d’ufficio per la redazione della relazione di stima ex. art. 173 bis. Disp. Att. c.p.c. relativa a beni immobili, siti in Comune di Vazzola –TV-, di seguito identificati e descritti.

### ***PREMESSE***

- in seguito alla nomina e giuramento del CTU e alla nomina del custode, il sottoscritto tecnico:
  - ha inoltrato a mezzo mail-pec all’Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Treviso, richiesta di verifica dell’esistenza di atti privati sottoscritti dai soggetti intestatari dei beni oggetto di stima;
  - ha richiesto all’Archivio Notarile di Treviso copia dell’atto di provenienza ai rogiti del Notaio Gino Aggio;
  - ha formulato istanza, a mezzo mail, al Comune di Vazzola per l’accesso agli atti per le verifiche urbanistiche delle unità immobiliari oggetto di stima;
  - in data 20.01.2022 è stato regolarmente eseguito sopralluogo presso l’unità immobiliare oggetto di stima.



## **RELAZIONE E RISPOSTE AI QUESITI**

### **1.0 Identificazione catastale**

L'unità immobiliari oggetto di stima, un appartamento posto al piano primo di un edificio ad uso residenziale e produttivo dotato di ampio scoperto, è sito in Comune di Vazzola -TV-, Loc. Visnà, in Via Casere, 2.

L'alloggio risulta così identificato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Treviso, Catasto Edilizio Urbano:

Comune di Vazzola, Sezione B, Foglio 4, mappale n. 9, Sub 2, abitazione (Cat. A/2, classe 2, vani 7, superficie catastale totale mq 185, totale escluse aree scoperte mq 172, rendita catastale Euro 560.36).

Il fabbricato, cui appartiene l'unità immobiliare di interesse, risulta eretto sul mappale del catasto terreni n° 9 del Foglio 16 del Comune di Vazzola, della consistenza di catastali nominali mq 8960, Ente Urbano per variazione d'ufficio del 30.06.84 prot. n. 111328.

Il lotto confina, a partire da nord e in senso orario, con i mappali n. 366, 774, 780, acque, mm.n. 8 e 228 (strada), e mappali n. 518 e 7.

L'unità immobiliare oggetto di stima, il sub 2, si sviluppa al solo piano primo, non ha pertinenze al piano terra, nemmeno di tipo comuni con altre unità, e confina con il sottostante laboratorio identificato dal sub 3 ad uso uffici e locali accessori all'attività.

Come da visura catastale allegata il bene risulta, all'attualità, correttamente intestato agli esecutati in qualità di proprietari dell'intero per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni. Si precisa che l'Esecutato 1 compare in



visura con secondo nome separato da punto e virgola e l'intestazione necessita pertanto di istanza di correzione catastale per la correzione del nome personale (presenza del carattere “;”) con eventuale cancellazione del secondo nome. A tal proposito si evidenzia che l'esecutato 1 compare con secondo nome sia in visura catastale che nell'atto di acquisto dei beni del 13.12.1977 e con un solo nome personale nell'atto di pignoramento e nel certificato anagrafico di residenza. Il codice fiscale dell'intestatario rimane in ogni caso invariato.

## **2.0 Descrizione dei beni**

Il bene pignorato è il solo appartamento posto al piano primo dell'edificio ad uso residenziale e produttivo cui appartiene. L'area scoperta è censita in catasto come area urbana e non come bene comune non censibile e non è oggetto di pignoramento e di stima.

Il fabbricato nel quale è ricompresa l'abitazione si compone di cinque unità immobiliari:

- appartamento posto al piano primo oggetto di stima;
- fabbricato produttivo al piano terra;
- area scoperta di catastali mq 6943 (non bene comune);
- laboratorio per arti e mestieri posto al piano terra di catastali mq 467;
- laboratorio per arti e mestieri posto al piano terra di catastali mq 231;

L'edificio è ubicato a ridosso del centro abitato della località Visnà e dista dal centro abitato del capoluogo circa 2.5 km.

