

## **TRIBUNALE DI TREVISO**

- Sezione Esecuzioni Immobiliari -

**Esecuzione immobiliare R.G. n. 566/2014  
alla quale viene riunita la procedura R.G. n. 297/2019  
G.E. Dott.ssa Francesca Vortali**

promossa da

**ITALFONDIARIO SPA** quale mandataria della CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA  
Creditrice esecutante  
Rappresentata e difesa da Avv. Enrico Spina del Foro di Treviso

Creditore attuale  
**INTRUM ITALY SPA (PER PENELOPE SPV SRL)**

contro

Debitore esecutato  
“ESECUTATO 1” + “ESECUTATO 2”

### **RINNOVO DEL RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE** *In ottemperanza a quanto disposto dal G.E. all'udienza del 06 ottobre 2021*

- Esperto incaricato Arch. Marco Gianni
- Nomina in data 19/12/2018
- Accettazione incarico e giuramento telematico presso Cancelleria del Tribunale di Treviso in data 28/01/2019
- Udienza 16/10/2019 e Deposito telematico effettuato nei termini 01/10/2019
- Udienza rinnovo rapporto di stima 23/02/2002
- Deposito telematico effettuato nei termini 05/02/2022



## INDICE

1. QUESITO/CHIARIMENTI RELATIVI ALL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. (modello marzo 2018) .....	4
2. PREMESSA .....	6
3. OPERAZIONI PERITALI .....	6
3.1. Controllo documenti depositati art. 567 c.p.c. ....	6
3.2. Svolgimento delle OO.PP.....	6
4. DIVISIONE IN LOTTI DEI BENI PIGNORATI.....	8
5. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELL'ESECUZIONE.....	8
5.1. Ubicazione .....	8
5.2. Identificazione catastale attuale (allegato n°03) .....	8
5.3. Coerenze - confini .....	9
6. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.....	9
6.1. Estremi dell'atto di pignoramento .....	9
6.1.1 <i>Conformità tra i dati catastali del bene con quelli contenuti nel pignoramento</i> .....	10
6.2. Descrizione del contesto di zona.....	11
6.3. Descrizione immobiliare analitica .....	12
6.3.1 <i>Stato di conservazione del cespite</i> .....	13
6.3.2 <i>Conclusioni</i> .....	13
6.3.3 <i>Misurazione delle consistenze</i> .....	13
6.4. Classificazione energetica.....	14
7. STATO DI POSSESSO .....	14
7.1. Titolo legittimante il possesso.....	14
7.2. Libertà degli immobili .....	15
7.3. Libertà degli immobili .....	15
8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	15
8.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	15
8.1.2 <i>Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità</i> .....	15
8.1.3 <i>Vincoli demaniali (di superficie o servitù pubbliche)</i> .....	15
8.1.4 <i>Usi civici</i> .....	15
8.1.5 <i>Servitù</i> .....	15
8.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	16
8.2.1 <i>Iscrizioni / trascrizioni (nel ventennio preso in esame riportato nel Certificato Notarile)</i> .....	16
8.2.2 <i>Pignoramenti</i> .....	16
8.2.3 <i>Aggiornamenti ispezioni ipotecarie</i> .....	16
9. VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE.....	17
10. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.....	17



10.1. Destinazione urbanistica nell'area ove ricade il bene pignorato.....	17
10.2 Accertamento della Conformità urbanistico-edilizia del bene pignorato (allegato N. 04-05).....	17
10.3 Accertamento della Conformità catastale del bene pignorato.....	18
11. STIMA IMMOBILIARE DEL LOTTO .....	18
11.1 Criteri di stima.....	18
11.2 Fonti di informazione .....	19
11.3 Valore al mq delle consistenze .....	19
11.4 Determinazione del valore dell'immobile .....	20
12. VERIFICA DI ESISTENZA DI ISTANZE DI INTERVENTO SUCCESSIVE ALL'INCARICO DEL 19.12.2018 .....	21
13. DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA.....	21
14. ELENCO ALLEGATI.....	22
15. OSSERVAZIONI DELLE PARTI.....	22



## 1. QUESITO/CHIARIMENTI RELATIVI ALL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. (modello marzo 2018)

In data 19/12/2018 per mezzo di comunicazione e-mail pec dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari veniva emesso atto di chiarimenti al c.t.u. per redazione perizia, che qui di seguito si riporta:

### **CHIARIMENTI RELATIVI ALL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. Tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015. (modello marzo 2018)**

L'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provvederà a:

- 1) **ritirare** la documentazione in Cancelleria;
- 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 allegnerà 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 dell'acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art.567 c.p.c – e l'attualità;
- 3) **descrivere**, previo necessario accesso concordato con il custode – se nominato, all'immobile/li pignorato/ti, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini catastali e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 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;
- 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;
- 6) **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 7) **verificare** la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;
- 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.;
- 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;
- 10) qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota, **stabilire** se esso sia divisibile in natura;
- 11) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire**, 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, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

- 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.;
- 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.;
- 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 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 c.p.c.) 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.
- 15) **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 16) **depositare telematicamente** (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene, oltre al file in word o in rtf della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte esecutata. In presenza di più esecutati si useranno locuzioni anonime, quali ad esempio. esecutato 1, esecutato 2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione,
- 17) **allegare** alla relazione: documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7, che si riporta in nota (1);
- 18) **segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 19) **dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica.** La relativa spesa sarà a carico della procedura.

