

giovanni mangione - architetto

## **TRIBUNALE DI TREVISO**

**OGGETTO: PERIZIA DI STIMA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 353/2014**

**UNICO LOTTO DI VENDITA**

### **APPARTAMENTO CON MAGAZZINO E GARAGE**

**PIAZZA JULIA CONCORDIA N° 3, MOTTA DI LIVENZA (TV)**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA ALESSANDRA BURRA**

**GIURAMENTO DEL CTU: 16 ottobre 2017**

**UDIENZA DI COMPARIZIONE DELLE PARTI: 21 marzo 2018**

**Treviso 15 febbraio 2018**

Via dei Da Prata n° 14 - 31100 - TREVISO - tel 0422-306099 - fax 0422-306199 -



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

### 1. Premessa

Con provvedimento del 28 agosto 2017 il G.E. dott.ssa Alessandra Burra ha nominato lo scrivente quale esperto per la redazione della RELAZIONE DI STIMA, ex. art. 173 bis disp. att. c.p.c., nell'E.I. n° 353/2014 promosso, nei confronti degli esecutati (vedi nominativi in All. "A"), da ITALFONDIARIO S.p.A, con sede in Roma, via M. Carucci n. 131, quale procuratore di Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A. con sede in Padova, via Corso Garibaldi n. 22/26.

Il conferimento dell'incarico ed il giuramento di rito sono avvenuti il giorno 16 ottobre 2017 e l'udienza di comparizione delle parti è fissata per il giorno 21 marzo 2018.

Il sopralluogo è avvenuto il 11 gennaio 2018 assieme al Custode Giudiziario, Aste 33 SRL, via Strada Vecchia di S. Pelajo (TV), rappresentato nel caso dal sig. Fabio Menoncello.

### 2. Dati relativi ai lotti

#### 2.1 Formazione dei lotti

##### Unico lotto di vendita – intera piena proprietà

Lotto formato da tre unità immobiliari:

- la prima è costituita da un appartamento di 6,5 vani, con due terrazze, localizzato al piano secondo di un edificio condominiale dotato di ascensore;
- la seconda è costituita da un garage localizzato al primo livello interrato dell'edificio di cui sopra;
- la terza è costituita da una cantina posizionata, anch'essa, al primo livello interrato dello stesso edificio.

#### 2.2 Ubicazione ed accessibilità del bene

31045 Motta di Livenza (TV) piazza Julia Concordia n.3, in località Lorenzaga.

L'appartamento è localizzato al secondo piano di un edificio a 4 livelli (piano interrato, piano terra, primo piano, secondo piano) collocato sulla piazza principale della frazione di Lorenzaga del comune di Motta di Livenza (vedi documentazione fotografica in all. "G").



Si può accedere al condominio, e quindi ai vari appartamenti, dalla piazza, ove è presente un ampio parcheggio per auto, o dai garage, posti al piano interrato, collegati agli appartamenti mediante un percorso interno. I garage si raggiungono, con l'auto, mediante una rampa posta sul lato nord dell'edificio, che conduce al livello interrato. Nell'atrio di ingresso del condominio sono presenti un vano scala ed un ascensore, entrambi a servizio di tutti i piani.

Va evidenziato che l'atrio di ingresso al piano terra non presenta ostacoli tali da impedire l'accesso a persone disabili, per causa motorie, ed anche l'ascensore possiede le dimensioni necessarie al passaggio e sollevamento di una sedia a rotelle per il loro trasporto.

### 2.3 Identificazione catastale

Comune di Motta di Livenza

Catasto fabbricati

Sezione B, Foglio 8 (vedi All. "B"):

- mappale n° 719 sub 15 piano secondo- Categoria A/2, Classe 2, consistenza 6,5 vani - Rendita Catastale Euro 520,33.

Indirizzo: loc. Lorenzaga, piazza Julia Concordia n.3;

- mappale 719 sub 32, piano S1, Categoria C/6, Classe 2, consistenza 29 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale Euro 64,40;
- mappale 719 sub 33, piano S1, Categoria C/2, Classe 3, consistenza 21 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale Euro 35,79;
- Parti Comuni

Comproprietà delle parti comuni dell'edificio secondo legge, come indicate nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Giacomo Innocenti n 392932/13555 di repertorio del 26-9-2005, registrato a Treviso il 29-9-2005 al n. 13.490, serie N. LT, riportato in all. "D1".

