

SOMMARIO

- Premesse.....	02
- Relazione e risposta ai quesiti.....	03
o 1.0 Identificazione catastale.....	03
o 2.0 Descrizione del bene.....	05
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.....	11
o 7.0 Divisibilità in quote.....	11
o 8.0 Occupazione dell'immobile.....	12
o 9.0 Vincoli.....	12
o 10.0 Valutazione e stima del più probabile prezzo di mercato.....	14
- Elenco allegati.....	16



PERIZIA DI STIMA

COMUNE DI SUSEGANA

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° [REDACTED] è stato nominato in data 16.10.18 dal Giudice dell’esecuzione del Tribunale di Treviso, Dott. Antonello Fabbro, consulente tecnico d’ufficio per la redazione della relazione di stima ex. art. 173 bis. Disp. Att. c.p.c. relativa ad un appartamento con posto auto seminterrato e cantina, siti in Comune di Susegana –TV-, Via Cadore, 3, di seguito identificati e descritti.

PREMESSE

- in seguito alla nomina e giuramento del CTU e alla nomina del custode, il sottoscritto CTU:
 - in data 19.12.18 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;
 - in data 19.12.2018 ha richiesto copia dell’atto di provenienza allo Studio Notarile Associato Costantino e Favarato di Conegliano;
 - in data 09.01.19 ha formulato istanza, a mezzo mail, al Comune di Susegana per l’accesso agli atti per le verifiche urbanistiche delle unità immobiliari oggetto di stima;
 - in data 08.02.2019 e 14.03.2019 sono stati regolarmente eseguiti sopralluoghi presso le unità immobiliari oggetto di stima.



RELAZIONE E RISPOSTE AI QUESITI

1.0 Identificazione catastale

Le unità immobiliari oggetto di stima, un appartamento posto al piano rialzato con cantina e posto auto al piano seminterrato, sono site in Comune di Susegana –TV-, località Ponte della Priula, in Via Cadore, 3, e fanno parte di un edificio condominiale denominato “Condominio Cadore” composto da complessive sette unità abitative così distribuite: tre al piano rialzato, due al piano primo e due al piano secondo, servite da un unico vano scala con ascensore.

Gli immobili risultano così identificati all’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Treviso, Catasto Edilizio Urbano:

Comune di Susegana, Sezione D, Foglio 2, mappale n. 559, Sub 2: (Cat. A/2, classe 2, Vani 5.5, Piano S1-T, Superficie catastale totale 86 mq, escluse aree scoperte mq 84, Rendita catastale Euro 568.10); Sub 13: (Cat. C/6, classe 3, piano S1, mq 15, Superficie catastale 15 mq, Rendita catastale Euro 42.61).

Le unità immobiliari appartengono ad un edificio condominiale composto da sette alloggi distribuiti ai piani terra-rialzato, primo e secondo, serviti da un unico vano scala con ascensore, e da sette posti auto ricavati al piano seminterrato; ciascun appartamento dispone inoltre di un locale ad uso cantina posto al piano seminterrato e di un posto auto scoperto ricavato nell’area scoperta condominiale adiacente la rampa di accesso all’interrato.



Il fabbricato risulta eretto sul mappale del catasto terreni n° 559 del Foglio 40 del Comune di Susegana, Ente Urbano della consistenza catastale di mq 971, per effetto del Tipo Mappale n. TV0257051 del 26.01.1980. La particella confina, a partire da nord e in senso orario, con il mappale n. 643 (area condominiale ad uso strada), mm.n. 641, 555 e 558 corrispondenti a lotti edificati ad uso residenziale.

Come da visura catastale allegata i beni risultano, all'attualità, correttamente intestati agli esecutati.

Le unità immobiliari in oggetto hanno diritto alle corrispondenti quote di comproprietà, pari a 125.37/1000, sulle parti comuni dell'intero complesso immobiliare e, in particolare, dell'area scoperta (m.n. 559 Sub. 15 di nominali catastali mq 741), del corridoio e vano scale con ascensore e accessori, della centrale termica, dell'area manovra al seminterrato, nonché delle fondazioni, dei muri perimetrali, delle strutture portanti, del tetto, degli impianti e di quant'altro comune ai sensi dell'art. 1117 C.C..

