

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

R.G.Esec. Imm.ri N. 95/2014

PERIZIA DI STIMA e VERIFICA IMMOBILI  
*(ai sensi dell'ex. Art. 173-bis Disp. Att. C.p.c.)*

Procedura esecutiva immobiliare promossa da:

**PROMOTORE 1**

contro

**ESECUTATO 1 E 2**

ESPERTO INCARICATO: Geom. Fabrizio Civiero di Vedelago TV

nominato dal G. E. Dott.sa Alessandra BURRA in data 08/05/2017

giuramento di fronte al Funzionario Giudiziario in data 26/06/2017

UDIENZA: 20/12/2017 ore 10,00 RINVIO SU ISTANZA CTU: 07/03/2018 – 16/05/2018

Vedelago, 03/05/2018



## SOMMARIO

PREMESSA e RITIRO DOCUMENTAZIONE (1): .....	3
VERIFICA PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE ED ELENCO IMMOBILI (2, 4): .....	3
VISITA DI SOPRALLUOGO, DESCRIZIONI ED ACCERTAMENTI (3, 4):.....	4
DESTINAZIONE URBANISTICA (6): .....	6
CONFORMITÀ URBANISTICA (7):.....	9
COSTITUZIONE DEI LOTTI, PIGNORAMENTO QUOTE, OCCUPAZIONE (8, 9, 10, 11):.....	11
VINCOLI (12, 13):.....	11
STIMA (14):.....	11
ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA (20): .....	13
Elenco allegati: .....	14



**PREMESSA e RITIRO DOCUMENTAZIONE (1):**

Il sottoscritto Geom. Fabrizio Civiero, nato a Castelfranco Veneto (TV) il 28/06/1980, c.f. CVRFRZ80H28C1111C, P.Iva 03687950265, avente studio professionale in Vedelago (TV), via Roma 103 int. 2, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Treviso al n. 2966 d'ordine in maniera continuativa dal 17/01/2002, iscritto nell'elenco dei C.t.u., area industriale, del Tribunale di Treviso al n. 450, essendo stato nominato come tecnico esperto per la presente esecuzione dalla G.E. Dott.sa Alessandra BURRA in data 08/05/2017, avendo accettato l'incarico e posto giuramento il 26/06/2017 di fronte al Funzionario Giudiziario, presso la cancelleria esecuzioni immobiliari di codesto Tribunale, contestualmente al ritiro della documentazione (1), procedo con la relazione tecnica peritale per dare risposta ai quesiti del Giudice.

**VERIFICA PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE ED ELENCO IMMOBILI (2, 4):**

L'atto di pignoramento elenca i seguenti immobili descritti e confermati nel Certificato Notarile agli atti:

**ELENCO AGGIORNATO E ATTIVO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO ED INTESTAZIONI:****Comune di NERVESA DELLA BATTAGLIA – Catasto Fabbricati**

N.	Sez.	Fg.	Part	Sub	Clas.	Indirizzo	Note
1	C	1	2005	12 13	Abitazione A/2 cl. 1, R.C. €.402,84 piano T	Via Lugo di Romagna 65/2 – Nervesa della Battaglia	Abitazione e Area scoperta
2	C	1	2005	39	Autorimessa C/6 cl. 3, R.C. €.52,06 piano T	Via Lugo di Romagna 65/2 – Nervesa della Battaglia	Autorimessa

**Catasto Terreni: Nervesa della Battaglia Fg. 20 M.n. 2005 porzione**

**Confini terreni: Nord Mn 2094, 1612; Est Mn 1866; Sud Mn 1866, 1877; Ovest Mn 429**



**Intestazione:**

1. Esecutato1: Proprieta` per ½ in regime di separazione dei beni
2. Esecutato2: Proprieta` per ½ in regime di separazione dei beni

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/07/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/08/2011 Repertorio n.: 3375 Rogante: ZAMBERLAN ANDREA Sede: FELTRE Registrazione: 10/08/2011 n. 1392 serie 1T a FELTRE

Le quote millesimali sono allegare all'atto del notaio Marchio di Montebelluna rep. 22843 del 23/06/2004 reg. il 25/06/2004 n. 2287 a Montebelluna, RG 26706/17253.