### 2.4 Confini del lotto

Mappale 719 Sub. 15, Categoria A/2 appartamento al secondo piano:

- Nord: si affaccia su m.n. 719 sub 1 (rampa di accesso garage);
- Est: m.n. 719 sub 5 (vano ascensore) e con sub 2 (corridoio condominiale di accesso);
- Sud: m.n. 719 sub 16 (altra unità immobiliare);
- Ovest: affaccio su m.n. 633 (altra proprietà esterna al condominio).



Mappale 719 sub 32 Categoria C/6 garage al piano interrato:

- Nord: m.n. 719 sub 1 rampa di accesso;
- Est: m.n. 633 altra proprietà;
- Sud: m.n. 719 sub 33 di proprietà degli esecutati;
- Ovest: m.n. 719 sub 31 e sub 4.

Mappale 719 sub 33 Categoria C/2 cantina al piano interrato:

- Nord: m.n. 719 sub 32 cantina al piano interrato e sub 4;
- Est: m.n. 633 altra proprietà;
- Sud: m.n. 633 altra proprietà;
- Ovest: m.n. 719 sub 34 altra proprietà.

## 2.5 Servitù attive o passive

Nell'atto di provenienza non si fa riferimento esplicito ad alcuna servitù (vedi all. "D1").

## 2.6 Ditta intestataria e titolo di provenienza.

L'Esecutato 1 ha la metà del bene (1/2);

l'esecutato 2 ha la metà del bene (1/2);

ottenuta per entrambi con:

- Atto di compravendita redatto, in data 26 settembre 2005, dal notaio Giacomo Innocenti di Oderzo, n° di rep. 392.932, raccolta 13.555, trascritto a Treviso in data 29 settembre 2005 ai n.ri 13.490 serie N.L.T. (All. "D1").

Va evidenziato che, durante il sopralluogo, l'esecutato n°1, ha fatto presente che l'esecutato n° 2 è deceduto da oltre un anno.

## 2.7 Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie

### 1. Iscrizioni

Iscrizione di ipoteca volontaria accesa a Treviso in data 30 Settembre 2005 registro particolare 10.169 registro generale 43.547, per euro 228.000,00 (duecentoventottomila/00) importo capitale 152.000,00



(centocinquantaduemila/00), a favore di “Banca Intesa s.p.a.” con sede in Milano, piazza Ferrari 10, a garanzia del contratto di mutuo per atto in data 26 settembre 2005, Reg. 392.933 Racc. 13.556 Rep. del notaio Giacomo Innocenti di Oderzo (vedi All. “D2”).

Il contratto di mutuo è stato rinegoziato in data 17 novembre 2008 ai sensi del D.L. 27-5-2008 e della convenzione ABI/MEF del 19-6-2008, ed in data 25-2-2011 con sospensione di n° 8 rate mensili consecutive a causa di calamità naturali (vedi Atto di Pignoramento del 21-5-2014 redatto dall'avv. Gianni Solinas).

## 2. Trascrizioni pregiudizievoli

Atto di pignoramento immobiliare eseguito il 10 giugno 2014, 5126/2014 Rep. Ufficiale Giudiziario di Treviso, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso, il 8 agosto 2014 ai n.ri 22507/16642.

Vengono pignorati gli immobili censiti al Catasto Fabbricati, individuati al F8 mapp. 719 sub 15, sub 32, sub 33, a favore di Cassa di Risparmio del Veneto s.p.a. con sede in Padova c.f. 02089931204.

Relazione notarile redatta dal Notaio Omero Araldi di Mantova in data 4 settembre 2014, depositata in Tribunale di Treviso in data 16 settembre 2014.

## 3. Descrizione generale del lotto

Il lotto si trova a Motta di Livenza, in frazione Lorenzaga, situata nella parte sud-est rispetto al centro della città di Motta (da questo distante in linea d'aria circa 3,2 Km), in zona periferica ma urbanizzata (vedi All. “G”).

I tre immobili che costituiscono il lotto sono localizzati all'interno di un edificio denominato “Condominio Centrale”, posto al centro della frazione in piazza Julia Concordia.

L'ingresso al condominio avviene, a piedi, dalla piazza; è comunque possibile accedere anche dai garages posti al piano interrato.

L'appartamento è situato al secondo piano dell'edificio, costituito da quattro livelli, tre piani fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo) e piano interrato, in quest'ultimo sono localizzati i garages e le cantine.

Al piano terra sono posizionati negozi, al piano primo e secondo gli appartamenti.

L'accesso al piano presenta come ostacolo un solo gradino di 15 cm, quindi facilmente superabile.

La struttura dell'edificio è in latero cemento.

L'intero condominio ha ottenuto l'abitabilità il 28 febbraio 1996 (vedi all. “C4”).