Per quanto riguarda l'area scoperta, si richiama quanto contenuto nell'atto di provenienza del Notaio Costantino Salvatore all'art. 1 in merito all'obbligo assunto dagli esecutati, in qualità di acquirenti, a cedere gratuitamente al comune di Susegana, senza nulla chiedere e pretendere, le rispettive quote di comproprietà sull'area scoperta condominiale, corrispondente a sedime stradale, identificata al C.T. dal m.n. 643 del Fg. 40 (ex. 559/b) e rappresentata all'NCEU nella scheda catastale di cui al Sub. 15 del m.n. 559. Si osserva che la particella m.n. 643, derivata dal mappale n. 559 per



frazionamento n. 426748 del 25.05.78 risulta catastalmente intestata al medesimo soggetto titolare della concessione edilizia originaria con la quale è stato edificato l'edificio.

2.0 Descrizione dei beni

L'unità immobiliare ad uso appartamento, identificata dal Sub. 2 (m.n. 559 Sez. D, Fg. 2) è posta al piano terra – rialzato e confina con perimetro esterno su tre lati (nord, est ed ovest) e, internamente, con ascensore, atrio, vano scale e altre unità abitative. Il posto auto coperto, identificato dal Sub. 13 (m.n. 559 Sez. D, Fg. 2), posto al piano seminterrato, confina invece con perimetro esterno, lungo un lato, ed è contiguo ad area manovra comune e ad altri posti auto sui restanti tre lati.

L'edificio si sviluppa su quattro livelli: seminterrato, terra-rialzato, primo e secondo; in particolare, al piano seminterrato sono presenti sette posti auto, sette cantine, la centrale termica e spazi comuni; le sette unità abitative sono così distribuite ai piani superiori: tre al piano terra rialzato, due al piano primo e due al piano secondo.

L'accesso pedonale al condominio avviene attraverso l'area scoperta comune, tenuta a camminamenti e giardino, che conduce all'unico vano scale dotato di ascensore.

L'accesso ai posti auto coperti avviene invece attraverso l'area scoperta comune volgente a nord, per mezzo di una rampa che termina sulla via pubblica. Ai lati della rampa sono ricavati, complessivamente, sette posti auto coperti, due da un lato e cinque dall'altro, in uso esclusivo ai



condomini in ragione di uno per ciascuna unità abitativa assegnati attraverso accordo interno.

Il compendio immobiliare è ubicato in zona centrale rispetto al centro abitato di Ponte della Priula, frazione di Susegana, dal cui centro del capoluogo dista circa quattro km. Dal punto di vista urbanistico l'area è classificata, dal vigente piano interventi, in zona residenziale B/37 ed appartiene, nello specifico, a zone residenziali consolidate e di ristrutturazione.

Il fabbricato, cui appartengono le unità immobiliari di interesse, è stato edificato verso la fine degli anni 70 con riferimento ai seguenti titoli edilizi: concessione edilizia n. 38/78 del 17.04.1978 Prot. n. 399 per "*costruzione di fabbricato a sei alloggi*"; concessione edilizia N. 158/78 del 07.12.1978 Prot. n. 4110 in variante alla n. 38/78, con rilascio del relativo Permesso di abitabilità N. 158/78 in data 15.01.1980.

L'aspetto esteriore dell'edificio, nel suo complesso, è mediocre, le pareti esterne, finite a intonaco e "graffiato", si presentano localmente alterate dalla presenza di alghe, muffe e macchie, soprattutto la parete nord; localmente si rilevano alcuni distacchi della pellicola di graffiato e alcune risalite di umidità.

I serramenti esterni degli alloggi sono in avvolgibili, mentre le aperture del vano scale sono prive di chiusure esterne; il tetto è del tipo a padiglione con cornici ampie e orizzontali.