*L'esperto è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti.*



## 2. PREMESSA

Il sottoscritto, ha provveduto alla rinnovazione del rapporto di stima in ottemperanza a quanto disposto dal G.E. Dott.ssa Francesca Vortali all'udienza del 06/10/2021, di cui si riporta un estratto:

*[..] per INTRUM ITALY SPA (procuratrice PENELOPE SPV SRL) l'avv. SPINA ENRICO, il quale chiede che vengano chiesti chiarimenti all'esperto stimatore in ordine alle questioni di cui al verbale dell'udienza 16/10/2019, provvedendo eventualmente all'integrazione della perizia (v. in particolare quanto scritto a pagina 14 della perizia sul quesito 2). Precisa che il mappale sub 8 ora è numerato come sub 11 e chiede che il perito proceda con le opportune verifiche. [..].*

E visto quanto disposto nella richiamata udienza del 16 ottobre 2019 di cui si riporta un estratto del G.E. dott.ssa F. Vortali:

*[..] rileva, inoltre, che nella perizia non si dà atto del secondo pignoramento né vi sono riferimenti ai mappali 517 sub 7 e 8, derivanti dal m.n 517 sub 4, oggetto di tale pignoramento. [..].*

## 3. OPERAZIONI PERITALI

### 3.1. Controllo documenti depositati art. 567 c.p.c.

*Dal quesito 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.*

In ottemperanza al quesito ricevuto dalla S.V.I., ho effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., la quale risultava completa con la presenza della Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciata in data 27/10/2014 dalla Dott.ssa Chiara Branchini notaio con studio in Bologna (BO). Procedo poi con lo svolgimento dell'incarico come di seguito sintetizzato.

### 3.2. Svolgimento delle OO.PP.

In data 05/02/2019 procedo al reperimento della documentazione catastale ritenuta necessaria presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso – Catasto Terreni e Catasto Fabbricati a mezzo portale telematico Sister: visure, gli estratti di mappa e le planimetrie. (allegato n°03)

In data 01/04/2019, lo scrivente otteneva anticipata a mezzo email copia PDF dell'atto di provenienza (atto di donazione) a firma della Dott.ssa Rita Dominijanni, Notaio in Castelfranco Veneto iscritto al ruolo nel Collegio Notarile di Treviso. Tale atto mi veniva spedito a mezzo posta in copia autentica. (allegato n°01)

In data 01/04/2019 lo scrivente provvedeva a fare richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Castelfranco Veneto (TV) con comunicazione scritta a mezzo pec. In data 18/04/2019, lo scrivente ha visionato e ottenuto copia cartacea della documentazione urbanistico – edilizia richiesta al Comune di Castelfranco Veneto (TV). (allegato n°04).



Concordato con il Custode Giudiziario IVG Treviso il sopralluogo presso gli immobili in oggetto, in data 15/05/2019, alle ore 11.15 alla presenza dell'incaricato rappresentante del Custode Giudiziario IVG Treviso di Treviso, e del "ESECUTATO 2" che ci ha aperto i locali, veniva effettuato il sopralluogo presso i luoghi oggetto di stima e relativi accessori situati al civico n°32/A di Via Larga in Castelfranco Veneto. Nel corso del sopralluogo venivano attentamente esaminati, sia il fabbricato che le unità immobiliari con le pertinenze, rilevandone le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato di manutenzione, la consistenza, l'attuale utilizzo, la rispondenza sotto il profilo urbanistico-catastale e lo stato dei luoghi, inoltre venivano effettuate misurazioni di massima a campione e rilievo fotografico. (allegato n°06). Ultimato il sopralluogo veniva redatto il verbale che si allega alla presente relazione (allegato n°07).

In data 31/07/2019 lo scrivente, inviava a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso, Ufficio Provinciale Piazza delle Istituzioni, 4 - 31100 Treviso TV richiesta di verifica locazioni/comodato, ricevendo risposta in data 13/09/2019.

In data 20/09/2019 lo scrivente, in seguito a specifico accesso telematico presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, ha potuto accertare che non si sono costituiti nuovi soggetti intervenuti nella procedura esecutiva in epigrafe alla data di accesso. Dalla verifica risulta che il creditore attuale risulta essere INTRUM ITALY SPA (PER PENELOPE SPV SRL).

Inoltre è stata verificata la libertà dell'immobile, e si sono assunte informazioni in ordine ai prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche ed ubicazione.

**Al fine di dare seguito in ottemperanza a quanto disposto dal G.E. il sottoscritto, ha acquisito la seguente documentazione:**

In data 12/01/2022 presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso – Catasto Terreni e Catasto Fabbricati a mezzo portale telematico Sister, procedevo al reperimento della documentazione catastale ritenuta necessaria: ulteriori visure catastali storiche (allegato n°03).

In data 17/01/2022 sono state esperite le necessarie ispezioni ipotecarie di aggiornamento, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso, Ufficio Provinciale – Territorio. Servizio di Pubblicità Immobiliare. (allegato n°02).

In data 18/01/2022 presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso – Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, procedevo al reperimento della planimetria catastale relativa al sub 7, B.C.C. (allegato n°03).

Ultimate tutte le verifiche e gli accertamenti ritenuti necessari in ottemperanza a quanto disposto dal G.E. lo scrivente ha potuto redigere il seguente rapporto di stima rinnovato, con l'inserimento delle modifiche e necessarie integrazioni che nelle pagine successive, dotato dei documenti allegati e aggiornati e puntualmente elencati in calce alla presente, si articola nei successivi paragrafi.

Si precisa che per ottemperare a quanto richiesto non si è reso necessario fare ulteriori sopralluoghi.



## 4. DIVISIONE IN LOTTI DEI BENI PIGNORATI

**Quesito 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.

In esito di un attento studio degli atti in causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini e alle specifiche richieste del quesito formulato dalla S.V.I., lo scrivente ritiene si possa procedere alla vendita in un **unico lotto** riassumendo di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

### LOTTO UNICO

**Unità immobiliare adibita ad abitazione (porzione di testa di fabbricato residenziale) sviluppata su due livelli, piano terra e piano primo con corte esclusiva. Con posto auto coperto pertinenziale al piano terra, in proprietà 2/4, con diritti su Bene Comune Censibile (posti auto coperti).**

Ubicazione: Campigo, frazione del Comune di Castelfranco Veneto (TV) - Via Larga n.32/A

## 5. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

### 5.1. Ubicazione

I beni oggetto di pignoramento sono situati nel Comune di Castelfranco Veneto (TV), località Campigo rispettivamente al civico n° 32/A di Via Larga.

