MINATI PAOLA
architetto
Via Dotti, 48 – tel / fax 0422/410490
31100 TREVISO
studiominati@gmail.com
paola.minati@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI TREVISO

****

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G.E. 418/2015

PROMOSSA DA BANCA MEDIOLANUM S.p.A.

CONTRO

ESECUTATO 1+1

GIUDICE ESECUTANTE DOTT. A. M. FABBRO

****

RELAZIONE DI STIMA

DEI BENI IMMOBILI

DI PROPRIETÀ DELLA DITTA ESECUTATA

****

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso dott. ANTONELLO FABBRO, di valutare i beni immobili della ditta esecutata, la sottoscritta arch. Paola Minati, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Treviso al n. 1224 e iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso al n. 467, con studio in Treviso, Via Dotti n. 48, ha eseguito le necessarie verifiche ed accertamenti riferiti agli immobili pignorati ed ubicati nel Comune di Treviso.

In data 16 maggio 2018, eseguiva il necessario accesso agli atti presso gli Uffici del Dipartimento del Territorio di Treviso - Sezione Catasto - al fine di prendere visione sia delle mappe catastali che delle planimetrie degli immobili, richiedendone copia conforme, costituenti l'oggetto di perizia. (**All. 3, 4, 5**)

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a1d1381348232352527890bd9dcb457

In data 17 maggio 2017 veniva inviata richiesta di accesso atti, tramite posta elettronica certificata, al Comune di Roncade, ottenendo poi appuntamento con l'ufficio tecnico per il 27/06/2018 e la seguente consegna della documentazione utile relativa all'immobile in oggetto (**All. 9**) il 04/07/2018.

In particolare si ottenevano la licenza di costruzione, l'abitabilità e gli elaborati grafici relativi a costruzione dell'immobile in oggetto.

Successivamente sono state eseguite verifiche on-line, sul sito del Comune, al fine di accertare la destinazione di zona e il vigente strumento urbanistico (P.I. - di cui è stata estratta copia della cartografia di piano). (**All. 2**)

In data 21 maggio 2018 si sono richiesti gli atti di compravendita del notaio Giacomo Pecorelli, poi ottenuto in data 13.06.2018. (**All. 8**)

Ha quindi eseguito i necessari sopralluoghi presso l'immobile, in data 27 agosto 2018 al fine di visionarlo e di accertarne la regolarità dal punto di vista urbanistico - amministrativo.

Sulla base degli accertamenti e sopralluoghi svolti lo scrivente espone la seguente relazione.

ACCERTAMENTO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Si è esaminata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma prodotta con relazioni notarili a cura Notaio Dott. Giulia Mesina Vitrano in Corleone con "quadro sinottico della provenienza al ventennio", accertandone la completezza.

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

Trattasi di un immobile ubicato in comune di Roncade (TV), nella frazione

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a1d138134823235252789 0bd9dcb457

di Musestre, Piazza Europa n. 16, raggiungibile da Treviso dalla SP 113 "Sinistra Sile" o attraverso la SP 67 "Jesolana".

Il fabbricato è inserito in zona residenziale, a 6 km dall'edificio del Comune di Roncade (TV) e 850 m dall'edificio del Comune di Quarto d'Altino (VE), pratico a servizi di prima necessità.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (DESCRIZIONE CENSUARIA DEI BENI PIGNORATI)

I beni oggetto di pignoramento così come identificati nell'atto (verbale di pignoramento di immobili emesso dal Tribunale di Treviso datato 15.05.2015 e notificato dagli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Treviso in data 16.07.2015 al cron. n° 4367) di pignoramento immobiliare, sono individuati catastalmente in:

Catasto Fabbricati

Comune di Roncade – Sez. D - Foglio 4 -

Mapp. 1344 sub 18 – piano T - cat. A/2 – cl.2 - vani 3 - Sup. Catastale Totale: 64 mq – RC € 263,39;

Mapp. 1344 sub 30 – piano S1 - cat. C6 – cl.4 – mq. 20 - Sup. Catastale Totale: 24 mq – RC € 37,18.

Di proprietà degli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno.