I quattro livelli dell'edificio sono collegati da un vano scala interno e anche da un ascensore le cui dimensioni (130 cm di profondità, 100 cm di larghezza, con ingresso di 80 cm) sono idonee al trasporto di carrozzine per disabili.

L'appartamento in esame è posizionato al secondo piano, con affaccio a nord ed ad ovest, ed è composto da: ingresso/soggiorno, cucina, corridoio, 3 camere, 2 bagni ed un ripostiglio.

Sia il soggiorno, sia la cucina sono collegati a due differenti terrazze: la prima, collegata al soggiorno, si rivolge ad ovest, quella della cucina a nord.

### **3.1 Appartamento: finiture, impianti.**

Le finiture possono essere ritenute di media qualità.

Le pavimentazioni sono:

- in ceramica: in ingresso, in cucina, nel soggiorno-pranzo, nei bagni, nella terrazza e nel ripostiglio;
- a parchetti in legno: nelle camere e nel corridoio per l'accesso a quest'ultime.

Le pareti sono:

- nei bagni: rivestite in ceramica fino a circa 2,50 m di altezza, al di sopra intonaco e pittura; nella cucina è piastrellata la parete di cottura.
- intonacate ed imbiancate negli altri locali, con battiscopa in legno.

I serramenti sono in legno con vetri in vetrocamera e scuri in legno. Il loro stato di manutenzione è da ritenersi buono.

Le porte interne sono tamburate su struttura in legno, con finitura superficiale in pellicola di legno.

Il Portoncino di ingresso è tamburato con finitura superficiale in pellicola di legno, dotato di serratura con più punti di blocco.

Gli impianti presenti sono: impianto termoidraulico, impianto igienico sanitario ed i relativi scarichi, impianto elettrico e televisivo. I vari impianti, all'atto del sopralluogo, sono risultati efficienti.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con centralina termica posizionata nella terrazza.

Non è presente alcun impianto di raffrescamento.

L'appartamento è munito di citofono.

Tutti gli impianti, dato il periodo in cui sono stati realizzati, hanno il certificato di conformità. Al riguardo sono stati reperiti i certificati relativi all'impianto idrico sanitario-termoidraulico con linea gas a gpl da serbatoio fisso (vedi all. "C6-1") ed elettrico (vedi All. "C6-2").



Recentemente l'impianto è stato modificato per alimentazione a gas metano, anche di questa nuova trasformazione è presente il certificato di conformità (vedi all. "C6-3").

L'ingresso interno del vano scala ha il pavimento in ceramica, il serramento di chiusura è in vetro con telaio in ferro battuto.

La scala ha i gradini con piano in marmo, mentre nei corridoi sono posizionate piastrelle ceramiche, così come nei garage e nei vari magazzini.

La porta di accesso al garage è metallica. Il garage è collegato direttamente al magazzino.

### **3.2 Stato di conservazione dell'appartamento.**

Nel complesso l'appartamento si presenta in buono stato. In particolare i pavimenti: sia quelli muniti di piastrelle, sia quelli in palchetti di legno, risultano in buono stato.

In buono stato risultano anche i serramenti e le porte.

Sulla copertura della terrazza a nord è presente una zona con muffe, dovuta ad un'infiltrazione di acqua (vedi foto 62 in all. "G"). Nel bagno principale sono presenti delle macchie di muffa, che probabilmente sono determinate da ponti termici.

Le zone di muffa presenti sulla terrazza sono probabilmente risolvibili con un intervento sulla copertura. L'onere di tale intervento è da ritenersi a carico dell'intero condominio.

Gli intonaci, nel complesso, risultano in buono stato sia nell'appartamento che nel magazzino e nel garage.

### **3.3 Stato di conservazione dell'edificio condominiale**

L'accesso al condominio non presenta difficoltà da parte di disabili per l'aspetto motorio.

La porta di accesso dell'ascensore a servizio dei vari appartamenti ha una luce di 80cm, con dimensioni della piattaforma idonee all'ingresso di una sedia a rotelle per disabili.

Gli intonaci delle pareti esterne sono in buono stato, così come quelli interni delle pareti del vano scale e dei corridoi.

Lo stato di conservazione delle pitture delle pareti del condominio è abbastanza buono.

Lo stato di conservazione e manutenzione attuale dell'appartamento in oggetto e dell'edificio condominiale che lo detiene sono rilevabili nelle foto poste in allegato "G".



Le zone con presenza di muffa (vedi paragrafo precedente) sono limitate e rilevabili solo sul lato nord.

### **3.4 Destinazione urbanistica – conformità**

L'edificio ricade, ai sensi del vigente strumento urbanistico (PAT), in area di Urbanizzazione consolidata.