### 5.2. Identificazione catastale attuale (allegato n°03)

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, è così censita attualmente all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale- – Territorio Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, del Castelfranco Veneto (TV) aggiornando quanto già riportato nella certificazione notarile:

Gli immobili pignorati a seguito di variazioni catastali avvenute nel tempo risultano attualmente così censiti:

#### Unità immobiliare N.1

SU	Fg	Part.	Sub	Categ	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita	Indirizzo
E	1	517	5	A/2	3	7 vani	Totale: 154 m <sup>2</sup> T. escluse aree scoperte: 148 m <sup>2</sup>	Euro 723,04	VIA LARGA n.32/A piano T-1

Intestazione degli immobili indicati al n.1: "ESECUTATO 2" proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.

Tale per variazione per VARIAZIONE del 30/09/2008 Pratica n. TV0291535 in atti dal 30/09/2008 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 20149.1/2008). **Precedente immobile identificato nel pignoramento** Sez. Urb. E, Fg 1, part. 517 sub 2.

#### Unità immobiliare N.2

SU	Fg	Part.	Sub	Categ	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita	Indirizzo
----	----	-------	-----	-------	--------	---------	----------------	---------	-----------



E	1	517	6	C/6	4	26 m <sup>2</sup>	Totale: 28 m <sup>2</sup>	Euro 77,88	VIA LARGA piano T
---	---	-----	---	-----	---	-------------------	---------------------------	---------------	-------------------

Intestazione degli immobili indicati al n. 2:

N.1 “SOGGETTO 1” nuda proprietà per 2/4

N.2 “SOGGETTO 2” usufrutto per 500/1000

N.3 “ESECUTATO 2” proprietà per 2/4 in regime di comunione dei beni

Tale per VARIAZIONE del 30/09/2008 Pratica n. TV0291545 in atti dal 30/09/2008 DEMOLIZIONE PARZIALERISTRUTTURAZIONE (n. 20150.1/2008). **Precedente immobile identificato nel pignoramento** Sez. Urb. E, Fg 1, part. 517 **sub 3**.

Inoltre il seguente Bene Comune Censibile

Catasto Fabbricati Comune di Castelfranco Veneto (TV) Sez. Urb E, Fog. 1 part. 517 **sub 7**, cat. C/6 classe 4, mq 29. Rendita euro 86,87 Via Larga piano T. Trattasi di posto auto coperto, BCC ai sub 5,6,9 e 10. Tale per VARIAZIONE del 30/09/2008 Pratica n. TV0291556 in atti dal 30/09/2008 PER EDIFICAZIONE SU BCNC (n.20151.1/2008).

**Precedente immobile identificato nel pignoramento** Sez. Urb. E, Fg 1, part. 517 **sub 4**.

E il seguente Bene Comune non Censibile

Catasto Fabbricati Comune di Castelfranco Veneto (TV) Sez. Urb E, Fog. 1 part. 517 **sub 11** Area scoperta di 1230 m<sup>2</sup> B.C.N.C. ai sub 5,6,9 e 10.

Tale per VARIAZIONE del 09/08/2018 Pratica n. TV0097972 in atti dal 10/08/2018 VARIAZIONE AREA DI CORTE (n. 26562.1/2018).

**Precedente immobile identificato nel pignoramento** Sez. Urb. E, Fg 1, part. 517 **sub 4**.

### 5.3. Coerenze - confini

Da esame degli elaborati agli atti e catastali acquisiti emerge che la consistenza immobiliare oggetto di pignoramento sopra indicata, dai seguenti confini (si veda elaborato grafico ed elenco subalterni all. n.3):

appartamento (sub 5) con i sub 11-7-9 al piano terra e con il sub 10 al piano primo,

posto auto coperto P.T. (sub 6) con sub 11-7-10,

posto auto coperto P.T. (sub 7) BCC con sub 5-6-10-11.

salvo confini più precisi, altri o variati.

## 6. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

### 6.1. Estremi dell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio - Provinciale di Treviso – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 03/10/2014 ai nn. 26451/19497 – atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso (TV) n. 7322/2014 del 18/08/2018.

A FAVORE della Società ITALFONDIARIO SPA., con sede in Roma (ROMA), c.f. 00880671003, quale mandataria della CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA, con sede in Padova Corso Garibaldi n.22/26 a CARICO di “ESECUTATO 1”, “ESECUTATO 2” quali parti mutuatrici e datori di ipoteca,



in forza del contratto di mutuo Rep. n. 27184 Racc. n. 8991 Rogito Notaio Dott.ssa Rita Dominijanni in Castelfranco Veneto in data 10/10/2007, per la rispettive quote di seguito specificate gravante sulle seguenti unità immobiliari con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze, frutti accessori e tutti i diritti anche condominiali e quanto possa comunque ritenersi o reputarsi parte del compendio:

#### Unità immobiliare N.1

SU	Fg	Part.	Sub	Categ	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita	Indirizzo
E	1	517	2	C/6	3	95 m <sup>2</sup>	Totale: 95 m <sup>2</sup>	Euro 240,41	VIA LARGA. Piano T-1

“ESECUTATO 1” per la quota di 1/2

“ESECUTATO 2” per la quota di 1/2

#### Unità immobiliare N.2

SU	Fg	Part.	Sub	Categ	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita	Indirizzo
E	1	517	3	C/2	3	67 m <sup>2</sup>	Totale: 67 m <sup>2</sup>	Euro 162,63	VIA LARGA. Piano T-1
E	1	517	4	Area comune ai sub 1-2-3		1436 m <sup>2</sup>			VIA LARGA B.C.N.C.

“ESECUTATO 1” per la quota di ¼

“ESECUTATO 2” per la quota di ¼

con le corrispondenti quote di comproprietà sulle parti dell'intero edificio

#### **6.1.1 Conformità tra i dati catastali del bene con quelli contenuti nel pignoramento**

**Quesito 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;*

**Rilevata difformità c)** 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, a seguito di quanto riportato in Certificazione notarile agli atti e dalle verifiche effettuate dallo scrivente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso – Catasto Terreni e Catasto Fabbricati a mezzo portale telematico Sister.