Nello specifico, l'appartamento oggetto di stima si colloca al piano terrazzato e, con riferimento all'allegata planimetria catastale, si compone di un ingresso con annesso piccolo ripostiglio, un disimpegno che conduce alla zona giorno, composta da cucinino e pranzo, e alla zona notte dove sono ricavate due camere e un bagno. La camera principale e il locale pranzo dispongono inoltre di un terrazzino ciascuno, aggettanti sullo scoperto condominiale; nella stessa scheda catastale è inoltre rappresentata la cantina posta al piano seminterrato, accessibile da corridoio comune.

L'appartamento è arredato, versa in mediocre stato di conservazione e si presenta sporco e in disordine.

La dotazione impiantistica è di modesto livello, in linea, tuttavia, con quella media riferita all'epoca di edificazione dell'edificio; in particolare l'impianto di riscaldamento, di tipo autonomo, è a radiatori posti in nicchia lungo le pareti perimetrali; la caldaia, insieme a quelle delle altre unità abitative, è posta al piano semi interrato nel locale comune ad uso centrale termica; non è presente l'impianto di climatizzazione.

I pavimenti sono in piastrelle, sia per i locali principali che per gli accessori, mentre nelle camere sono in parquet; i serramenti interni delle finestre sono in legno con vetro camera, quelli esterni in avvolgibili; le porte interne sono di tipo ordinario in legno. Le pareti perimetrali della cucina e del bagno sono in parte piastrelate, le restanti pareti ed i soffitti sono finiti a pittura e



necessitano di disinfezione e ritinteggiatura; il servizio igienico ha dotazioni igieniche di base.

Il posto auto è collocato al piano seminterrato, ha una superficie utile di circa 18 mq, altezza interna di circa cm 200, e non risulta delimitato rispetto agli adiacenti posti auto e all'area manovra; il pavimento, come quello dell'area di manovra, è in calcestruzzo grezzo, le pareti e il soffitto sono intonacati e finiti a pittura. Lo stato conservativo è mediocre, le aree, come da allegata documentazione fotografica, sono occupate da oggetti di varia tipologia e versa in stato di disordine. La cantina è a pianta rettangolare di dimensioni interne pari a circa ml 1.50 x 5.70 divisa, internamente, in due porzioni da un divisorio in legno dotato di porta e realizzato abusivamente ma di facile rimozione.

3.0 Consistenza

L'appartamento ha consistenza catastale di 5.5 vani e superficie catastale totale di mq 86. Con riferimento alle planimetrie catastali (sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi per quanto riguarda la distribuzione geometrica dei vari locali) e alla planimetria di progetto reperita in comune, la consistenza lorda, in termini di superficie, dell'unità abitativa, locali principali ed accessori al piano terra rialzato, è di circa lordi nominali mq 78, cui si aggiungono due terrazzini, uno ad est e uno ad ovest, della consistenza lorda complessiva di circa mq 8.



Il posto auto coperto ha invece superficie utile di circa nominali mq 18, cui si aggiunge la cantina, posta sullo stesso piano seminterrato, della consistenza di circa mq 8.50.

La superficie commerciale, convenzionale lorda vendibile, viene determinata, ai fini della stima, come d'uso, dalla somma delle superfici lorde: dell'unità abitativa per l'intero (mq 78), per $\frac{1}{4}$ per i terrazzi esterni (mq 8), per la quota di $\frac{1}{2}$ per la cantina (mq 8.5) e per la quota di $\frac{1}{3}$ per il posto auto coperto (mq 18), pervenendo a complessivi commerciali mq 90.0 circa, oltre alle parti comuni condominiali.

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 delle unità immobiliari di interesse con la rispettiva rappresentazione nella scheda catastale e con gli elaborati grafici del progetto architettonico a suo tempo autorizzato, riscontrandone la sostanziale corrispondenza con le seguenti precisazioni.

Nella scheda catastale non sono stati inseriti un ispessimento della muratura del vano cucina e una canna fumaria presente su una parete della camera più piccola, tuttavia si tratta di particolari di poca rilevanza ai fini catastali.



L'altezza interna utile del posto auto e di quelli ad esso adiacenti, al piano seminterrato, rilevata nel corso del sopralluogo, è di circa ml 2.0, mentre quella autorizzata è di ml 2.50; anche la scheda catastale riporta erroneamente tale quota indicandola pari a ml 2.40.