**ELENCO DELLE FORMALITÀ TRASCritte PRESSO LA CONSERVATORIA DI TREVISO RELATIVE AGLI IMMOBILI ALL'AGGETTO IN ORDINE CRONOLOGICO A NOME DEGLI ESECUTATI:**

Vedasi allegato 01 alla presente perizia

Le formalità, iscrizioni, trascrizioni, gravami, elencate sono medesime a quelle riportate (relative agli esecutati) in relazione notarile allegata all'atto esecutivo con cui si garantisce la continuità ultraventennale dei passaggi di proprietà.

**I BENI DESCRITTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO RISULTANO TUTTI IDENTIFICABILI COME SOPRA DESCRITTO. SI EVIDENZIANO DIFFORMITÀ DELLO STATO DEI LUOGHI COME MEGLIO DESCRITTO IN SEGUITO**

**VISITA DI SOPRALLUOGO, DESCRIZIONI ED ACCERTAMENTI (3, 4):**

La visita degli immobili è stata eseguita, previo accordo con IVG di Treviso in qualità di custode degli immobili, il giorno 12/09/2017. Le operazioni si sono svolte senza alcuna interruzione, allo scopo della verifica dell'immobile dal punto di vista della conformità planimetrica, catastale ed urbanistica.

Il bene oggetto di stima risulta costituito da un appartamento posto al piano terra del complesso edilizio denominato "Residence La Corte", dall'area scoperta e dal garage al piano interrato. I beni fanno parte di un fabbricato residenziale composto 16 alloggi per l'edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata, sito nel Peep S. Andrea del Comune di Nervesa della Battaglia. Costruito nel 1994 il fabbricato ha pianta a forma di "C" aperta sul fronte S-O dell'edificio ed è costituito da tre piani fuori terra e da un piano interrato. La struttura portante è costituita da telai (pilastri e travi) in cemento armato e solai in latero-cemento e predalles. Le murature di tamponamento sono di tipo a "cassetta", costituite da



una muratura esterna in trimattoni, da una intercapedine in materiale coibente e da un paramento interno in "foratine". Le fondazioni sono del tipo continuo a trave rovescia mentre la copertura a due falde è realizzata con muretti in blocchi forati e tavelloni. Il manto è in coppi tradizionali. In generale il fabbricato è in discrete condizioni salvo per le superfici in cemento a vista e gli intonaci delle facciate N-O e N-E che presentano i segni del tempo e delle intemperie che hanno annerito e scrostato gran parte della finitura esterna.

L'accesso all'appartamento oggetto di stima avviene da via Lugo di Romagna, strada comunale corrente lungo la facciata S-O del fabbricato e successivamente dall'accesso comune a Ovest.

L'alloggio (sub 12) posto al piano terra è costituito da un soggiorno con annessa cucina mentre un disimpegno collega la zona notte composta da una camera matrimoniale, una camera singola un ripostiglio, un bagno principale e un wc-lavandera "cieco" (aerazione forzata e illuminazione artificiale). I pavimenti in tutti i locali sono in ceramica a esclusione delle camere da letto che presentano parquet di legno. Gli intonaci sono al civile con rivestimento in piastrelle nelle pareti dei bagni e della cucina. I serramenti interni ed esterni sono in legno e l'oscuramento avviene con persiane avvolgibili manuali in PVC. Nella cucina è installata una caldaia a metano "Sime - DGT Metropolis" mentre nel disimpegno della zona notte è presente una stufa a pellet "Stufe a pellet Italia - Siberia" con potenza da 15 KW. È presente anche un impianto per il raffrescamento Midea (inverter) con split nel soggiorno. L'impianto elettrico apparentemente sembra in buono stato come l'impianto idro-sanitario.

Esternamente sopra la porta della cucina e del soggiorno è installata una tenda da sole avvolgibile in tessuto sostenuta da intelaiatura a sbalzo. L'intonaco esterno della parete N-E risulta annerito con sgorature di muffa.