Ad integrazione di quanto sopra e quanto riportato nelle certificazioni Notarili agli atti relativamente sia al presente pignoramento EI RGN 566/2014 e quello relativo alla procedura RGN 297/19 riunita alla presente, si precisa che gli immobili colpiti da pignoramento siti nel Comune di Castelfranco Veneto, sono all'origine così identificati catastalmente:

#### Unità immobiliare N.1



SU	Fg	Part.	Sub	Categ	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita	Indirizzo
E	1	517	2	C/6	3	95 m <sup>2</sup>	Totale: 95 m <sup>2</sup>	Euro 240,41	VIA LARGA. Piano T-1

“ESECUTATO 1” per la quota di 1/2

“ESECUTATO 2” per la quota di 1/2

#### Unità immobiliare N.2

SU	Fg	Part.	Sub	Categ	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita	Indirizzo
E	1	517	3	C/2	3	67 m <sup>2</sup>	Totale: 67 m <sup>2</sup>	Euro 162,63	VIA LARGA. Piano T-1
E	1	517	4	BCNC Area comune ai sub 1- 2-3		1436 m <sup>2</sup>			VIA LARGA B.C.N.C.

“ESECUTATO 1” per la quota di ¼

“ESECUTATO 2” per la quota di ¼

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici catastali si evince che gli immobili pignorati venivano soppressi in data 30/09/2008, relativamente al **Sub 4** in virtù di Protocollo n. TV02915556 in atti dal 30/09/2008 PER EDIFICAZIONE SU BCNC (n.20151.1/2008), e da esso **generavano i nuovi subalterni 7 e 8**. Relativamente al **Sub 2** veniva soppresso in virtù di Protocollo TV0291535 in atti dal 30/09/2008 per AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE (n.20149.1/2008) e così **originava il subalterno 5** attuale consistenza pignorata.

Contemporaneamente il **Sub 3** ed il nuovo **Sub 8** venivano soppressi sempre in data 30/09/2008 in virtù di protocollo n. TV0291545 in atti dal 30/09/2008 DEMOLIZIONE PARZIALE – RISTRUTTURAZIONE (n.20150.1/2008), e così **originavano i subalterni 6 (C/6) ed 11** (AREA SCOPERTA DI 1230 M2, BCNC AI SUB 5,6,9 E 10), che insieme al **subalterno 7** (POSTI AUTO COPERTI, BCC AI SUB 5, 6, 9 E 10) formavano la nuova consistenza immobiliare come descritta al paragrafo 4.2.

#### 6.2. Descrizione del contesto di zona

- *Caratteristiche di zona:* zona periferica rispetto al centro storico di Castelfranco Veneto. Trattasi di una piccola frazione del Comune di Castelfranco Veneto: Campigo, definita dagli strumenti urbanistici del Comune di Castelfranco Veneto come centro antico frazionale. È caratterizzata da edilizia residenziale di medio-bassa intensità oltre la quale troviamo prevalentemente area agricola.
- *Servizi di zona:* la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria. Il fabbricato è



raccordato alla viabilità comunale attraverso la stessa Via Larga, la zona non presenta molti servizi. In un raggio di circa 1 km c.a. si raggiungono a piedi i alcuni servizi di zona, tra i quali: Chiesa Parrocchia di Campigo, scuola primaria, pizzeria, bar, supermercato. Fermata autobus davanti all'abitazione. Il centro storico di Castelfranco (entro le mura) dista Km 3 dove si trovano anche nell'immediato intorno i maggiori servizi. L'ospedale di Castelfranco TV dista km 4.

- *Caratteristiche zone limitrofe:* l'immediato intorno è caratterizzato zone residenziali di medio-bassa intensità.
- *Collegamenti pubblici:* stazione ferroviaria circa km.3, aeroporto di Treviso km. 25, fermata autobus via Larga e stazione bus, km 3. Treviso capoluogo di provincia dista 28 km in direzione est.

### 6.3. Descrizione immobiliare analitica

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

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è posto in un lotto accessibile da Via Larga e la toponomastica del Comune di Castelfranco Veneto (TV) individua l'unità, con il numero civico n°32/A di Via Larga.

**L'unità immobiliare** oggetto di pignoramento, di cui alla **Particella N. 517 Foglio 1, Sub 5 (proprietà 1/1)** è una porzione di testa di un fabbricato residenziale sviluppato su 2 piani fuori terra, al piano primo e piano secondo con area scoperta pertinenziale. Completa il compendio pignorato un posto auto al piano terra **Particella N. 517 Foglio 1, Sub 6 (proprietà 2/4)** e diritti su un posto auto coperto Particella **N. 517 Foglio 1, Sub 7 B.C.C. ai sub 5,6,9 e 10.**

Le opere relative al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima sono state edificate anteriormente al 01/09/1967 come riportato nell'atto notarile di compravendita e successivamente lo stesso è stato oggetto di lavori per i quali sono stati rilasciati regolari titoli abilitativi urbanistico-edilizio, come meglio descritto nel parag. 9.2.

Il cespite è così suddiviso e caratterizzato:

- **Fabbricato:** presenta una struttura portante in pilastri in cls e muratura e solai in latero-cemento, cappotto termico. La copertura è costituita da un tetto a due falde con manto di copertura in coppi di laterizio. Le facciate si presentano intonacate ma non tinteggiate. Non sono stati realizzati i pluviali e le acque meteoriche vengono convogliate a terra a da tubi corrugati in pvc normalmente usati durante l'esecuzione dei lavori.
- **Abitazione (sub 5):** costituito da: **Piano terra:** soggiorno-cucina da cui si accede, al ripostiglio e al



disimpegno dà l'accesso al bagno/lavanderia e al vano scala che porta al piano primo. Piano primo: disimpegno, due camere matrimoniale, una camera singola e un bagno. Il pavimento al piano terra è in marmo in tutti i locali e gres in lavanderia, al piano primo il pavimento è in parquet in listoni di rovere, in bagno e scala in marmo. La parete corrispondente della cucina è rivestita in piastrelle, in bagno/lavanderia piano terra dotato di lavabo wc, bidet e doccia, il pavimento e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, in bagno al piano primo le pareti sono in gres altezza 180 cm; le pareti di tutti gli altri locali sono intonacate e tinteggiate. Le finestre sono in legno con vetrocamera e oscuri monoblocco in legno, portoncino blindato all'ingresso, le porte interne sono tamburate con maniglie tipo standard finitura in legno. La dotazione impiantistica è composta da: impianto elettrico; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo con caldaia a gas metano di rete posta in bagno e termosifoni, marca della caldaia Baltur, impianto elettrico con antenna tv.

