

TRIBUNALE DI TREVISO  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. 97/2020 R.G. Esec. Imm.ri

Udienza 16/03/2022 ore 10.30

Promossa da:

CENTROMARCA BANCA – CREDITO COOPERATIVO DI TREVISO E VENEZIA –  
SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI  
contro  
ESECUTATO

RELAZIONE DI STIMA

BENI - classificazione catastale -

Catasto fabbricati:

Comune di Zero Branco, sez. B, fg. 1

mapp. 708 sub. 2, via Sant'Antonio 1, Piano T-1, Cat. A/2, Cl. 2, vani 7,5, Rendita euro 735,95  
mapp. 708 sub. 3, via Sant'Antonio 1, Cat. C/6, Cl. 3, mq 15, Rendita euro 33,31

Perito stimatore: arch. Italo Filippin - 31010 Fonte (TV) Piazza Oné 26/6

Tel/fax n. 0423 948734 - pec: italo.filippin@archiworldpec.it



Il sottoscritto arch. Italo Filippin con studio in Fonte (TV) in Piazza Onè 26/6,

## VISTI

l'atto di nomina a Perito stimatore per la Relazione di stima emesso, unitamente ai CHARIMENTI RELATIVI, ex art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del C.P.C., in data 22/09/2021 (all.ti **1a** e **b**) e l'Accettazione di incarico e giuramento (all.to **1c**) in data 28/09/2021;

l'atto di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Treviso in data 25/02/2020 (all.to **2a**);

la comparsa di costituzione nell'interesse di BCC NPLS 2020 Srl (all.to **2b**);

il certificato notarile e la documentazione ex art. 567, 2° comma CPC (all.to **3**);

l'atto di compravendita in data 21/01/1993 rep. n. 39.763, racc. n. 19.279 del notaio Francesco Giopato di Treviso (all.to **4a**);

la mappa catastale on line (all.to **5a**);

le visure catastali telematiche effettuate in data 06/12/2021 (all.ti **6a, b, c, d, e, f, g** e **h**) e le ispezioni ipotecarie in data 18/01/2022 e 19/01/2022 (all.ti **6i, l** e **m**);

l'accesso agli atti telematico presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Zero Branco (all.ti **7a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p, q, r, s, t, u, v** e **z**);

l'accesso presso l'Ufficio Edilizia Privata, l'Ufficio Anagrafe e quello della Polizia Locale del Comune di Zero Branco effettuato in data 25/01/2022;

l'accesso sugli immobili, effettuato in data 07/12/2021 d'intesa col Custode giudiziario e i rilievi effettuati, nonché quello effettuato in data 14/12/2021 (all.ti **8a** e **b**);

l'acquisizione della disciplina urbanistica vigente (all.ti **9a** e **b**);

l'acquisizione del Certificato contestuale anagrafico di Residenza, di Stato di famiglia della sig.ra ESECUTATO (all.to **10**);

la richiesta all'Ufficio Territoriale di Treviso dell'Agenzia delle Entrate (all.to **11**);

la comunicazione ricevuta dall'Ufficio Territoriale di Treviso dell'Agenzia delle Entrate (all.to **12**);

le richieste alla Polizia Locale del Comune di Zero Branco per il rilascio di documentazione in data 03/01/2022 e in data 02/02/2022 (all.ti **13a** e **b**);

la comunicazione ricevuta dalla Polizia Locale del Comune di Zero Branco in data 31/08/2021 (all.to **14**);

la corrispondenza, inerente l'accesso agli atti, inviata e ricevuta (all.ti **15a** e **b**);

la corrispondenza inviata e ricevuta (all.ti **15c, d, e, f, g** e **h**);



la documentazione fotografica.

## QUESITO PER PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto CTU provvede a rispondere al quesito peritale secondo i punti sotto riportati.

### 1) Ritirare la documentazione in Cancelleria.

In data 28/09/2021 il sottoscritto Perito stimatore ha provveduto all'accettazione dell'incarico e al giuramento (all.to **1c**). Successivamente ha reperito la documentazione disponibile nel fascicolo elettronico presso i Servizi Online Uffici Giudiziari del Ministero della Giustizia.