Il Piano degli Interventi la identifica come ZTO C2, zone residenziali destinate a nuovi complessi insediativi parzialmente edificate (vedi allegati "C8" e "C9").

### **3.5 Conformità edilizia**

La concessione edilizia per la costruzione del condominio, in cui sono allocati l'appartamento, il magazzino ed il garage in oggetto, è la n° 92/85 modificata il 27-12-95 (concessione 92/85/2) (vedi allegati "C1" e "C2").

Successivamente, in data 11-2-1999, è stata rilasciata la concessione in variante n°92/85/3 (vedi all. "C3").

L'abitabilità è stata rilasciata il 28 febbraio 1996 (vedi all. "C4").

### **3.6 Conformità edilizia delle unità immobiliari pignorate.**

Nel sopralluogo effettuato in data 11 gennaio 2018 è stato verificato che, rispetto a quanto indicato nei documenti presenti presso l'ufficio tecnico comunale, non sono state fatte variazioni (vedi all. "C7").

Pertanto gli immobili risultano conformi al progetto approvato ed alle planimetrie catastali (vedi allegati "B2", "B3", "B4").

### **3.7 Attestato di certificazione energetica.**

L'APE sarà prodotto successivamente al trasferimento del bene.

### **3.8 Disponibilità dell'immobile.**

L'appartamento al momento del sopralluogo era abitato dall'esecutato.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso non risultano registrati contratti di locazione a nome dell'esecutato sul bene oggetto di esecuzione (vedi all. "F").

Si considera quindi l'immobile disponibile da subito.





### 3.9 Divisibilità del bene

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna, né giustificata la vendita in più parti.

### 3.10 Oneri di natura condominiale

Il fabbricato è amministrato dallo studio indicato in allegato "A". I millesimi di proprietà generali dell'unità pignorata sono indicate nelle tabelle millesimali riportate in all. "E4".

Dal resoconto fornito dall'Amministratore, relativo agli ultimi due esercizi, periodi 2016 e 2017, risulta un debito, rispetto a ciascun esercizio, da parte dell'esecutato, di 897,34€ (anno 2016 vedi conto consuntivo all. "E2") e di 776,00 € (anno 2017 - vedi preventivo in all. "E3"), per un totale di 1.673,34 €.

In all. "E1" è riportato il conteggio relativo al debito complessivo dovuto dall'esecutato.

In data 18 maggio 2017 l'esecutato n° 1 ha versato una cifra di 600,00 € a titolo di anticipo sulle spese condominiali arretrate (vedi dichiarazione dell'amministratore condominiale in all. "E5").

## 4. Stima del più probabile valore di mercato

### 4.1 Criteri di stima.

I dati correnti del mercato immobiliare evidenziano un lieve aumento a livello nazionale, rispetto agli anni precedenti, dei rogiti notarili e dell'erogazione dei mutui bancari.

Comunque il prezzo di vendita degli immobili ad uso residenziale permane al di sotto di circa il 20% rispetto ai valori di mercato degli anni antecedenti il 2010.

L'interesse all'acquisto di un immobile residenziale, in area urbanizzata, in generale è condizionato:

- dalla sua localizzazione ed in particolare:
  - ⇒ importanza-dimensione del centro abitato in cui si trova;
  - ⇒ distanza dal suo C.S.;
  - ⇒ dal contesto locale in cui è inserito;
  - ⇒ dalla qualità e quantità dei servizi che sono disponibili;
- dalle condizioni estetiche e di manutenzione-conservazione dell'edificio nel complesso (in caso di condominio) e dell'appartamento in esame;



- dalla qualità dei materiali utilizzati nelle rifiniture;
- dalla tipologia e qualità degli impianti;
- dal sistema di coibentazione dell'immobile (prestazione energetica);

## 4.2 Valutazione

La superficie commerciale è stata rilevata secondo i seguenti criteri:

- 100% della superficie di pavimento definita dalle pareti perimetrali di proprietà esclusiva e dal 50% delle pareti in comproprietà (superficie esterna lorda – SEL);
- 50% della superficie del garage e del magazzino;
- 30% superficie delle terrazze;

Descrizione	Sup. interna netta m <sup>2</sup>	Sup. esterna lorda m <sup>2</sup>	Rapp. mercantile	Sup. commerciale
intero appartamento		98,07	1	98,07
ingresso	2,40			
cucina	10,07			
soggiorno- pranzo	30,06			
camera doppia	12,50			
camera singola	10,72			
guardaroba	8,28			
corridoio	2,40			
bagno 1	4,80			
bagno 2	2,38			
ripostiglio	1,0			
terrazza ovest		4,03	0,30	1,21
terrazza nord		3,11	0,30	0,93
magazzino		22,36	0,50	11,18
garage		30,24	0,50	15,12
<b>totale</b>				<b>126,51</b>

Per la definizione del valore a m<sup>2</sup> dell'appartamento in oggetto si è fatto riferimento:

- all'Osservatorio Mercato Immobiliare – zona Motta di Livenza (vedi All. "H1");
- al Borsino Immobiliare – Comune di Motta di Livenza - zona Lorenzaga (vedi All. "H2");
- a transizioni avvenute nell'ultimo anno nella zona in oggetto, sulla base delle conoscenze di mediatori immobiliari della zona.