L'altezza interna utile delle restanti aree e locali semi interrati è invece pari a ml 2.30, comunque difforme da quella autorizzata pari a ml 2.50 e inferiore a quella minima normativa di ml 2.40.

Da un confronto con i tecnici dell'ufficio urbanistica del comune tale difformità risulta non sanabile in quanto l'altezza utile è inferiore alla minima di norma e, inoltre, devono essere verificate le implicazioni igienico sanitarie e antincendio.

La procedura per la regolarizzazione urbanistica che interessa, evidentemente, l'intero condominio, prevede dapprima l'ottenimento del parere igienico sanitario da parte dell'Ulss, nonché la verifica degli aspetti antincendio con riferimento al D.M. 01.02. 86 in considerazione del fatto che l'autorimessa non è soggetta a CPI in quanto di superficie inferiore ai 300 mq e con dotazione di posti auto inferiore a nove. La pratica edilizia può, successivamente, concludersi attraverso una SCIA in sanatoria con pagamento della sanzione amministrativa di (presunti minimi) Euro 1000.00.

5.0 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

Le unità immobiliari urbane sopra descritte, posto auto e abitazione, hanno destinazioni d'uso coerenti con quelle ammesse per la zona urbanistica in



cui ricadono e corrispondenti a quelle previste dal progetto sulla base del quale sono state realizzate.

6.0 Conformità urbanistica

A seguito richiesta di accesso agli atti formulata all'ufficio tecnico comunale di Susegana, il sottoscritto tecnico ha potuto prendere visione e ottenere copia della documentazione urbanistica di interesse relativa alle unità immobiliari oggetto di stima.

In particolare il fabbricato è stato edificato con Concessione edilizia n. 38/78 del 17.04.1978 Prot. n. 399 per "*costruzione di fabbricato a sei alloggi*" e *successiva* concessione edilizia N. 158/78 del 07.12.1978 Prot. n. 4110 in variante alla n. 38/78, con rilascio del relativo Permesso di abitabilità N. 158/78 in data 15.01.1980.

Sulla base dei grafici di progetto allegati alle concessioni edilizie sopra citate si è potuta constatare, limitatamente alle unità immobiliari oggetto di stima, la sostanziale corrispondenza architettonica tra stato di fatto e di progetto con la difformità relativa all'altezza interna utile dell'interrato, sia della cantina che del posto auto, la cui procedura per la sanatoria è stata illustrata al precedente punto 4. Per quanto riguarda la paretina in legno divisoria della cantina, vista la consistenza e la precarietà della stessa si considera conveniente, ai fini della regolarizzazione urbanistica, la sua rimozione.

7.0 Divisibilità in natura dei beni



I beni sono pignorati per il diritto di proprietà per l'intero in capo agli esecutati. L'abitazione e il relativo posto auto costituiscono unità immobiliari autonomamente fruibili.

8.0 Occupazione degli immobili

Al momento del sopralluogo l'unità abitativa è risultata occupata, senza titolo, dal Sig. [REDACTED]

L'istanza formulata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Treviso, relativa alla verifica dell'esistenza di contratti di affitto registrati, interessanti gli immobili in oggetto e sottoscritti dagli esecutati in qualità di danti causa, ha avuto esito negativo.

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 all'atto di provenienza del Notaio Costantino Salvatore, all'art. 1 è espressamente indicato che gli esecutati si sono assunti l'obbligo di cedere gratuitamente al comune di Susegana, senza nulla chiedere e pretendere, le rispettive proprie quote di comproprietà sull'area scoperta condominiale identificata al C.T. dal m.n. 643 del Fg. 40 (ex. 559/b). Tale area, di fatto occupata da sede stradale, è stata generata dal frazionamento n. 426748 del 25.05.78, ed è rappresentata all'NCEU, nella scheda catastale dell'area scoperta identificata dal Sub 15.