2) **Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta. L'esperto inoltre alleggerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile – o della acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 cpc – e l'attualità.**

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire un estratto della mappa catastale necessario per la corretta identificazione del bene (all.to **5a**).

Si è provveduto ad acquisire l'atto di compravendita in data 21/01/1993 rep. n. 39.763, racc. n. 19.279 del notaio Francesco Giopato di Treviso (all.to **4a**).

L'atto di compravendita stabilisce quanto segue:

“ART. 1 = I signori (...) cedono e vendono e trasferiscono alla signora (...) che accetta e compra l'immobile descritto in catasto come segue:

COMUNE DI ZERO BRANCO = FOGLIO 7

m.n. 700 (ex 279/a) Ha 0.05.49

(are cinque, centiare quarantanove)

Su cui è in corso la costruzione di un alloggio su fabbricato a schiera, attualmente allo stato grezzo avanzato

...

ART. 3 = L'immobile s'intende trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni annesso ed infisso, azione, diritto, ragione, servitù attive e passive inerenti, in particolare con le servitù che vengono a crearsi a seguito della vendita frazionata del fabbricato, e con immediata trasfusione nella parte acquirente della proprietà e del possesso di diritto e di fatto.

...



ART. 5 = La ditta venditrice garantisce la piena proprietà ed il pacifico possesso dell'immobile venduto e la libertà dello stesso da ipoteche, livelli, pesi e vincoli di qualsiasi specie e presta garanzia per ogni caso di evizione, spoglio e molestia.

...

ART. 10 = L'immobile in oggetto è gravato da servitù di fognatura a favore del mappale 701, e di elettrodotto a favore dei mappali 701 - 702 - 703 - 704, servitù costituita con atto in data odierna rep. 39.762 notaio dr. Giopato di Treviso."

Tra la relazione notarile ex art. 567, 2° comma CPC (all.to 3) e l'ispezione ipotecaria (all.ti 61, 1 e m) non sono state rilevate discrepanze.

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto della presente procedura di vendita:

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 22 gennaio 2013 ai nn. 2936/260, a seguito di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso n. 3385 di Repertorio in data 20 dicembre 2012 a favore di CENTROMARCA BANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETÀ COOPERATIVA con sede a Preganziol (TV) e contro la sig.ra ESECUTATO; ipoteca iscritta per la somma complessiva pari a € 300.000,00, di cui € 290.000,00 per capitale che colpisce gli immobili ai mappali 708 sub. 2 e sub. 3;
- Atto esecutivo o cautelare trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 06/12/2019 ai nn. 48566/31083, derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare in data 13/11/2019 dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso n. 9267 di Repertorio, a favore di CENTROMARCA BANCA - CREDITO COOPERATIVO DI TREVISO E VENEZIA - SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI con sede a Treviso e contro la sig.ra ESECUTATO che colpisce gli immobili ai mappali 708 sub. 2 e sub. 3;
- Atto esecutivo o cautelare trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 25/03/2020 ai nn. 10619/6896, derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare in data 25/02/2020 dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso n. 1616 di Repertorio, a favore di CENTROMARCA BANCA - CREDITO COOPERATIVO DI TREVISO E VENEZIA - SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI con sede a Treviso e contro la sig.ra ESECUTATO che colpisce gli immobili ai mappali 708 sub. 2 e sub. 3.

**3) Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode – se nominato, all'/agli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).**

Trattasi di una casa a schiera a due piani fuori terra e di un'autorimessa sempre al piano terra.

Gli immobili sono siti a Zero Branco (TV), in via Sant'Antonio 1 - la casa a schiera -; sono parte di una schiera composta di tre case a schiera, i cui volumi sono slittati.

La casa è posta in una delle due teste della schiera, quella posta verso sud. È posta nella frazione di Sant'Antonio, a nord del centro cittadino, nell'incrocio tra le strade di via Sant'Antonio e via Bertoneria.

L'accesso pedonale è in via Sant'Antonio, quello carrabile in via Bertoneria.

Dal cancello carrabile si accede, tramite un'area pavimentata con masselli di calcestruzzo, all'autorimessa e alla tettoia di legno per un posto auto.