- **Corte esclusiva al sub 5**: è costituita da una fascia di camminamento esterno a ridosso dell'unità abitativa sul lato sud sul lato est.
- **Posto auto coperto (sub 6 e 7)**: è ubicato al piano terra, e si trova a sul lato nord del fabbricato con il proseguimento di una falda della copertura a spiovente del fabbricato a formare uno spazio porticato. La pavimentazione è in cemento liscio. Nello specifico il sub (7 BCC) è costituito da una porzione di portico antistante il sub 5 (abitazione pignorata). Mentre il sub 6) è costituito da una porzione di portico adiacente al sub7.
- **Spazi comuni (Sub 11): BCNC ai sub 5,6,9 e 10** è costituita da un'area scoperta comune tenuta a verde e corsia di accesso carrabile in ghiaino.
- **Recinzione**: è comune ed è costituita da rete metallica su cordolo in cls, con cancello carrabile pedonale.

### **6.3.1 Stato di conservazione del cespite**

- **Fabbricato e parti comuni**: sulle pareti del fabbricato, non finite con la dipintura si riscontra sulle stesse i segni dei pannelli di isolamento termico a cappotto.
- **Appartamento**: in generale le condizioni interne dell'abitazione sono ottime.

### **6.3.2 Conclusioni**

Riguardo al fabbricato mancano da eseguire: le dipinture esterne, così da completare la finitura sia sotto il punto di vista decorativo e protettivo e la realizzazione dei pluviali di scarico per le acque meteoriche. L'abitazione, dalle verifiche effettuate durante il sopralluogo del 01/04/2019 non necessita di alcun tipo di manutenzione, se non una dipintura interna a discrezione dell'acquirente.

### **6.3.3 Misurazione delle consistenze**

Per la misurazione delle consistenze si fa riferimento ai dettati del Manuale Banca dati Quotazioni Omi Allegato 5 realizzato dall'Agenzia del Territorio. Per la relazione in oggetto si utilizzano i seguenti concetti:



*fabbricati – Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile).*

Ad integrazione di quanto già riportato nella suddetta riportata nel precedente rapporto di stima si aggiunge tra le consistenze anche il **sub 7** in quanto Bene Comune Censibile. (Sub 7 Posti auto coperti BCC ai sub 5,6,9 e 10).

<b>LOTTO UNICO - Unità immobiliare adibita ad abitazione (porzione di testa di fabbricato residenziale) sviluppata su due livelli, piano terra e piano primo con corte esclusiva. Con posto auto coperto pertinenziale al piano terra, in proprietà 2/4, con diritti su Bene Comune Censibile (posti auto coperti). Ubicazione: Campigo, frazione del Comune di Castelfranco Veneto (TV) - Via Larga n.32/A.</b>				
<b>Destinazione</b>	<b>Sup. misurata</b>	<b>Superficie mq</b>	<b>Parametro</b>	<b>Superficie parametrata mq</b>
Abitazione (sub 5)	lorda	166	100%	166
Corte esclusiva all'abitazione (sub 5)	lorda	57	10%	5,7
Posto auto coperto (sub 6)	lorda	26	50%	13
Corte esclusiva al posto auto (sub 6)	lorda	17	10%	1,7
Posti auto coperti (sub 7), BCC ai sub 5,6,9 e 10	lorda	29	50%	14,5
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>200,9</b>

#### 6.4. Classificazione energetica

Considerata la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione nella media ed indice di media qualità energetica. In conformità a quanto prescritto dal quesito non si è provveduto alla predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

### 7. STATO DI POSSESSO

**Quesito 11) accertare se l'immobile è libero o occupato; *acquisire*, 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, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.**

#### 7.1. Titolo legittimante il possesso

*Parte Quesito 11) acquisire, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;*

Dalla storia ipotecaria riportata nella Certificazione Notarile della dott.ssa Chiara Branchini, Notaio in Bologna iscritta al ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Bologna, la consistenza immobiliare sopra descritta è venuta in capo agli esecutati, per la piena proprietà delle Particelle 517 sub 2 e per la quota di ½ delle Part. 517 sub 3 e 4, in forza del seguente titolo: ATTO DI DONAZIONE del 11/05/2007 n° Repertorio 26778 del



Notaio Dott.ssa Rita Dominijanni Notaio iscritto al Ruolo del Collegio Notarile di Treviso con studio in Castelfranco Veneto, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 18/05/2007 ai nn. 23844/13468. (allegato n°01)

## **7.2. Libertà degli immobili**

**Quesito 11) accertare se l'immobile è libero o occupato**

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai Sig.ri “ESECUTATI”. I locali vengono aperti dal “ESECUTATO 2” che ne permette il concordato accesso.

## **7.3. Libertà degli immobili**

**Quesito 11) verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.**

In data 13/09/2019 lo scrivente riceve risposta dall’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Territoriale di Treviso in merito alla verifica dell'esistenza di contratti registrati di locazione/comodato, la cui ricerca ha avuto esito negativo. (allegato n°08).

# **8.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

## **8.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

**Quesito 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.;**

### **8.1.2 Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità**

Dalle ricerche effettuate e dalla documentazione prodotta non si sono riscontrati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.

### **8.1.3 Vincoli demaniali (di superficie o servitù pubbliche)**

Dalle ricerche effettuate e dalla documentazione prodotta non si sono riscontrati vincoli demaniali.

### **8.1.4 Usi civici**

Dalle ricerche effettuate e dalla documentazione prodotta non si sono riscontrati usi civici.