^^^

CONFINI

L'appartamento con M.N. 1344 sub. 16, sub. 6, sub. 5, Piazza Europa e M.N. 1344 sub. 1;

l'autorimessa con sub. 9, sub. 31 e parti comuni per due lati.

^^^

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a1d1381348232352527890bd9dcb457

SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE

Come riportato nell'atto del notaio Pecorelli sottocitato, vi sono le seguenti servitù:

1) servitù di passaggio, di cui agli atti trascritti a Treviso il 26.06.1987 ai nn. 15679/11776;
2) servitù di passaggio, di cui agli atti trascritti a Treviso il 20.12.1990 ai nn. 33202/24380.

Inoltre vi è una Convenzione a favore del Comune di Roncade, trascritta a Treviso in data 09.12.1999 ai nn. 43284/27759.

Risulta, poi, riportato nel succitato atto, che: "*sulle aree scoperte esclusive corrono impianti tecnologici interrati che sono a servizio di tutte o di alcune unità immobiliari e, pertanto, in caso di necessario intervento sarà possibile effettuare i lavori e/o la manutenzione con obbligo ella rimessa in pristino*".

^^^

DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti alla ditta esecutata giusto:

Atto di compravendita del 29.04.2009, Rep. N° 85066 notaio dott. Giacomo Pecorelli di Treviso, ivi registrato l'8.5.2009 al n° 7968/1T, e trascritto il 12.05.2009 ai nn. 17238/10512.

^^^

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si è provveduto in data 21 agosto 2018 ad effettuare visure di aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio, già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

Si sono accertate sui beni e nominativi in oggetto le seguenti iscrizioni e

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a1d1381348232352527890bd9dcb457

trascrizioni pregiudizievoli, come da documento presente negli Allegati di Perizia (**All. 6**), nel periodo informatizzato dal 01/10/1988 al 20/08/2018:

Alla data del 21/08/2018 si sono trovate le sottoelencate inscrizioni e trascrizioni contro l'esecutato 1 e 2.

^^^

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/05/2009 - Registro Particolare 3897 Registro Generale 17239 Pubblico ufficiale PECORELLI GIACOMO Repertorio 85067/22830 del 29/04/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in Roncade (TV).

SOGGETTO DEBITORE.

^^^

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/05/2009 - Registro Particolare 10512 Registro Generale 17238 Pubblico ufficiale PECORELLI GIACOMO Repertorio 85066/22829 del 29/04/2009.

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in Roncade (TV).

SOGGETTO ACQUIRENTE.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 30/06/2016 - Registro Particolare 14790 Registro Generale 21529 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 6098 del 01/06/2016.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a1d138134823235252578 90bd9dcb457

PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Immobili siti in Roncade (TV).

^^^

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Trattasi di un complesso immobiliare ad uso residenziale, denominato "Condominio Sole", ubicato in comune di Roncade (TV), frazione Musestre, piazza Europa 16 (**All.1**), in posizione centrale tra le vie Vero ed Everardo.

Il fabbricato è a due piani fuori terra e un piano interrato, dove sono localizzati i garages ed i rispettivi magazzini.

L'impianto planimetrico risulta pressoché rettangolare.

L'accesso alla proprietà avviene da piazza Europa tramite un cancelletto pedonale e uno carraio, automatico, che immette allo scivolo di accesso per le autorimesse.

L'immobile ha orientamento Nord-Est/Sud-Ovest. La facciata principale in cui si trova l'accesso è il lato Sud-Ovest.

Nella fattispecie, l'appartamento oggetto di pignoramento è posto nel complesso condominiale, di cui sopra, ed è posto al Piano Terra con area scoperta esclusiva e autorimessa di pertinenza al piano primo-sottostrada.

Il condominio risulta privo di ascensore.

Le unità ad uso abitativo sono poste ai piani terra e primo.

Al piano interrato sono situate le autorimesse.