Un portico antistante la cucina, verso sud, protegge la stessa dal soleggiamento, costituendone al contempo un suo prolungamento nello spazio esterno.

A ridosso della casa, in un angolo vicino al portico verso ovest, si trova un caminetto per la cottura dei cibi.

Di lato all'area pavimentata con masselli di calcestruzzo c'è una piccola piscina interrata.

Il paesaggio circostante è quello della campagna. L'edificazione, rada, è concentrata lungo la strada di via Sant'Antonio. Si tratta di case, per lo più unifamiliari.

I sevizi sono del tutto assenti; si trovano, a poca distanza, nel centro cittadino.

Il traffico veicolare risulta scarso; l'intorno risulta non inquinato acusticamente.

In data 07/12/2021 si è proceduto a effettuare il primo accesso sugli immobili alla presenza del Custode Giudiziario. Un secondo accesso è stato effettuato in data 14/12/2021. È stato effettuato il rilievo degli immobili (all.ti 8a, e b).

Le superfici utili degli ambienti sono sotto riportate:

- piano terra - strutture coperte -

- tettoia per posto auto 14,00 mq
- portico 16,35 mq

Totale (A) 30,35 mq

- autorimessa 14,88 mq
- centrale termica 06,74 mq
- bussola 02,15 mq
- bagno 03,63 mq
- cucina 16,17 mq
- soggiorno 23,01 mq

Totale (B) 66,58 mq

- piano primo

- studio 03,02 mq
- bagno 07,87 mq
- disimpegno 05,05 mq
- camera 14,20 mq
- camera 17,32 mq
- servizio 02,51 mq
- camera 13,16 mq

Totale (C) 63,13 mq

- piano primo - balconi -

- balcone est 03,28 mq
- balcone ovest 06,50 mq

Totale (D) 09,78 mq

Totale (A+B+C+D) 169,84 mq



Le stanze sono indicate negli allegati grafici (all.to 8a e b).

La casa a schiera è composta da sei ambienti principali: un soggiorno, che funge pure da ingresso, una cucina, tre camere e due bagni, uno nella zona giorno e un altro nella zona notte; tali ambienti sono distribuiti da due disimpegni.

La camera principale ha un piccolo servizio interno.

Due camere hanno un affaccio su due balconi.

Il piano terra è collegato con il piano primo per mezzo di una scala; nella sommità un disimpegno di fronte al quale sta uno studiolo adibito alla conservazione di documenti.

Nel volume della casa stanno la centrale termica-lavanderia e l'autorimessa.

L'unità residenziale risulta ampia e ben dotata di impianti come sotto specificato.

Le finiture risultano di qualità; il soggiorno è impreziosito da faretto sul soffitto e da un caminetto.

La casa è completamente arredata.

Il giardino è arredato con vegetazione di vario tipo; l'area esterna è contornata da una fitta siepe.

Sussiste l'impianto termico alimentato a gas metano.

La caldaia a condensazione - Ariston Genus Net One 35 - è stata sostituita nell'anno 2021.

I corpi scaldanti sono costituiti da radiatori di acciaio.

Nella cucina sussistono due fori di aerazione, in alto e in basso.

L'impianto di riscaldamento si compone di più zone regolate da cronotermostati - zona giorno, zona notte, bagno nel piano primo e lavanderia -.

Lo scarico delle acque nere avviene nella rete fognaria comunale.

Le acque meteoriche sono convogliate nel sottosuolo; verosimilmente scaricano nel canale di scolo che scorre lungo la strada di via Sant'Antonio.

Sussiste l'impianto di climatizzazione estiva.

Le due unità esterne dell'impianto di climatizzazione sono collocate in uno dei due balconi, quello verso ovest, internamente ed esternamente al balcone medesimo. Le due unità interne sono collocate, rispettivamente nel soggiorno e nella zona notte.

L'appartamento è dotato di impianto antenna tivù. Sussistono prese pure nelle camere.

Altri impianti presenti nella casa sono: impianto elettrico, antintrusione, citofonico e di aspirazione.

L'impianto elettrico è presente pure nell'autorimessa.

Sussistono luci di emergenza entro scatole porta-frutti e placche.