### **8.1.5 Servitù**

Si riporta quanto riportato nell'atto notarile di donazione all'art.3 Precisazioni immobiliari - confini: “(...) Le donazioni sono fatte ed accettate nello stato in di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni diritto e garanzia di legge, con ogni accessorio, accessione, pertinenza, con le servitù già esistenti (in particolare con la servitù SNAM di cui alla trascrizione nm. 16412/14522 del 6 settembre 1972) e con quelle derivanti. in concreto, ai sensi dell'art.1062 del Codice Civile, dal trasferimento frazionato di bene appartenuto ad unico proprietario. Includono, inoltre ai sensi di legge, le proporzionali quote di proprietà sulle parti comuni e indivisibili del fabbricato di cui le porzioni in oggetto sono parte”.



## 8.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

*Quesito 2: predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).*

Dall'esame della documentazione depositata agli atti relativa al presente procedimento RGN 566/2014: Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-catastale ai sensi della Legge n. 302/1998 in data 27/10/2014 a cura della Dott.ssa Chiara Branchini, Notaio in Bologna (BO), iscritta al ruolo del Collegio Notarile di Bologna detto compendio immobiliare è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

### 8.2.1 Iscrizioni / trascrizioni (nel ventennio preso in esame riportato nel Certificato Notarile)

- Iscrizione di **IPOTECA VOLONTARIA** – N. 4875/13762 del 13/10/2007 nascente da atto di mutuo fondiario in Notaio Rita Dominijanni del 09/10/2007. A FAVORE di CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO S.P.A., con sede a Padova (PD), (elettivamente domiciliata in Padova, Corso Garibaldi 22/26): a CARICO dei Signori “*ESECUTATO 1*” e “*ESECUTATO 2*” gravante sulle particelle oggetto di pignoramento. Mutuo di Euro € 160.000,00, durata 30 anni, Ipoteca di Euro 320.000,00.

### 8.2.2 Pignoramenti

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** nascente da Pignoramento nn. 7322/2014 del 18/08/2014 Ufficiali Giudiziari di Treviso (TV). A FAVORE di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO, con sede in Padova (PD), a CARICO dei Signori “*ESECUTATO 1*” e “*ESECUTATO 2*”, gravante sulle particelle oggetto di pignoramento.

### 8.2.3 Aggiornamenti ispezioni ipotecarie

*Dal quesito 2: L'esperto (...)acquisirà le visure ipocatastali aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile – o dell'acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art.567 c.p.c. – e l'attualità.*

Dalle successive ispezioni di aggiornamento esperite dallo scrivente in data 17/01/2022 in sostituzione di quanto verificato in data 20/09/2019 presso l'Agenda delle Entrate - Territorio – Ufficio Provinciale Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare **risultano le seguenti ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni** in capo agli esecutati comprese nel periodo che va da 01/10/1988 al 14/01/2022.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 16/07/2019 – N.27825/19654, UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4978/2019 del 06/06/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in CASTELFRANCO VENETO(TV). A FAVORE di PENELOPE SPV SRL, con sede in Via Alfieri n.1 Conegliano (TV), C.F. 04934510266, a carico di “*ESECUTATO 1*” e “*ESECUTATO 2*”, gravante sulle particelle oggetto di pignoramento, nello specifico Comune di Castelfranco Veneto – Catasto Fabbricati -Sez. Urbana E Foglio 1 Particella 517 Sub 3 e Sub 4.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 03/12/2018 - Registro Particolare 30218 Registro Generale 43096 Pubblico ufficiale COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO Repertorio 4441 del 05/11/2018



ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA', Immobili siti in CASTELFRANCO VENETO(TV). **Si precisa la predetta trascrizione non riguarda beni colpiti da pignoramento della presente procedura.** (Si veda lo sviluppo della nota in allegato n.2)

## 9.VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

*Quesito 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.;*

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento non fa parte di un condominio.

## 10. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

### 10.1. Destinazione urbanistica nell'area ove ricade il bene pignorato

*Quesito 6): indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale*

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente, pubblicato sul sito web del Comune di Castelfranco Veneto, lo scrivente ha potuto accertare che le consistenze immobiliari in oggetto di stima ricadono secondo gli strumenti urbanistici vigenti e approvati in "Zona E ". Di seguito vengono riportati gli elaborati più significativi del PAT - PIANO DEGLI INTERVENTI adottato in data 23/03/2018 e ora vigente:

PIANO DEGLI INTERVENTI – Tav. 3.15 ZONIZZAZIONE scala 1:2000 CAMPIGO "Zona E" art. 72 NTO. Fabbricati rurali esistenti non più funzionali all'attività agricola. (Variante al P.R.G. 2002 - DGR n° 4035/2004 e n°3672/2005) Art. 73 NTO. Una porzione del fabbricato e area scoperta comune è interessata da: Viabilità/Fasce di rispetto - D. Lgs 285/1992 e D.P.R. 495/1992 Art 37 N.T.O.

### 10.2 Accertamento della Conformità urbanistico-edilizia del bene pignorato (allegato N. 04-05).

*Quesito 7), verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; 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.*

Le opere relative al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima sono state edificate anteriormente al 01/09/1967 come riportato nell'atto notarile di compravendita e successivamente lo stesso è stato oggetto di lavori di ristrutturazione i quali sono stati rilasciati regolari titoli abilitativi urbanistico-edilizio. Dalla documentazione ottenuta mediante accesso agli atti presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Veneto (TV), sono stati riscontrati i seguenti titoli abilitativi:

**PERMESSO DI COSTRUIRE n°665 del 21/12/2006 Rif. Archivio N. 2005/607** – Pratica N. 394 del 16/05/2006 - a nome di "OMISSIS" Per opere: DEMOLIZIONE ANNESSI RUSTICI E AMPLIAMENTO FABBRICATO RESIDENZIALE.