### Lotto



Il fabbricato è edificato su un'area dell'estensione di nominali catastali mq 8960, di forma poligonale irregolare, delimitata da un canale lungo i confini sud est e nord est, da recinzioni lungo i restanti confini con altre proprietà e con strada. Il lotto è direttamente e autonomamente accessibile dalla via pubblica attraverso un accesso carraio regolamentato da un cancello a movimentazione elettrica. Si rileva che la sede stradale non risulta catastalmente identificata e distinta dal mappale n. 9.

L'area scoperta, per la parte più a sud, verso il fronte strada, è tenuta a viabilità interna a servizio degli immobili produttivi, mentre è tenuta a parco e giardino per la parte interna a nord.

Con riferimento all'allegato estratto del vigente PRG, il lotto ricade in Zona "D1.2/1", industriale e artigianale di completamento, i cui interventi edilizi sono regolamentati, nello specifico, dall'articolo 28 delle NTO di cui si allega stralcio.

### Fabbricato

L'edificio al quale appartiene l'unità oggetto di stima si compone di due parti distinte, una ad uso abitativo e uffici e una ad uso produttivo, tra loro contigue ma architettonicamente distinte: quella produttiva è un edificio di forma parallelepipedica, del tipo "capannone artigianale", mentre quella abitativa e direzionale ha le caratteristiche architettoniche del villino.

La porzione di fabbricato ad uso residenziale e direzionale, di interesse ai fini della stima, corrisponde ad un edificio con sviluppo su due livelli: al piano primo è ricavata l'abitazione, mentre al sottostante piano terra sono



presenti gli uffici e altri locali di servizio della contigua attività artigianale. I due livelli sono tra loro collegati da un vano scale interno. L'abitazione al piano primo è autonomamente raggiungibile per mezzo di una scala esterna scoperta che dal giardino, catastalmente identificato come area urbana non pignorata, conduce al portico del piano primo antistante l'ingresso e dotato di caminetto.

La porzione di fabbricato comprendente l'unità abitativa ha pianta di forma rettangolare composta, cui si aggiungono, sui fianchi sud est e nord ovest, due portici a pianta triangolare. Le dimensioni massime di impronta a terra del fabbricato, con esclusione dei suddetti portici, sono pari a circa ml 15.60 x ml 14.30.

Le pareti esterne dell'edificio sono intonacate e finite a pittura in discreto stato di conservazione, si rilevano tuttavia distacchi di intonaco con affioramento delle armature metalliche all'estradosso della soletta della scala esterna che conduce all'appartamento, e puntuali alterazioni cromatiche sulle pareti per la presenza di alghe, muffe e risalite di umidità con distacchi di pittura. La copertura è a padiglione con ampie cornici, di diversa profondità e ad andamento di falda, dotata di grondaie e relativi pluviali. I serramenti esterni del piano primo sono in scuri in legno, quelli del piano terra in avvolgibili con inferriata esterna, mentre i serramenti di finestre e porte finestre interne del piano primo sono con telaio in legno e vetro singolo.



L'appartamento si compone di un ampio soggiorno (oggi utilizzato come camera) una cucina (oggi utilizzata come soggiorno), un corridoio, che comprende l'ingresso, dal quale si accede al vano scale interno di collegamento con il piano terra, ai locali del reparto giorno e a un disimpegno a servizio della zona notte, composta da quattro camere, un wc e un bagno. Dalla camera principale e dal locale originariamente ad uso cucina si accede, inoltre, ad altro ampio portico volgente a nord ovest, in posizione contrapposta rispetto a quello afferente l'ingresso.

Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento del tipo a radiatori con caldaia a gasolio posta al piano terra e in uso promiscuo con le altre unità immobiliari di cui si compone l'edificio. E' presente un impianto di climatizzazione estiva composto da due split con due pompe di calore distinte. Le pavimentazioni della zona giorno, dei servizi igienici e dei locali accessori è in piastrelle, quella delle camere è invece in palquè. I soffitti sono intonacati e finiti a pittura mentre le pareti sono in parte finite a pittura e in parte rivestite con carta da parati. Le porte interne sono in legno e legno e vetro.