I contatori dell'energia elettrica e del gas sono posizionati in corrispondenza dell'ingresso pedonale.

L'impianto elettrico della casa risulta provvisto di salvavita.

Agli atti sono state reperite certificazioni di conformità degli impianti, elettrico e termoidraulico (all.ti 7s e t).

Non sussiste una rete idrica comunale. L'approvvigionamento idrico avviene con un pozzo che serve pure la piscina, l'impianto di irrigazione del verde della casa, una fontana e altro.

L'impianto che alimenta e tratta l'acqua della piscina risulta rotto.

La centrale termica e lavanderia è arredata con un lavello e la lavatrice; vi sono pure l'addolcitore, l'impianto di aspirazione, il quadro elettrico con le protezioni e altri apparecchi. Un altro quadro elettrico, nonché la centrale dell'impianto antintrusione sono nell'autorimessa.

Non si è appurata la funzionalità dei diversi impianti.

Per quanto riguarda i materiali impiegati per la realizzazione delle unità pignorate si è dovuto far riferimento a quanto verificabile visivamente e a quanto riscontrabile nella documentazione reperita.

La struttura portante risulta di cemento armato; ciò è deducibile dagli atti reperiti (all.to 7u).

È verosimile ritenere che i solai siano di laterocemento e che i tamponamenti siano di laterizio.



La copertura potrebbe essere a nido d'ape.  
Balconi e cornici di gronda sono di c.a..

Alcune caratteristiche della casa e/o riferibili a essa sono sotto riportate:

- le murature perimetrali d'ambito sono verosimilmente composte da laterizi semipieni - poroton -
- le superfici interne e quelle delle murature esterne sono intonacate
- le superfici delle pareti interne sono finite con pittura bianca oppure con marmorino oppure anche con altre finiture particolari - a esempio, il soggiorno e il disbrigo del piano primo sono finiti con marmorino -
  - le camere e lo studiolo hanno finiture superficiali colorate, particolari -
  - in generale si ritiene che alcune delle finiture superficiali interne siano curate e di valore -
- le superfici esterne delle pareti sono finite con un rivestimento
- l'intradosso delle cornici di gronda, dei balconi e il soffitto del portico sono finite con pittura bianca
- la pavimentazione della zona giorno e dell'autorimessa è di ceramica
- la pavimentazione della zona notte è di legno, verosimilmente esotico
- la scala che collega i piani è rivestita di legno, verosimilmente esotico - la scala è provvista di corrimano a muro -
- il parapetto della scala è di vetro temperato - sp. 12 mm -
- i pavimenti dei bagni e del servizio interno alla camera principale sono di ceramica
- i rivestimenti dei bagni, del servizio interno alla camera principale e della cucina sono di ceramica
- i battiscopa dell'appartamento sono di legno - non sono ordinari, bensì la lavorazione della sezione trasversale è curata, sono colorati -
- la pavimentazione e i battiscopa dei balconi sono di ceramica
- i parapetti dei balconi sono pieni, protetti in sommità da elementi di ceramica - le finiture di questi elementi sopra citati presentano distacchi e sono bisognosi di interventi di riparazione -
- soglie - sp. 4 cm - e davanzali - sp. 3+3 cm - sono di marmo
- il portoncino d'ingresso non è blindato e presenta specchiature di vetro
- la porta della centrale termica/lavanderia è tagliafuoco
- le porte interne sono tamburate in legno - alcune con specchiature di vetro non di sicurezza - alcune porte scorrevoli, come quella tra la cucina e il soggiorno o come quella tra il disimpegno del piano primo e lo studiolo, hanno specchiature vetrate decorate con disegni -
- le finestre e le portefinestre sono in legno e sono provviste di vetrocamera - 4+9+4 -
  - i vetri non sono di sicurezza
- Le schermature esterne sono costituite da scuri di legno - i cardini sono infissi nelle murature -
- il bagno della zona notte è arredato con un mobile provvisto di due lavandini a incasso, una vasca da bagno con idromassaggio, un vaso e un bidet
- il servizio della camera principale è arredato con un mobile provvisto di lavabo, un vaso, un bidet e uno scaldasalviette
- il bagno della zona giorno è arredato con un mobile lavandino, una doccia con idromassaggio, un vaso e un bidet - un armadio a muro è collocato in una nicchia soprastante la rampa delle scale -
- il portone dell'autorimessa è a struttura metallica, rivestito di legno - motorizzato e alimentato elettricamente -