L'area scoperta (sub 13) è posta a nord-est dell'appartamento e risulta pavimentata in cemento per la parte in corrispondenza della sottostante corsia di distribuzione dei garages, mentre la restante superficie è trattata a giardino. Inoltre si rileva l'installazione di una casetta in legno per il ricovero degli attrezzi da giardinaggio in corrispondenza dei confini N-E e N-O e priva di titolo edilizio. Il giardino si trova in discrete condizioni di manutenzione, mentre si riscontra una deficitaria impermeabilizzazione del lastrico e della pavimentazione in cemento, corrispondente alla copertura della corsia di distribuzione delle autorimesse,



infatti si osservano al piano interrato infiltrazioni di acqua, muffe, scrostamenti e distacchi di intonaco/pittura all'intradosso del solaio e sulle pareti.

Il garage (sub 39) è posto al piano interrato in corrispondenza dell'angolo N-E del fabbricato, sottostante all'appartamento. Esso è raggiungibile attraverso la scala condominiale e la corsia di distribuzione, oppure tramite la rampa carrabile esterna di accesso ai garages. Allo stato attuale il locale si trova in buone condizioni.

Si segnala il non funzionamento dell'ascensore condominiale della scala, per mancata manutenzione e per il distacco dell'energia elettrica condominiale. Non è possibile reperire il nominativo dell'amministratore di condominio, in quanto non presente.

L'appartamento è così composto:

Cucina P.T.	9,59	\\
Disimpegno	7,96	\\
Soggiorno	27,03	\\
Bagno P.T.	5,60	\\
Camera P.T.	14,90	\\
Ripostiglio	6,83	\\
Camera P.T.	10,05	\\
W.C. /Lavanderia	4,12	\\
Corridoio P.T.	5,51	\\
<b>TOTALE</b>	<b>91,59</b>	<b>100,77</b>
Garage P.T	23,8	13,43
Area scoperta (dichiarata)	212	12,30
<b>TOTALE</b>		<b>25,73</b>
<b>Superficie commerciale TOTALE</b>		
<b>OMOGENEIZZATA</b>		<b>126,50</b>

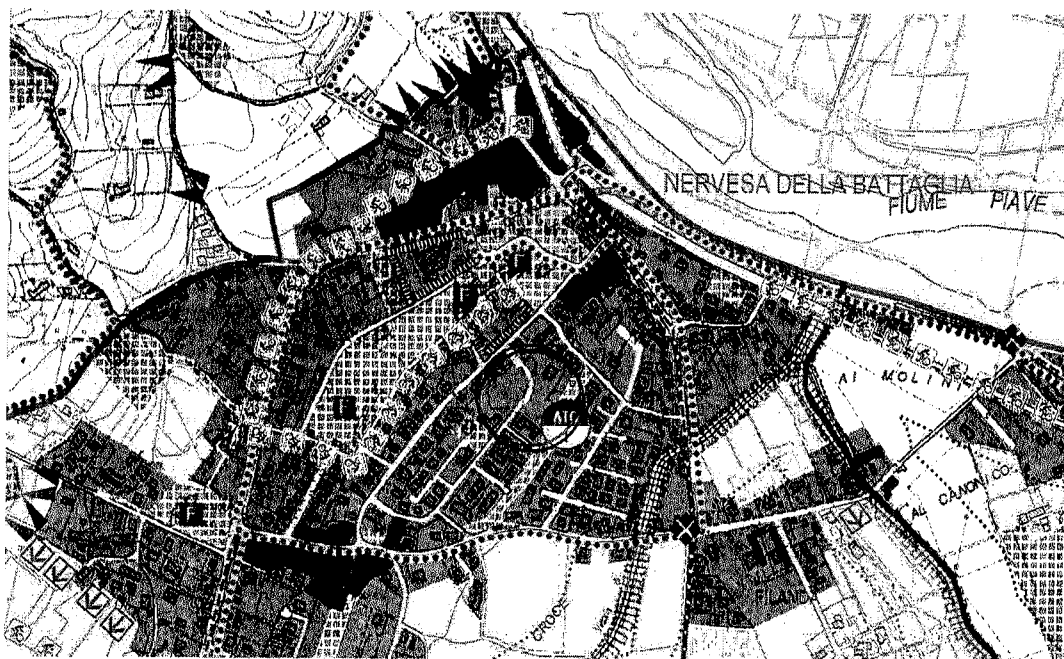
**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: mq. 126,50**