**PERMESSO DI COSTRUIRE N. 264 del 31/07/2008 Rif. Archivio N. 2005/607** – Pratica n. 202 del 12/03/2008 – **integrazione del 08/07/2008** - Vista la domanda presentata in data 12/03/2008 dalla Ditta: "OMISSIS" intesa ad ottenere il PERMESSO DI COSTRUIRE PER VARIANTE IN C.O. **AL PERMESSO DI COSTRUIRE N.665/2006 RILASCIATO PER DEMOLIZIONE ANNESSI RUSTICI E AMPLIAMENTO FABBRICATO RESIDENZIALE.**



**RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA' PARZIALE - Prot. Gen. N. 0036872 A del 23/10/2008 - RIF. ARCHIVIO E.P. N. 2005/607** - a nome di "OMISSIS" Per opere: VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N.665/2006 PER DEMOLIZIONE ANNESSI RUSTICI E AMPLIAMENTO FABBRICATO RESIDENZIALE. - *"Si dichiara che i lavori iniziati in data 02/08/2007 per la parte Ovest sono stati ultimati in data 21/10/2008 e che le condizioni e prescrizioni contenute nell'atto di permesso sono state adempiute nei modi e nei termini in esso previsti."*

**PERMESSO DI COSTRUIRE N. 192 del 11/07/2011 Rif. Archivio N. 2005/607** – Pratica n. 999 del 12/10/2010 - Vista la domanda presentata in data 12/10/2010 PROT. N. 32302 dalla Ditta: "OMISSIS" intesa ad ottenere il **PERMESSO DI COSTRUIRE PER COMPLETAMENTO LAVORI DI CUI AL PERMESSO DI COSTRUIRE N.665/2006 RILASCIATO PER DEMOLIZIONE ANNESSI RUSTICI E AMPLIAMENTO FABBRICATO RESIDENZIALE.** Si precisa che tale P.C. riguarda la porzione di fabbricato posto ad Est non facente parte del compendio pignorato, e viene riportato nella presente relazione per completezza di informazioni. Inoltre, allegati alla relazione di stima vengono riportati gli elaborati grafici del suddetto P.C. relativi alla planimetria generale che riguarda tutto l'intervento.

Dal confronto/verifica dello stato di fatto dei luoghi e gli elaborati grafici relativi alla pratica edilizia ultima agli atti, effettuate misurazioni di massima a campione, per l'immobile così censito all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Uff. Prov. di TV: Sez. Urbana E, Foglio 1, Particella 517, Sub 5-6-7, **si dichiara la conformità urbanistico-edilizia.**

### **10.3 Accertamento della Conformità catastale del bene pignorato**

Dalla verifica dei luoghi, effettuate misurazioni di massima a campione, e confrontati i dati catastali ultimi agli atti, per l'immobile così censito all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Uff. Prov. di TV: Sez. Urbana E, Foglio 1, Particella 517, Sub 5-6-7, **si dichiara la conformità la conformità catastale.**

## **11. STIMA IMMOBILIARE DEL LOTTO**

*Quesito 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 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 c.p.c.) 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.*

### **11.1 Criteri di stima**

In considerazione delle argomentazioni sopra esposte, per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo **sintetico-comparativo**, per poi apportare le variazioni necessarie, in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione: dell'ubicazione dell'immobile,



delle sue caratteristiche costruttive, consistenza, vetustà e stato manutentivo, considerata la zona in cui è inserito, la tipologia di edifici nella zona, la specifica destinazione d'uso ammessa dallo strumento urbanistico vigente in Comune di Castelfranco Veneto, il contesto circondante il fabbricato.

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili consimili nella zona, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore. Ai fini della determinazione del valore di stima si è poi tenuta particolarmente in considerazione l'attuale difficoltà di vendita di beni immobili in generale.

## 11.2 Fonti di informazione

Agenzie immobiliari;

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori OMI);

Borsino Immobiliare Provincia di Treviso.

## 11.3 Valore al mq delle consistenze

In riferimento all'individuazione del valore al mq dell'immobile oggetto della presente perizia, il sottoscritto riporta i seguenti valori di riferimento riportati nella precedente relazione:

- *Valori OMI* (Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari) Zona E1 suburbana fraz. Campigo abitazioni civili in condizioni ottime aggiornate a secondo semestre 2018: 1200/1350 Euro/mq
- *Valori Borsino Immobiliare* (Servizi & valutazioni Immobiliari Nazionali) Zona periferica per abitazioni civili in ottimo stato aggiornate a settembre 2019: 1.129/1303 Euro/mq.

IL sottoscritto al fine di ottemperare alla rinnovazione della perizia di stima ha effettuato una verifica delle attuali valutazioni immobiliari. Di seguito si riportano i seguenti valori:

- *Valori OMI* (Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari) Zona E1 suburbana fraz. Campigo abitazioni civili in condizioni ottime aggiornate a secondo semestre 2018: 1200/1400 Euro/mq.
- *Valori Borsino Immobiliare* (Servizi & valutazioni Immobiliari Nazionali) Zona periferica per abitazioni civili in ottimo stato aggiornate a gennaio 2022: 1.117/1403 Euro/mq.

Tenuto conto delle considerazioni sopra riportate, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di perizia e dell'attuale congiuntura economica è parere dello scrivente che, ai fini della valutazione da espletarsi nell'ambito della presente procedura esecutiva, debbano essere assunti i seguenti prezzi unitari per quanto riguarda il compendio immobiliare con riferimento alla superficie convenzionale opportunamente ragguagliata: **LOTTO UNICO - Unità immobiliare adibita ad abitazione (porzione di testa di fabbricato residenziale) sviluppata su due livelli, piano terra e piano primo con corte esclusiva. Con posto auto coperto pertinenziale al piano terra, in proprietà 2/4, con diritti su Bene Comune Censibile (posti auto coperti).** Ubicazione: Comune di Castelfranco Veneto (TV), località Campigo - Via Larga n.32/A



Viste le attuali quotazioni di mercato si ritiene ragionevole confermare il **Valore unitario = € 1.340,00**  
**(mille trecentoquaranta/00) metro quadrato di superficie commerciale lorda.**

#### 11.4 Determinazione del valore dell'immobile

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue:

<b>LOTTO UNICO - Unità immobiliare adibita ad abitazione (porzione di testa di fabbricato residenziale) sviluppata su due livelli, piano terra e piano primo con corte esclusiva. Con posto auto coperto pertinenziale al piano terra, in proprietà 2/4, con diritti su Bene Comune Censibile (posti auto coperti). Ubicazione: Campigo, frazione del Comune di Castelfranco Veneto (TV) - Via Larga n.32/A.</b>			
Destinazione d'uso	Superficie parametrata	Valore €/mq	Valore
Abitazione	166		
Corte esclusiva all'abitazione	5,7		
Posto auto coperto	13		
Corte esclusiva al posto auto	1,7		
Posti auto coperti (sub 7), BCC ai sub 5,6,9 e 10	14.5		
	<b>mq 200,9</b>		
<b>Totale valore di stima del compendio</b>		<b>€ 1.340,00</b>	<b>€ 269.206,00</b>