Alcune caratteristiche delle aree esterne sono sotto riportate:



- la pavimentazione dei marciapiedi e del portico della casa sono di ceramica
- l'area della piscina è contornata di Pietra di Prun
- la piscina è rivestita di ceramica
- l'area dell'accesso carrabile e dell'accesso all'autorimessa è pavimentata con betonelle
- le grondaie e i pluviali sono di rame
- manto di copertura di tegole di cemento
- pilastri del portico di mattoni pieni – verosimilmente si tratta di un rivestimento di pilastri di c.a. -
- la finitura esterna delle pareti è costituita da un rivestimento - in qualche punto sono visibili distacchi -
- il rivestimento esterno in corrispondenza dei fori compone una cornice di colore bianco

Sussiste un impianto di irrigazione del verde delle aree esterne e un impianto di illuminazione esterna.

Il cancello dell'accesso carrabile è a struttura metallica, motorizzato e alimentato elettricamente.

Le aree esterne sono delimitate da uno zoccolo di recinzione di cemento armato sormontato da una rete metallica plastificata sostenuta da stanti metallici. I pilastri dei cancelli sono di cemento armato protetti in sommità da elementi di ceramica.

Le murature perimetrali e il tetto dell'edificio offrono una scarsa protezione dal freddo invernale, nonché dal caldo estivo; ciò in considerazione della scarsa resistenza e inerzia termiche. Non risultano tagli dei ponti termici.

È verosimile ritenere che le tracce sulle murature degli impianti contribuiscano a indebolire la resistenza termica.

Si reputa che i consumi energetici conseguenti non siano trascurabili.

Sono necessari piccoli interventi di manutenzione delle finiture.

Sono state riscontrate modeste tracce di umidità sulle murature.

Agli atti l'immobile è risultato provvisto di certificato di collaudo statico (all.to [7u](#)); nell'anno 1996 è stata rilasciata la licenza di abitabilità (all.to [7p](#)).

Attualmente il Comune di Zero Branco è classificato Zona Sismica 3:

Zona con intensità sismica bassa dove si può essere soggetti a scuotimenti modesti

All'atto dell'edificazione dell'abitazione il Comune di Zero Branco - C.E. n. 7 rilasciata in data 08/01/1992 - non risulta fosse classificato sismico; la struttura conseguentemente è verificata secondo la normativa vigente all'epoca sulle opere in conglomerato cementizio armato (all.to [7u](#)). Non è stata verificata ovviamente secondo la normativa vigente alla data della presente Relazione di perizia di stima - DM 17 gennaio 2018 -.

I beni pignorati sono nel Comune di Zero Branco; sono individuati nella mappa catastale (all.to [5a](#)) e censiti come sotto riportato alla ditta ESECUTATO:

Catasto fabbricati:

Comune di Zero Branco, sez. B, fg. 1

mapp. 708 sub. 2, via Sant'Antonio 1, Piano T-1, Cat. A/2, Cl. 2, vani 7,5, Rendita euro 735,95



mapp. 708 sub. 3, via Sant'Antonio 1, Cat. C/6, Cl. 3, mq 15, Rendita euro 33,31

Catasto Terreni:

Comune di Zero Branco, Foglio 7

mapp. n. 708, ENTE URBANO, ha 0.05.49

La particella 708 confina con vie pubbliche e canali di scolo, con i mapp. nn. 319, 709 e 553, salvo più precisi.

Non sono stati operati confinamenti.

**4) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.**

Le descrizioni indicate nei pignoramenti sono pienamente conformi a quelle attuali.  
Il numero civico è 1.