### **DESTINAZIONE URBANISTICA (6):**

L'immobile, secondo il Piano degli Interventi vigente ricade in zona C1, Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, parzialmente edificate (art. 24 delle N.T.O.).

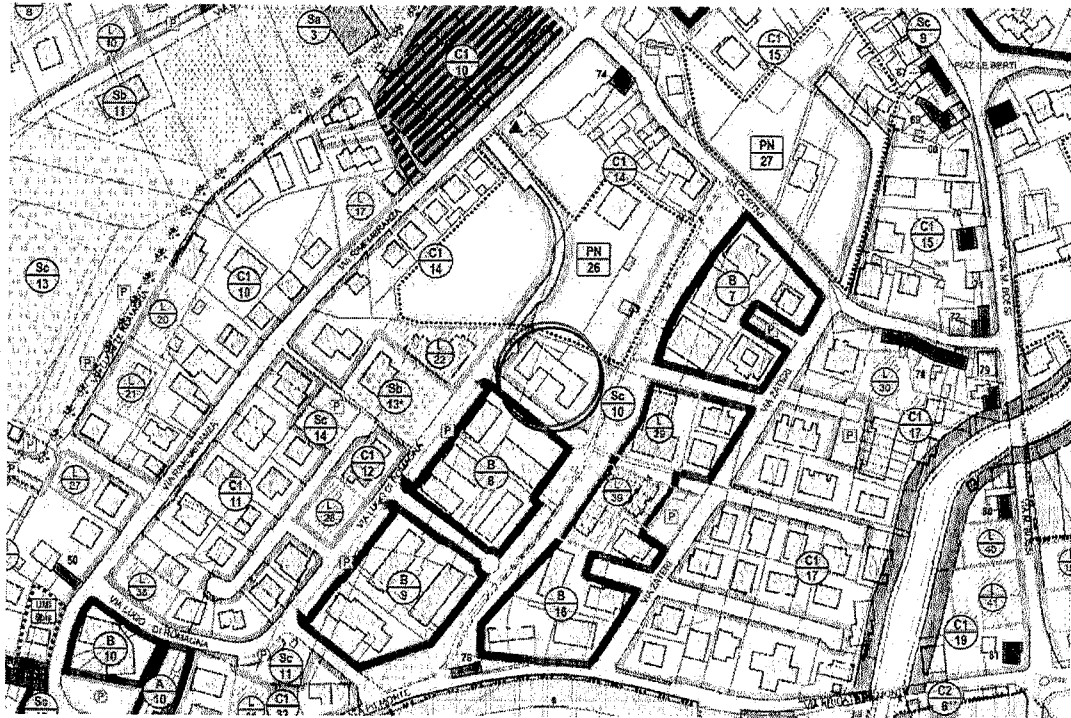


Tutta la normativa in continuo aggiornamento è consultabile OnLine presso il sito istituzionale del Comune di Nervesa della Battaglia, (<http://www.comune.nervesa.tv.it/c026050/zf/index.php/trasparenza/index/index/categoria/168>) e (<http://www.comune.nervesa.tv.it/c026050/zf/index.php/trasparenza/index/index/categoria/219>) Ufficio Urbanistica-Edilizia privata – PAT e PI;



Estratto P.A.T. Tavola 4.1 – Carta della trasformabilità – aree di urbanizzazione consolidata





Estratto P.I. Tavola 2.1 – Zonizzazione territorio comunale – Nervesa – zona C1/14



Immagine foto satellitare (Google Maps)