<b>LOTTO UNICO - Unità immobiliare adibita ad abitazione (porzione di testa di fabbricato residenziale) sviluppata su due livelli, piano terra e piano primo con corte esclusiva. Con posto auto coperto pertinenziale al piano terra, in proprietà 2/4, con diritti su Bene Comune Censibile (posti auto coperti). Ubicazione: Campigo, frazione del Comune di Castelfranco Veneto (TV) - Via Larga n.32/A.</b>			
Destinazione d'uso	Superficie parametrata	Valore €/mq	Valore
Abitazione	166		
Corte esclusiva all'abitazione	5,7		
Posto auto coperto in quota parte di proprietà pignorata 2/4 = 13/2= mq 6,5	6,5		
Corte esclusiva al posto auto in quota parte di proprietà pignorata 2/4 = 1,7/2= mq 0,85	0,85		
Posti auto coperti (sub 7), BCC ai sub 5,6,9 e 10 in quota parte in comune. 2/4 = 14.5/2= mq	7,25		
	<b>mq 186,3</b>		
<b>Totale valore di stima del compendio in quota parte pignorato.</b>		<b>€ 1.340,00</b>	<b>€ 249.642,00</b>

Per correttezza si rettifica anche il valore della quota parte pignorata del posto auto coperto (sub 6) che il sottoscritto nella precedente relazione di stima per un errore non ne aveva tenuto conto.



Inoltre, considerato che non si evincono quote millesimali si ritiene corretto attribuire il valore riferito alla quota parte in comune.

<b>Detrazioni</b>	<b>%</b>	<b>importo</b>
Presenza di possessori con contratto opponibile alla procedura	0%	
Altro	0%	
<b>Totale detrazioni</b>		<b>€ 000,00</b>
<b>Valore del compendio al netto delle detrazioni</b>		<b>€ 249.642,00</b>
<b>Diconsi</b>	<b>Euro duecentoquarantanovemilaseicentoquarantadue/00</b>	

## **12. VERIFICA DI ESISTENZA DI ISTANZE DI INTERVENTO SUCCESSIVE ALL'INCARICO DEL 19.12.2018**

A seguito di specifico accesso telematico dello scrivente presso la Cancelleria del Tribunale di Treviso effettuato in data 19.01.2021, lo scrivente ha potuto accertare, che nella procedura esecutiva in epigrafe **non** risultano soggetti intervenuti successivamente alla data di conferimento d'incarico allo scrivente. Dalla verifica risulta che il creditore attuale risulta essere INTRUM ITALY SPA (PER PENELOPE SPV SRL).

## **13. DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DEL BANDO D'ASTA**

LOTTO UNICO - Unità immobiliare adibita ad abitazione (porzione di testa di fabbricato residenziale) sviluppata su due livelli, piano terra e piano primo con corte esclusiva. Con posto auto coperto pertinenziale al piano terra, in proprietà 2/4, con diritti su Bene Comune Censibile (posti auto coperti). Ubicazione: Campigo, frazione del Comune di Castelfranco Veneto (TV) - Via Larga n.32/A, così identificati catastalmente al suddetto Comune:

### **ABITAZIONE**

Piano primo e secondo Sez. Urbana E, Foglio 1, Sub 5, Cat. A/2, classe 3 Consistenza 7 vani, R.C. € 723,04, Proprietà 1/1 "ESECUTATO 2";

### **POSTO AUTO COPERTO**

Piano Terra Sez. Urb E, Foglio 1, Sub 6, cat C/6, classe 4, Consistenza 26 mq, R.C. R.C. € 77,88 Proprietà 2/4 "ESECUTATO 2"

### **POSTO AUTO COPERTO Bene Comune Censibile**

Piano Terra Sez. Urb E, Foglio 1, Sub 7, cat C/6, classe 4, Consistenza 29 mq, R.C. R.C. € 86,87 BCC ai sub 5,6,9 e 10.

inoltre

### **AREA SCOPERTA Bene Comune Non Censibile**

Piano Terra, Sez. Urb E, Fog. 1 part. 517 sub 11 Area scoperta di 1230 m<sup>2</sup> B.C.N.C. ai sub 5,6,9 e 10.

Si veda anche l'elaborato grafico con l'elenco subalterni (allegato 3).



## 14. ELENCO ALLEGATI

1. Titolo di provenienza
2. Ispezioni ipotecarie di aggiornamento
3. Documentazione catastale
4. Titoli abilitativi, estratto di progetto e agibilità/abitabilità
5. Destinazione urbanistica
6. Documentazione fotografica
7. Verbale di sopralluogo
8. Verifica locazioni registrate
9. Scheda sintetica
10. Corrispondenze nominativi (pagina a parte)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico conferito. Lo scrivente è a disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione.

Treviso, 20/01/2022

L'Esperto stimatore  
Arch. Marco Gianni

## 15. OSSERVAZIONI DELLE PARTI

In data 20/01/2022 il sottoscritto, inviava il presente rinnovo del rapporto di stima per l'invio di eventuali note di osservazione alle Parti entro il giorno 04/02/2022:

Avv. Enrico Spina per la Parte creditrice esecutante, a mezzo PEC;

Custode Giudiziario IVG di Treviso, a mezzo PEC;

Parte Esecutata "ESECUTATO" 1, "ESECUTATO 2";

In data 21/01/2021 l'Avv. Spina mi comunicava a mezzo PEC di non avere osservazioni da svolgere e alla data del 04/02/2022 al sottoscritto NON è pervenuta alcuna nota di osservazione.

*Tanto si doveva ad evasione dell'incarico conferito. Lo scrivente è a disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione.*

Treviso, 05/02/2022

L'Esperto stimatore  
Arch. Marco Gianni