**5) Procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E. (tenendo conto che, di regola, non si procederà a regolarizzazioni qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.**

Le planimetrie catastali (all.ti **6c** e **d**) non sono risultate del tutto conformi allo stato di fatto riscontrato durante i sopralluoghi e i rilievi effettuati (all.ti **8a** e **b**). Si sono riscontrate piccole difformità imputabili a modifiche interne; la più significativa è costituita dallo studiolo ricavato con una partizione di legno nel disimpegno del piano primo. La tettoia per un posto auto non compare. Tali difformità sono riscontrabili da un raffronto tra le planimetrie catastali e i rilievi effettuati sopra citati. Con la precisazione svolta al punto **8**) a proposito della tettoia adibita a posto auto, si ritiene che tali modifiche non influiscano sulla rendita complessiva degli immobili.

**6) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

La disciplina urbanistica vigente è risultata essere la seguente:

Piano degli Interventi - PI - (all.ti **9a**)

Ai sensi del PI l'area del sedime dell'immobile è risultata classificata come C1/2, Zona omogenea "C1" – Zone residenziali parzialmente edificate e di completamento.



Valgono gli artt. 43 e 47 delle Norme tecniche operative - NTO - (all.to 9b).

Sono previsti interventi edilizi diretti - IED -.

Secondo quanto previsto nel Repertorio Normativo la potenzialità edificatoria è pari a 0,25 mq/mq - art. 47.4 -.

L'art. 25 delle predette norme definisce la dotazione minima di parcheggi.

Si ritiene che siano ammissibili pure gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR n. 380/2001 e smi; quelli di cui al comma 1, lett. a), b), c) risulta di particolare interesse per le singole unità immobiliari, l'intervento di cui al comma 1, lett. d) dovrebbe riguardare l'intera casa ed essere, verosimilmente armonizzato formalmente con la schiera edificata.

Risulta applicabile la legge regionale n. 14/2019 Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004 , n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio".

Sussiste il vincolo sismico.

### **7) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.**

Dopo un primo diniego (all.to 7a), per la realizzazione dell'edificio risultano essere state rilasciate le seguenti Concessioni Edilizie (all.ti 7b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n e o):

- C. E. n. 7 in data 08/01/1992 (all.to 7b, c e d)
- C. E. n. 227 in data 09/12/1992 (all.to 7e)
- C. E. n. 91/00033-3 in data 14/03/1995 (all.to 7g, h, i, l, m, n e o)

In data 20/01/1996 è stata rilasciata la licenza di abitabilità (all.to 7p).

### **8) Verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.**

L'ultimo progetto autorizzato risulta quello di cui alla Concessione Edilizia - C.E. - n. 91/00033-3 in data 14/03/1995 (all.to 7g, h, i, l, m, n e o). Trattasi di un progetto di variante conclusivo - Variante in C.O. n. 1 alla Pratica Edilizia n. 33/91 -.

A seguito dei sopralluoghi effettuati (all.to 8a e b) si è riscontrato che gli immobili non sono propriamente conformi al titolo amministrativo suddetto, depositato presso il Comune di Zero Branco.

Sussistono lievi difformità interne; si evidenziano quelle riguardanti la realizzazione di uno studiolo adibito alla conservazione di documenti nel disbrigo al piano primo. In via cautelare si ritiene non applicabile l'art. 34 bis (tolleranze costruttive) del DPR n. 380/2001 "TESTO UNICO DELL'EDILIZIA" e smi.

Tali difformità risultano sanabili con il pagamento di una sanzione pari a 1.000,00 €, ai sensi dell'art. 6 bis, punto 5 del DPR n. 380/2001 e smi.

Si stimano le spese tecniche onnicomprensive pari a 800,00 €.

Nell'area scoperta della casa è stata realizzata una tettoia coperta adibita a posto auto, non risultata autorizzata.



A seguito di accesso presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Zero Branco in data 25/01/2022 si è appurato che tale opera non risulta conforme all'art. 77 del Regolamento Edilizio vigente - RE - (all.to 9c). La tettoia dovrebbe essere sanata acquisendo l'assenso a derogare dalla distanza dal confine da parte del confinante, inquantoché attualmente non rispetta la distanza minima dal confine di proprietà, pari a 1,50 m, verso ovest.

Un suo spostamento richiederebbe verosimilmente una nuova fondazione.

Dovrebbe essere, in ogni caso privata della copertura; tale privazione risulta laboriosa e costosa.