## **CONFORMITÀ URBANISTICA (7):**

Nell'anamnesi urbanistica del fabbricato si trovano i seguenti documenti:

1. Concessione edilizia per costruzione di due fabbricati per complessivi n. 24 alloggi, per edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata lotti 1 e 8-9 nel peep di S. Andrea . C.E. n. 184/1993 Prot. 8976/63-2884/94 del 29/11/1994.
2. Denuncia opere in conglomerato cementizio n. 4624 del 05/12/1994.
3. Denuncia inizio lavori del 06/12/1994.
4. Collaudo statico opere edilizie in c.a. n. 4624 del 09/10/1996.
5. Certificato di regolare esecuzione dei lavori di completamento delle opere di urbanizzazione primarie del PEEP di Nervesa del 07/04/1999.
6. Concessione edilizia per sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 97 della L.R. 61/85 per modifiche interne e prospettiche eseguite sui fabbricati per complessivi n. 24 alloggi, destinati ad edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata lotti 1 e 8-9 nel Peep, autorizzati con concessione edilizia n. 184/93 del 29/11/1994. C.E. n. 130/1999 Prot. 4721/99 del 05/07/1999.
7. Certificato di abitabilità n. 184/93 del 26/07/1999.
8. Concessione edilizia per sanatoria sui fabbricati per complessivi n. 24 alloggi, destinati ad edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata lotti 1 e 8-9 nel Peep. C.E. n. 174/1999 Prot. 5687 del 06/10/1999.

Dal rilievo effettuato l'alloggio presenta delle discrepanze nelle misure interne dovute agli scostamenti delle pareti divisore dei locali, delle strutture in c.a. e dei cavedi impiantistici. Inoltre si riscontrano degli scostamenti anche nelle finestre e nelle porte dei prospetti. All'esterno dell'edificio, sulla parete Nord-Est sopra la porta della cucina e del soggiorno, è presente una tenda da sole avvolgibile in tessuto sostenuta da intelaiatura a sbalzo, non dichiarata. Nel giardino è installata una casetta in legno per il ricovero degli attrezzi da giardinaggio (circa 2.50 x 2.50 hm 1.90-HM 2.20), anch'essa non dichiarata.



## SANABILITÀ DELLE OPERE

Le difformità interne sono regolarizzabili attraverso una SCIA in sanatoria (salvo diverse prescrizioni al momento dell'istruttoria della pratica). La tenda da sole avvolgibile (fino ad un max 1.50 m di aggetto) e la casetta in legno sono regolarizzabili (fino a 6,00 mq per Hmax 2.50), previa rimozione e presentazione di una Comunicazione di inizio lavori asseverata dal professionista abilitato (salvo diverse prescrizioni al momento dell'istruttoria della pratica e salvo diritto terzi). La distanza minima dai confini prevista dal Regolamento Edilizio è di ml 1,50.

## ONERI PROFESSIONALI e SPESE GENERALI

Per la regolarizzazione delle opere sopra descritte bisognerà affidare incarico di progettazione a professionista/i abilitato/i, che dovrà provvedere a:

- Presentazione al Comune di Nervesa della Battaglia della SCIA in sanatoria/Comunicazione di inizio lavori, sanzioni amministrativa, bolli (le planimetrie catastali risultano conformi).

Costi per opere professionali ed oneri accessori a corpo (stima sommaria) € 5.000,00

## TOTALE COSTI PER CONCLUSIONE LAVORI

Il totale complessivo per la sanatoria delle opere:

**TOTALE € 5.000,00 \*\*\***

*\*\*\* (n.b.: in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella essenziale volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine espresse – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state*



*operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.)*

L'immobile è conforme alle planimetrie catastali ma non con gli elaborati depositati presso il Comune che sono incoerenti con lo stato di fatto.

### **COSTITUZIONE DEI LOTTI, PIGNORAMENTO QUOTE, OCCUPAZIONE (8, 9, 10, 11):**

Gli immobili non sono vendibili separatamente, in quanto l'area ed il garage sono parti pertinenziali del fabbricato.