Con riferimento al certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. del Notaio Dott. Antonio D'Urso di Mogliano Veneto, all'atto di provenienza e alle ispezioni ipotecarie eseguite in data 14.03.2019, i beni risultano interessati dai seguenti vincoli e trascrizioni, oltre a quelli espressamente contenuti nelle norme urbanistiche:

- iscrizione del 26/03/2009 - Registro Particolare 2185 Registro Generale 10743 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 13018/3389 del 19/03/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- Trascrizione del 17/03/2016 - Registro Particolare 5581 Registro Generale 8098 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1557/2016 del 15/02/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Spese condominiali pregresse e obblighi residui verso il condominio

Il condominio è attualmente coordinato dal condomino sig. [REDACTED] [REDACTED] il quale ha informato il sottoscritto, a mezzo mail (allegato 8), che attualmente non sussistono pendenze a carico degli esecutati in relazione alle pregresse spese condominiali.

L'importo medio annuo, verbalmente riferito dallo stesso condomino, delle spese fisse e di manutenzione condominiali varia tra i 500 e i 700 Euro.

Il condominio ha in previsione un intervento di rifacimento del manto di copertura e di sostituzione delle grondaie programmato per la primavera estate dell'anno corrente, per il quale la quota dei costi a carico degli



esecutati è stimata, su base millesimale, in circa Euro 3500.00 (tremilacinquecento/00).

10.0 Valutazione e stima del più probabile prezzo di mercato

Il criterio di stima adottato, per la determinazione del valore degli immobili, 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 le unità immobiliari urbane il contesto urbanistico al quale appartengono, la loro attuale dotazione impiantistica, in relazione alle comuni esigenze abitative correnti, 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, comprensivo delle parti comuni del complesso immobiliare di appartenenza: 850.0 €/mq; superficie commerciale come sopra determinata in mq 90 circa, valore medio di stima di mercato:

$$\text{mq } 90.00 \times \text{€/mq } 850.00 = \text{€ } 76'500.00$$

(Euro settantaseimilacinquecento/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 del 15%, anche in ragione dell'assenza di garanzie in fase di acquisizione del bene, pervenendo ad un valore di stima per vendita forzata di complessivi:

€ 65'025.00 (Euro sessantacinquemilaventicinque/00).

A tale importo sono infine da detrarre la quota parte dei costi per la sanatoria dei locali del piano semi interrato, stimata sulla base dei seguenti interventi:

- pratica edilizia Scia in sanatoria	€ 2000.00
- richiesta e ottenimento parere ULSS	€ 600.00
- verifica rispetto della normativa antincendio (D.M. 01.02.86 autorimessa non soggetta a progetto antincendio)	€ 600.00
- sanzione amministrativa	€ 1000.00

per un totale di Euro 4200.00 (quattromiladuecento/00).

L'importo sopra stimato non tiene conto di eventuali interventi di adeguamento e miglioramento della sicurezza antincendio che dovessero emergere dalla verifica dell'autorimessa ai sensi del D.M. 01.02.86.

La quota di tale importo complessivo, riferita alle unità immobiliari in oggetto, e valutata, in via semplificata, sulla base dei millesimi dell'alloggio, pari a 125.37/1000, corrisponde a Euro 526.55.



A tale importo si aggiungono infine i costi per l'aggiornamento catastale urbano della scheda rappresentativa del posto auto coperto oggetto di stima, pari a stimati € 500.00 (Euro cinquecento/00), pervenendo ad un valore di stima arrotondato dei beni di:

€ 64'000.00 (Euro sessantaquattromila/00).

Allegati:

- 1) Certificato notarile art. 567, 2° comma c.p.c.;
- 2) Atto di provenienza;
- 3) Ispezione ipotecaria, elenco delle formalità alla data del 14.03.19;
- 4) Documentazione catastale: visure, mappa, elaborato planimetrico, planimetrie catastali ed elenco subalterni delle unità immobiliari urbane;
- 5) Titoli urbanistici: concessioni edilizie, agibilità;
- 6) Documentazione urbanistica: estratto di PRG;
- 7) Esito accesso Agenzia Entrate;
- 8) Comunicazione del condomino in merito alle spese condominiali pregresse;
- 9) Documentazione fotografica.

Mareno di Piave, 14.03.2019

Il Tecnico