L'unità abitativa si presenta, complessivamente, in discreto stato di conservazione e manutenzione ed è dotata degli essenziali impianti tecnologici, non autonomi rispetto alle altre unità immobiliari di cui si compone l'edificio, e obsoleti ma tuttavia coerenti con l'epoca di edificazione risalente agli anni 1973-1976. Non si ha evidente riscontro di interventi di manutenzione o ristrutturazione di rilievo, ossia tali da



riqualificare l'unità immobiliare, eseguiti successivamente all'epoca di edificazione.

### **3.0 Consistenze**

La consistenza dell'alloggio, in termini di superficie lorda, è stata calcolata graficamente con l'ausilio di alcune misure di controllo eseguite nel corso del sopralluogo e con riferimento alle planimetrie del progetto urbanistico reperite in comune. L'area scoperta non è stata considerata, nemmeno per l'eventuale quota proporzionalmente pertinenziale, in quanto catastalmente identificata come area urbana e non bene comune, unità immobiliare non pignorata.

La determinazione della consistenza in termini di superficie lorda è stata calcolata come segue:

- locali principali e accessori alla residenza al piano primo, escluso vano scale interno, superficie lorda: mq 173 circa;
- vano scale interno, ingombro al solo piano primo, superficie lorda: mq 10 circa;
- portici sui fronti sud est e nord ovest: mq 70 circa;
- scala esterna scoperta: mq 25 circa.

La superficie commerciale, convenzionale lorda vendibile, viene determinata, ai fini della stima, come d'uso, dalla somma delle superfici lorde, opportunamente ragguagliate con coefficienti di omogeneizzazione, come di seguito indicato:



| DESCRIZIONE                             | S [mq]     | %    | S' [mq]         |
|---|------------|------|-----------------|
| Locali principali e accessori abitativi | 173        | 100% | 173.00          |
| Vano scale interno                      | 10         | 50%  | 5.00            |
| Portici fronti nord – est e sud - ovest | 25 (su 70) | 30%  | 7.50            |
| Portici fronti nord – est e sud – ovest | 45 (su 70) | 10%  | 4.5             |
| Rampa scale esterna scoperta            | 25         | 10%  | 2.5             |
| <b>TOTALI</b>                           |            |      | <b>192.5 mq</b> |

#### 4.0 Conformità di descrizione del bene e conformità catastale

Con riferimento alle visure catastali, all'atto di provenienza e all'atto di pignoramento, si è verificata la precisa identità degli identificativi catastali; i beni oggetto di pignoramento sono pertanto correttamente e univocamente identificati.

Nel corso del sopralluogo è stata verificata la corrispondenza dell'unità immobiliare di interesse con la rispettiva rappresentazione nella scheda catastale, riscontrando le seguenti difformità:

- nella scheda catastale, tra il locale ad uso soggiorno e la cucina, è interposto un ripostiglio non presente e non rilevato nel corso del sopralluogo;
- la porta che dal corridoio conduce al disimpegno del reparto notte è rappresentata di larghezza inferiore rispetto allo stato di fatto;
- la scala esterna che dal giardino conduce all'appartamento ha geometria e forma diverse rispetto a quanto rappresentato in planimetria;



L'aggiornamento catastale è necessario essenzialmente per la cancellazione del ripostiglio interposto tra cucina e soggiorno, in quanto la variazione incide sulla consistenza immobiliare in termini di vani; le altre difformità non hanno rilevanza catastale se non ai fini della corrispondenza tra planimetrie catastali e stato dei luoghi.

L'intestazione catastale necessita di rettifica del nominativo dell'esecutato 1 come più sopra esposto.