Le parti comuni dello stesso, interessanti l'unità oggetto della presente, sono rappresentate dallo scivolo di accesso alle autorimesse (S1-T) censito con il

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a1d1381348232352527890bd9dcb457

sub.1 comune ai subalterni 24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38, dall'area scoperta (T), di mq. 34, censito con il sub. 5 comune ai subalterni 16-17-18-19-20-21-22-23-30-31-32-33-34-35-36-37-38, dal vano scala (S1 – T), censito con il sub. 6 comune ai subalterni 16-17-18-19-20-21-22-23-30-31-32-33-34-35-36-37-38, dal vano scala (1), censito con il sub. 7 comune ai subalterni 16-17-18-19-20-21-22-23, dall'area di manovra e di accesso alle autorimesse ed al magazzino (S1), censito con il sub. 9 comune ai subalterni 30-31-32-33-34-35-36-37-38, come evidenziato nell'elaborato planimetrico catastale, che si allega alla presente relazione **(All. 5)**.

L'unità abitativa, oggetto di perizia, si sviluppa al piano terra, cui si accede o dall'androne d'ingresso comune, a quota +0,25 m, o dal cancelletto che consente l'accesso al verde esterno privato; risulta composta da soggiorno con angolo cottura, con accesso su una loggia, nella quale in armadio incassato, trova posto la caldaia, una camera matrimoniale e un bagno, cui si accede tramite disimpegno con piccolo ripostiglio, dove si affaccia una seconda loggetta.

Al piano interrato vi è il garage di proprietà, raggiungibile dal vano scale comune o dalla rampa di discesa carrabile.

Il piano terra è posto ad una quota d'imposta pari a + 0,25. L'altezza del piano abitativo è pari a 270 cm.

Il piano interrato è impostato alla quota di – 2,75 m ed ha un'altezza utile di 2,40 m.

La superficie lorda dell'alloggio corrisponde a mq. 53,90, quella dell'autorimessa all'interrato corrisponde a mq. 23,65.

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a1d138134823235252578 90bd9dcb457

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Sup. commerciale
Abitazione	53,90	1,00	53,90
Loggia 1	3,11	0,30	0,93
Loggia 2	6,91	0,30	2,07
Garage e ripostiglio	23,65	0,50	11,83
SOMMANO	87,57		68,83

Superfici calpestabili:

L'alloggio ha superficie utile-calpestabile al piano terra di mq. 44,06 e al piano interrato (garage) di mq. 20,21.

Le finiture dell'alloggio, di qualità media, presentano alcuni segni di deterioramento dovute all'età e fenomeni naturali meteorologici.

La tipologia di costruzione, come già detto in precedenza, è tipica dei fabbricati costruiti intorno all'inizio degli anni duemila (con tipologie costruttive tipiche dell'epoca).

Le caratteristiche tecniche e tipologiche si possono così riassumere:

- intonaco esterno con tracce di umidità alla base e attorno agli infissi;
- le pareti ed i soffitti del soggiorno e delle camere sono intonacati a civile e tinteggiati, presentano lievi segni umidità di condensa, probabilmente dovuta ad uno scarso ricircolo di aria;
- pavimento del locale cucina-soggiorno, bagno, disimpegno e ripostiglio in piastrelle di ceramica, quello della camera da letto in parchetti di legno. Il rivestimento delle pareti del bagno sono in ceramica, piastrelle in ceramica anche dietro i mobili della cucina per un'altezza di circa 2,20 m;
- i pavimenti del deposito e del garage sono in battuto di cemento;

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a1d1381348232352527890bd9dcb457

- i serramenti in legno con vetro camera con balconi in legno, portoncino di ingresso blindato, porte interne in legno tamburato, davanzali in marmo, battiscopa in legno;

Gli allacciamenti di cui dispone sono acquedotto, energia elettrica e lo scarico di acque reflue condominiale. Gli impianti presenti, sono: impianto di approvvigionamento di acqua potabile, impianto di fognatura condominiale, impianto elettrico, impianto di riscaldamento autonomo a gas metano.

Al piano interrato c'è il garage, cui si accede tramite scala interna o dalla rampa dei garage, non provvista di basculante.