La struttura di legno della tettoia non presenta neppure le caratteristiche di avere intelaiature verticali e orizzontali come specificato nel punto 5, lett. a) del sopra citato art. 77 del RE.

È pure bisognosa di essere mantenuta.

La sanzione di una eventuale sanatoria sarebbe stabilita dall'art. 84 del RE; sarebbe pari a 50,00 €.

Per quanto suddetto si ritiene la sanatoria edilizia non praticabile.

Agli atti comunali non è risultata traccia di un progetto della piscina scoperta. Non è stato possibile appurare quando tale opera sia stata realizzata, ritenuta eventualmente sanabile con una modesta sanzione sempre ai sensi dell'art. 84 del RE.

A seguito dell'accesso presso l'Ufficio Edilizia Privata sopra citato non sono risultate domande di sanatoria edilizia.

**9) Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es, di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice.**

I beni pignorati possono essere venduti in un lotto unico.

**10) Dire se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura.**

I beni sono pignorati per l'intero alla ditta ESECUTATO.

**11) Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire, ove non vi provveda il custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.**

A seguito di accesso presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Zero Branco in data 25/01/2022, gli immobili sono risultati occupati dalla sig. ESECUTATO. Tale circostanza è stata verificata nei sopralluoghi sugli immobili effettuati.

La corrispondenza con l'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Treviso ha consentito di riscontrare che non è stato possibile individuare alcun contratto d'affitto e/o comodato a nome della sig.ra ESECUTATO che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di vendita (all.to 12).



La Polizia Locale del Comune di Zero Branco, in relazione alla richiesta di sussistenza di comunicazioni di Cessione Fabbricato (all.to 13), ha trasmesso la comunicazione in data 03/02/2022 (all.to 14); sulla base di tale corrispondenza, con i limiti temporali in essa precisati, si evidenzia che non sussistono comunicazioni di cessioni di fabbricato.

**12) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall' art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c..**

Non sono risultati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; neppure sono risultati diritti demaniali o usi civici.

**13) Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all' art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c..**

Non risultano vincoli di natura condominiale.

**14) STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall' art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi una data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 cpc) non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene.**

Trattasi di una casa a schiera a due piani fuori terra e di un'autorimessa sempre al piano terra.

Gli immobili sono siti a Zero Branco (TV), in via Sant'Antonio 1 - la casa a schiera -; sono parte di una schiera composta di tre case, i cui volumi sono slittati.

La casa è collocata in una delle due teste della schiera, quella orientata verso sud. La posizione rende la casa simile a una bifamiliare, l'orientamento la privilegia.

È posta nella frazione di Sant'Antonio, a nord del centro cittadino, nell'incrocio tra le strade di via Sant'Antonio e via Bertoneria.

L'accesso pedonale è in via Sant'Antonio, quello carrabile in via Bertoneria.

Il paesaggio circostante è quello della campagna. L'edificazione, rada è concentrata lungo la strada di via Sant'Antonio. Si tratta di case, per lo più unifamiliari.

I sevizi sono del tutto assenti; si trovano, a poca distanza, nel centro cittadino.

Il traffico veicolare risulta scarso; l'intorno risulta non inquinata acusticamente.

L'area scoperta della casa risulta ampia e soleggiata; di lato all'area di accesso all'autorimessa c'è una piccola piscina. Pur se l'impianto che alimenta e tratta l'acqua della piscina risulta rotto, sia la piscina medesima, sia l'area scoperta ampia e soleggiata sono ritenuti accrescere l'appetibilità della casa a schiera.

Un portico, verso sud antistante la cucina protegge la stessa dal soleggiamento, costituendone al contempo un suo prolungamento nello spazio esterno.



A ridosso della casa, in un angolo vicino al portico verso ovest, si trova un caminetto per la cottura dei cibi.

Le dotazioni e gli impianti della casa sono numerosi, seppur non è stato possibile appurare la loro perfetta funzionalità.

Le finiture e le dotazioni interne sono ritenute di qualità.

Si elencano di seguito alcune di queste:

marmorino sulle pareti  
doccia e vasca con idromassaggio  
servizio interno alla camera principale  
impianto antenna tivù nelle camere  
pavimenti e rivestimento della scala di legno pregiato  
caminetto e faretto nel soggiorno  
specchiature di vetro colorato di scorrevoli  
ecc.