L'immobile alla data del sopralluogo è occupato da n. 4 residenti (tra cui gli esecutati e famiglia) e in custodia a ASTE 33 SRL.

L'accesso tramite PEC presso all'Agenzia delle Entrate di Montebelluna, per la verifica dei contratti di affitto a carico degli immobili in oggetto a nome degli esecutati ha dato esito negativo.

### **VINCOLI (12, 13):**

- Si rimanda al certificato notarile.

### **STIMA (14):**

- **PRIMO METODO DI STIMA PER COMPARAZIONE PREZZI MEDI DI MERCATO:**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (vedi punto 3, 4)

Abitazione con magazzino, cantinato, garage e scoperto = **126,50 mq**

VALORE UNITARIO DI STIMA:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2**

**Provincia :** TREVISO

**Comune:** NERVESA DELLA BATTAGLIA

**Fascia/zona:**

Centrale/CENTRALE

**Codice zona:** B1



**Microzona:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1050	1150	L	3,9	5,3	L
Autorimesse	Normale	495	730	L	2,4	3,4	L
Ville e Villini	Ottimo	1050	1150	L	4,1	5,3	L

Vista la tipologia costruttiva, il grado di finitura, la qualità costruttiva e la posizione geografica del fabbricato e la zona periferica, si ritiene che il valore di stima di base possa essere il medio tra Abitazioni (Villini), 1100 €/mq, in base alla tipologia e l'epoca costruttiva, calcolato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Per il calcolo del valore di mercato, si applica il coefficiente di vetustà corrispondente a 24 anni di vita del fabbricato e pari 0.805, viste comunque le condizioni conservative attuali:

	Sup. Comm. Mq	Valore unitario	Valore di partenza	In. Vetustà	Valore calcolato
<b>Principale</b>	126,50	€ 1.100,00	€ 139.150,00	0,805	€ 112.015,75
	126,50				€ 112.015,75

Tenuto conto dell'andamento degli ultimo semestre del mercato immobiliare, il valore derivato dal calcolo O.M.I. debba essere diminuito di un ulteriore 2% portandolo a € 109.775,43 .

#### SECONDO METODO DI STIMA COSTO DI COSTRUZIONE PARI AL NUOVO:

Si calcola il volume lordo costruito v.p.p.  $(126.5+26.8) \text{ mq} \times 3 \text{ m} = \text{circa } 460 \text{ mc}$  compreso interrato e valore quota parte terreno

Si moltiplicano i mc  $460 \times € 350,00$  (costo medio) = € 161.000,00

Indice di vetust.  $0.805 \times 309.750,00 = € 129.605,00$

#### CONCLUSIONE SUL VALORE STIMATO:



Essendo i due valori calcolati leggermente discordanti, in base all'esperienza maturata dal perito, si ritiene di contenere il valore di stima medio in € 120.000,00 a cui si deve apportare la correzione per le spese di adeguamento della documentazione amministrativa e catastale e la demolizione dell'abuso edilizio. Tuttavia l'immobile si trova in un contesto condominiale dove vi sono parecchi vizi. Mancata fruibilità dell'ascensore (-10%), problemi di infiltrazioni d'acqua dal lastrico allo scantinato (€ 10.000,00), degrado delle finiture esterne ed interne (interne € 1.500,00 – esterne quota parte su condominio € 5.000,00 stimato a vista), mancata erogazione dell'energia elettrica del vano scale, situazione condominiale incerta in quanto non vi è l'amministratore (-15%).

Demolizione abusi	-€	300,00
Spese per sanatoria ed adeguamenti	-€	5.000,00
Spese per opere di ripristino e finitura (media) deprezzamento per mancata funzionalità	-€	46.000,00
Totale	€	<b>68.700,00</b>

**Il valore conclusivo di vendita è ipotizzabile in € 68.000,00 (Euro Sessantottomila//00)**

### Considerazioni generali per la vendita

L'immobile, viste tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'ubicazione, problematiche relative al condominio, indica al G.E. il prezzo d'asta consigliato in **€ 58.000,00 (Euro Cinquantottomila/00)**

### ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA (20):

L'A.P.E. verrà redatto successivamente, in fase di vendita dell'immobile, come disposto dalle recenti disposizioni del Tribunale.