Sulla base dei dati sopra esposti, delle condizioni in cui si trova l'appartamento e della propria esperienza il sottoscritto ha ritenuto di considerare come valore a m<sup>2</sup> la cifra di € 1.050; da cui:

$$1.050 \text{ €/m}^2 \times 126,51 \text{ m}^2 = 132.835,50 \text{ € valore di mercato dell'immobile}$$

## 5. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che ha un acquirente di un immobile all'asta, rispetto ad un acquisto nel libero mercato.

In particolare:

- vendita senza la garanzia per eventuali vizi sul bene;
- difficoltà di visionare e quindi analizzare con accuratezza l'immobile;
- mancata attività di marketing;
- maggior imposta per il trasferimento del bene;
- tempi più lunghi per ottenere il decreto di trasferimento del bene;

per queste ragioni, vista l'età dell'edificio ed il suo stato di manutenzione, si ritiene di applicare il coefficiente di riduzione del 20,00%.

Pertanto:

$$132.835,50 - 20,00\% = 106.268,40 \text{ €}$$

Le incombenze rilevate relativamente alle spese condominiali degli ultimi due esercizi sono di 1.673,34 € (vedi all. "E").

Detraendo tale cifra al valore sopra riportato si ha un importo di 104.631,06 € pertanto:

**il prezzo a base d'asta della piena proprietà viene definito in 104.000 € (centoquattromila).**

Tanto riporta il sottoscritto a completa evasione dell'incarico.

Treviso 15 febbraio 2018

arch. Giovanni Mangione



Elenco Allegati

All. "A"		Nominativo dell'esecutato e dello studio dell'Amministratore Condominiale
All. "B"		Analisi catastale
	B1	Estratto di mappa
	B2	Planimetria sub 15 - pianta piano secondo
	B3	Planimetria sub 32 – pianta piano seminterrato - pianta garage
	B4	Planimetria sub 33 – pianta piano seminterrato – pianta magazzino
	B5	Dimostrazione grafica subalterni
	B6	Visura storica
	B6-1	Visura storica sub 15
	B6-2	Visura storica sub 32
	B6-3	Visura storica sub 33
	B7	Ispezione ipotecaria
	B7-1	Elenco note
	B7-2	Dati compravendita
	B7-3	Dati relativi all'ipoteca
	B7-4	Dati pignoramento immobiliare
All. "C"		Documentazione Urbanistica/Edilizia
	C1	Concessione edilizia originaria del 15-2-1994
	C2	Concessione edilizia variante n°1 del 27-12-1995
	C3	Concessione edilizia in variante n° 2 del 11-2-1999
	C4	Certificato di abitabilità
	C5	Certificato di collaudo statico
	C6	Certificati di conformità impianti
	C6-1	Certificato di conformità impianto termoidraulico
	C6-2	Certificato di conformità impianto elettrico
	C6-3	Certificato di conformità trasformazione impianto a gas metano
	C7	Tavole grafiche
	C7-1	Pianta piano interrato
	C7-2	Pianta piano terra
	C7-3	Pianta piano secondo
	C7-4	Sezione longitudinale
	C7-5	Prospetto principale
	C8	Estratto del PAT
	C9	Estratto del PI
All. "D"		Atti notarili
	D1	Atto di compravendita
	D2	Contratto di mutuo
All. "E"		Spese condominiali
	E1	Resoconto spese condominiali
	E2	Ripartizione spese anno 2016
	E3	Preventivo spese anno 2017
	E4	Tabelle millesimali
	E5	Dichiarazione Amministratore Condominiale relativa al versamento effettuato nell'anno 2017
All. "F"		Certificato Agenzia delle Entrate su esistenza eventuali contratti di locazione
All. "G"		Documentazione fotografica



All. "H"		Valori di mercato
	H1-1	Valori Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) - Immobili in Zona centrale
	H1-2	Valori Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) - Immobili in Zona extraurbana
	H2	Valori Borsino Immobiliare