L'accuratezza esecutiva delle opere riscontrata durante i sopralluoghi effettuati è stata ritenuta buona. La casa è in condizioni ritenute buone, seppur appare un po' trascurata in alcuni punti, bisognosa di essere mantenuta, con riferimento a esempio alle pitture e ai rivestimenti esterni.

La classe energetica dell'abitazione è ritenuta non adeguata agli standard odierni.

Si stima che la resistenza termica dei muri non sia particolarmente elevata.

Dai particolari riscontrati non sono stati osservati accorgimenti tecnici particolari per eliminare i ponti termici, tantomeno per limitare la dispersione termica generale.

Una riqualificazione energetica dell'intero edificio e un adeguamento alle prescrizioni dell'art.11 del D. Lgs. n. 28/2011 potrebbero essere auspicabili.

I vetri di finestre e portefinestre non risultano di sicurezza. Neppure i vetri delle porte interne risultano di sicurezza.

La casa non risulta costruita con i criteri della sicurezza sismica, mancanti negli anni della sua edificazione. La sicurezza sismica è ritenuta scarsa; pur tuttavia il grado di sismicità della zona è basso.

Ai fini della stima si è proceduto secondo il metodo del più probabile Valore di Mercato.

Da una ricerca di mercato fatta in zona in data 25/01/2022 si sono appurati valori commerciali, per unità di superficie e a corpo, presso più agenzie immobiliari.

Considerati i valori unitari del mercato immobiliare nell'intorno della casa a schiera e nell'attuale congiuntura favorevole, considerato quanto sopra scritto, si stima che per il bene oggetto della presente Relazione di stima il valore unitario sia pari a **2100,00 €/mq**.

In considerazione della vetustà e dello stato di mantenimento generale dell'immobile si adatterà un coefficiente di riduzione dei valori unitari sopra riportati pari a **0,80**; valutando gli elementi esposti sopra collegati alla funzionalità dell'edificio, alla sua rispondenza ai requisiti di isolamento termico e acustico, di sicurezza sismica e di quant'altro si ritiene di applicare un coefficiente di obsolescenza pari a **0,75**.

L'area scoperta, pure ampia, concorre quasi per l'intero alla saturazione della potenzialità edificatoria; il suo valore si trascura.

Pertanto il più probabile Valore di Mercato unitario al metro quadro dell'immobile sarà quello sotto riportato (all.to **8c** e **d**):

$$V_m = 2.100,00 \text{ €/mq} \times 0,80 \times 0,75 = \mathbf{1.260,00 \text{ €/mq}}$$

Di seguito si procederà a calcolare la superficie commerciale complessiva:



Piano terra - autorimessa e accessorio -	
Sup. comm. PT $26,91 \times 0,50 =$	13,46 mq
Piano terra - porzione abitativa casa a schiera -	
Sup. comm. PT	55,21 mq
Sup. comm. PT - portico - (35%) $16,73 \times 0,35 =$	05,86 mq
Totale piano terra - porzione abitativa casa a schiera -	61,07 mq
Piano primo - porzione abitativa casa a schiera -	
Sup. comm. PP	82,12 mq
Sup. comm. PP - balconi - (35%) $(3,88 + 7,42) \times 0,35 =$	03,96 mq
Totale piano primo - porzione abitativa casa a schiera -	86,08 mq
Superficie commerciale complessiva della casa a schiera - autorimessa + accessorio + porzione abitativa casa a schiera -	
<b>13,46 + 61,07 + 86,08 =</b>	<b>160,61 mq</b>

#### **VALORE DI MERCATO CASA A SCHIERA**

**mq 160,61 x 1.260,00 €/mq = 202.368,60 €**

Il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, degli oneri di cui ai punti **3)** e **8)**, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta è ritenuto dal sottoscritto perito pari a quello sotto riportato:

**VALORE DELL'IMMOBILE 190.000,00 €**

Il Perito stimatore  
arch. Italo Filippin

Fonte 04/02/2022



All.ti:

documenti 1-15

documentazione fotografica