### **5.0 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico**

L'unità immobiliare sopra descritta è destinata a residenza. Sulla base delle vigenti norme di PRG in queste zone è vietata la destinazione residenziale con esclusione della sola abitazione del personale di custodia o degli imprenditori e per un massimo di 500 mc. Tale divieto non si applica tuttavia agli edifici residenziali già esistenti alla data di adozione del PRG, come nel caso in specie.

### **6.0 Conformità urbanistica**

A seguito richiesta di accesso agli atti formulata all'ufficio tecnico comunale di Vazzola, il sottoscritto tecnico ha potuto prendere visione e ottenere copia della documentazione urbanistica di interesse relativa all'unità immobiliare oggetto di stima, dalla quale risulta quanto segue.

L'originaria costruzione dell'abitazione, con annesso capannone industriale, è avvenuta in forza di licenza di esecuzione di lavori edili n. 972 del 07.04.1973 cui ha fatto seguito la concessione edilizia n. 4656 del 25.10.80 avente ad oggetto "varianti apportate in corso d'opera nella costruzione di



un capannone artigianale". Le citate pratiche edilizie si sono concluse con il rilascio del certificato di abitabilità n. 2268 del 02.01.1981.

Il fabbricato è stato inoltre interessato da altri interventi edilizi che non hanno però riguardato la parte abitativa oggetto di stima e, in particolare:

- licenza di esecuzione di lavori edili n. 1473 del 26.04.1976 per "costruzione di recinzione del fondo di proprietà";
- concessione edilizia n. 3366/81 del 31.07.81 per "variante nell'ampliamento del capannone artigianale";
- istanza di costruzione di pensilina prot. n. 10550 del 30.09.1989;
- autorizzazione edilizia n. 6263 del 22.04.94 per "rifacimento parziale di recinzione esistente";
- concessione edilizia n. 6985 del 09.10.1996 per "ricavo di nuova unità produttiva all'interno di un capannone artigianale esistente".

Con riferimento agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n. 4656 del 25.10.80 e agli esiti del sopralluogo eseguito presso l'immobile, salvo più approfonditi e dettagliati rilievi dello stato di fatto, si sono rilevate le seguenti principali difformità, riferite all'appartamento:

- il vano scale interno che conduce al piano terra è parzialmente separato dal corridoio da una paretina divisoria;
- la porta di accesso al locale cucina risulta traslata verso il locale soggiorno;
- la porta di accesso al disimpegno dal corridoio di ingresso ha dimensioni maggiori di quella rappresentata nella planimetria;



- il locale soggiorno è utilizzato come camera e il locale cucina è utilizzato come soggiorno; come riferito dalla figlia degli esecutati, presente al sopralluogo, la cucina è stata trasferita al piano terra per esigenze abitative dei genitori; i cambi d'uso non hanno comportato modifiche ai locali, che mantengono, nell'ordinarietà, la loro originale destinazione d'uso;
- la scala esterna di accesso all'abitazione dal giardino ha una geometria e sagoma diverse da quelle rappresentate nei progetti autorizzati.

Le difformità relative alla diversa dimensione e posizione dei fori di porte interne e, in particolare, la diversa geometria della scala esterna, necessitano di pratica edilizia in sanatoria.

### **7.0 Divisibilità in natura dei beni**

I beni sono pignorati per il diritto di piena proprietà per l'intero in capo agli esecutati e non vi è pertanto necessità di divisione dei beni. Si rileva, tuttavia, che la mancata estensione del pignoramento all'area scoperta implica la necessità di costituire servitù di passaggio per l'accesso dalla via pubblica all'unità abitativa, o di riconoscerne l'implicita esistenza.

### **8.0 Occupazione degli immobili**

Al momento del primo sopralluogo l'unità abitativa è risultata occupata dagli esecutati, dalla loro figlia e dal loro nipote.

L'atto di provenienza, titolo legittimante il possesso dell'unità immobiliare a favore degli esecutati, allegato in copia, ha data certa anteriore alla



trascrizione del pignoramento, e l'immobile può ritenersi nella loro disponibilità.