(15) Il sottoscritto ha altresì provveduto all'inoltro degli elaborati peritali alle parti interessate con termine per le osservazioni non superiore ai quindici giorni prima dell'udienza fissata.

(16) Secondo quanto richiesto dalla procedura viene trasmesso alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari per via Telematica il presente elaborato cartaceo che si compone di n. 14 pagine, con tutti i sotto elencati documenti allegati, almeno 10 giorni prima dell'udienza.

Con quanto sopra ritengo di aver bene e fedelmente svolto l'incarico affidatomi, restando a disposizione per eventuali chiarimenti in merito all'elaborato prodotto.

Tanto dovevo in esito di incarico ricevuto.

Vedelago, 03/05/2018

In fede \_\_\_FIRMATO DIGITALMENTE\_\_\_

L'esperto incaricato Geom. Fabrizio Civiero



**Elenco allegati:**

- × 00- Elenco intestazione delle parti e proprietà degli immobili
  - × 01- Atti di acquisto immobile ed elenco formalità ipotecarie, eventuali locazioni (1a);
  - × 02- Documenti catastali e visure;
  - × 03- Documentazione urbanistica ;
  - × 04- Rilievo planimetrico edificio;
  - × 05- Documentazione fotografica (17);
  - × 06- Scheda riassuntiva per l'ordinanza di vendita (18);
  - × (trasmissione telematica)
- 