### **9.0 Vincoli**

Con riferimento al certificato notarile n. TV20292 anno 2020, all'atto di provenienza e alle ispezioni ipotecarie eseguite in data 08.02.2022, il bene risulta interessato dai seguenti vincoli e trascrizioni, oltre a quelli espressamente contenuti nelle norme urbanistiche:

- ISCRIZIONE del 20/03/2007 - Registro Particolare 3360 Registro Generale 13425 Pubblico ufficiale ACCONCIA OLEG NICOLA Repertorio 100755/8958 del 15/03/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- TRASCRIZIONE del 06/11/2019 - Registro Particolare 30219 Registro Generale 43067 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 8557 del 07/10/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

### **10.0 Valutazione e stima del più probabile prezzo di mercato**

Il criterio di stima adottato per la determinazione del valore dell'immobile, si basa sul prezzo medio di mercato, determinato sulla base di indagini in ambito locale, su ricerche in database telematici, nonché sulla base delle esperienze e conoscenze personali.

Per quanto sopra esposto, considerato per l'unità immobiliare urbana il contesto urbanistico al quale appartiene, la sua attuale dotazione impiantistica in relazione alle comuni esigenze abitative correnti, l'assenza



di scoperto pertinenziale esclusivo e comune, la promiscuità degli impianti e relativi allacciamenti, considerato il valore commerciale attuale di beni simili, per ubicazione, destinazione urbanistica dell'area, epoca di costruzione, tipologia, finiture, stato di conservazione dell'edificio, e valutati gli altri aspetti che normalmente influiscono sulla determinazione del prezzo di mercato, si formula il seguente valore di stima.

Valore di stima riferito alla piena proprietà

Valore unitario a metro quadro: 600.0 €/mq; superficie commerciale come sopra determinata in mq 192.5 circa, valore medio di stima di mercato:

mq 192.50 x €/mq 600.00 = **€ 115'500.00**

**(Euro centoquindicimilacinquecento/00)**

Per tenere ragionevolmente conto delle spese per la cancellazione delle formalità e, più in generale, degli oneri a carico dell'acquirente e in ipotesi di vendita forzata, si ritiene opportuno abbattere il valore di stima sopra esposto di circa il 10%, anche in ragione dell'assenza di garanzie in fase di acquisizione del bene, pervenendo ad un valore finale arrotondato di stima per vendita forzata di complessivi:

**€ 103'950.00 (Euro centotremilanovecentocinquanta/00)**

All'importo così determinato sono infine da detrarre i seguenti costi stimati:

- Euro 3000.00 per spese tecniche comprensive di oneri fiscali e diritti comunali, per pratica edilizia in sanatoria, SCIA o Permesso di costruire (importo indicativo in quanto soggetto alla discrezionalità del professionista incarico della procedura);



- Euro 1000.00 per sanzione amministrativa (importo indicativo in quanto soggetto alla discrezionalità dell'Ufficio Urbanistica comunale);
- Euro 750.00 per spese tecniche comprensive di oneri fiscali, imposte e bolli, per aggiornamento della planimetria catastale (importo indicativo in quanto soggetto alla discrezionalità del professionista incarico della procedura);

pervenendo ad un valore di stima finale arrotondato di complessivi:

**€ 99'200.00**

**(Euro novantanovemiladuecento/00)**

**Allegati:**

- 1) Certificato notarile art. 567, 2° comma c.p.c.;
- 2) Atti di provenienza;
- 3) Ispezioni ipotecarie ed elenco delle formalità;
- 4) Esito accesso all'Agenzia Entrate per atti privati sottoscritti dai debitori;
- 5) Documentazione catastale: mappa del catasto terreni, visure, elaborati planimetrici, planimetrie catastali ed elenco subalterni dell'unità immobiliare urbana;
- 6) Titoli urbanistici: licenze, concessioni edilizie e agibilità;
- 7) Documentazione urbanistica: estratti di PRGSERVI e NTO;
- 8) Documentazione fotografica.

**Mareno di Piave, 19.02.2022**

**Il Tecnico**

*(firmato digitalmente)*