**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

R.G.Esec. Imm.ri N. 95/2014

**ALLEGATO 4**

**PERIZIA DI STIMA e VERIFICA IMMOBILI**  
*(ai sensi dell'ex Art. 173-bis Disp. Att. C.p.c.)*

Vedelago: 07/04/2018

Il perito: Geom. Fabrizio Civiero

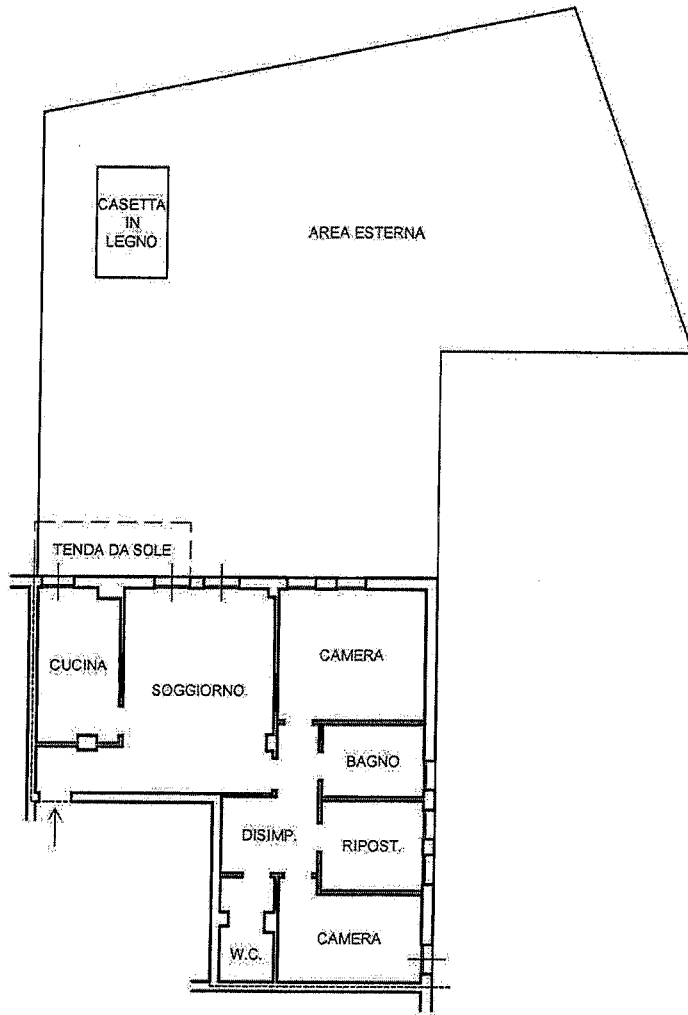


RILIEVO STATO  
ATTUALE IMMOBILE  
IN COMUNE DI

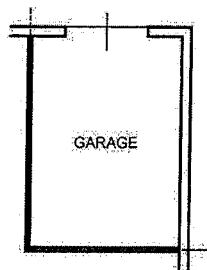
Nervesa della Battaglia Sez. C Fg. 1

M.n. 2005

sub 12, 13, 39



PIANO TERRA  
H=2.70



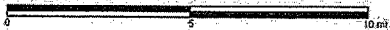
PIANO INTERRATO  
H=2.40

Nervesa della Battaglia, 12/09/2017

Geom. Fabrizio Civiero

firmato digitalmente

Scala 1:200



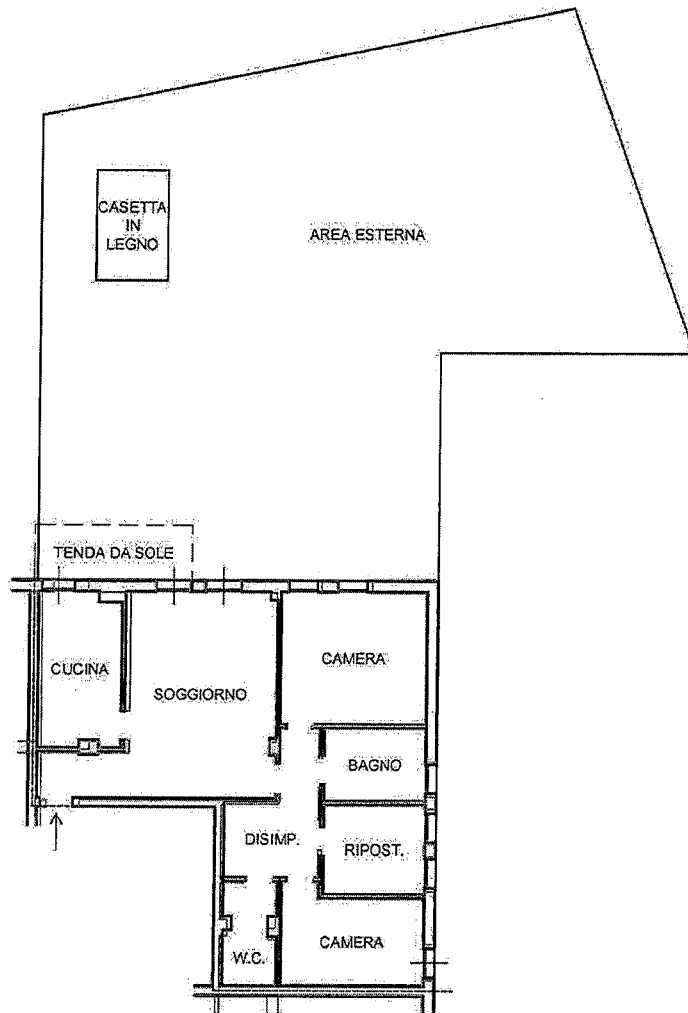


COMPARAZIONE TRA  
IL RILIEVO STATO ATTUALE  
E LO STATO AUTORIZZATO  
IN COMUNE DI

Nervesa della Battaglia Sez. C Fg. 1

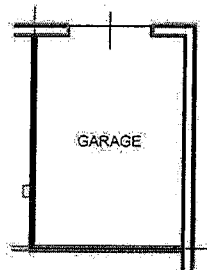
M.n. 2005

sub 12, 13, 39



— Rilievo stato attuale  
— Stato autorizzato

PIANO TERRA  
H=2,70



PIANO INTERRATO  
H=2,40

Nervesa della Battaglia, 12/09/2017

Geom. Fabrizio Civiero

firmato digitalmente

Scala 1:200