Il lotto è recintato e delimitato da uno zoccolo in calcestruzzo e ringhiera metallica. L'area scoperta, ad uso esclusivo, è parzialmente mantenuta a giardino con piante, arbusti e tappeto erboso; la proprietà è arricchita da una pavimentazione a marciapiede che corre luogo il suo perimetro.

Lo stato di conservazione dell'alloggio è da considerarsi normale, bisognoso, come detto, di un generale intervento di ritinteggiatura delle pareti interne e di ordinaria manutenzione.

Caratteristiche dell'abitazione:

Trattasi di un fabbricato residenziale a 8 alloggi che si sviluppa su 3 piani, di cui uno interrato, di dimensioni massime pari a 23,52x18,87 m.

I 2 piani fuori terra hanno pianta regolare di dimensioni massime di 22,16 x 13,25 m.

Le fondazioni esistenti sono del tipo a platea, la struttura è in cemento armato così come riportato nel certificato di collaudo allegato (**All. 13**).

^^^

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a1d1381348232352527890bd9dcb457

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile insiste, secondo lo strumento urbanistico vigente (P.I.) in zona ZTO C2, zone residenziali di espansione, (art. 29 NTO). (**All. 2**)

^^^

VINCOLI

Non è interessato da vincoli urbanistici.

^^^

CONFORMITÀ EDILIZIA

Il fabbricato nel quale insistono le unità immobiliari risulta edificato giuste:

- Concessione edilizia in data 15.07.2003 n. 2/19-2002;
- Concessione edilizia in data 15.07.2003 n. 3/19-2002;
- Permesso di Costruire in data 24.03.2004 n. 035-2004 – Prot. n. 2578;
- Permesso di Costruire in variante in data 27.09.2004 n. 137-2004 – Prot. n. 12270;
- Permesso di Costruire in data 27.09.2004 n. 129-2004 – Prot. n. 11489 per recinzione;
- Agibilità rilasciata il 10.08.2005.

Si fa presente che dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Accertamenti

Dall'accertamento effettuato in loco con la comparazione e la verifica dei grafici relativi alla pratica di progetto e di quelli catastali, si è rilevata una lieve difformità al piano interrato nel locale garage.

Trattasi, probabilmente, di errori avvenuti al momento dell'edificazione

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a1d1381348232352527890bd9dcb457

dell'edificio, che riguardano il ricavo, nel piano interrato di uno spazio destinato a ripostiglio, che in realtà non esiste, come giustamente riportato sulla pratica catastale.

Sanabilità degli abusi:

Le difformità edilizie accertate, non sostanziali, sentito anche l'Ufficio Tecnico del Comune di Roncade nella giornata del 05.09.2018, potrebbero essere sanabili mediante presentazione di SCIA in sanatoria, a per intervento realizzato, con la consegna di nuovi elaborati grafici e pagando una sanzione per la difformità (art. 37 DPR n. 380/01) pari a € 516,00 più diritti di segreteria computabili attualmente a € 116,80.

Alla data odierna, per le difformità riportate, le spese di svolgimento della pratica al Comune di Roncade da parte di un tecnico per la gestione della pratica, iva ed oneri di legge esclusi, dovrebbero ammontare a circa 1.500,00 Euro, non comprendendo, il costo della Sanzione e dei relativi oneri accessori.

^^^

DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dall'esecutato 1.

Non risultano esserci contratti di locazione registrati sui beni oggetto di pignoramento, come da verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate in data 13 settembre 2018 (**All. 12**).

^^^

SPESE CONDOMINIALI

Sentito l'Amministratore di condominio nella persona della signora Marialuisa Moro dello "EMMEVI" Amministrazioni Condominiali

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a1d1381348232352527890bd9dcb457

di Marialuisa Moro, con sede a Mestre Venezia in via Ospedale 9/4, si è ricevuto da questi, l'importo delle rate annuali inerenti l'unità immobiliare in questione, che si aggirano attorno ad un importo medio pari a circa € 500,00. Si fa presente che attualmente sul condominio non risultano, a quanto riportato dall'Amministratrice, lavori straordinari.

Allo stato attuale il debito sin qui accumulato, ammonta ad € 1.939,66 (€ 487,98 di gestione ordinaria 2017/18 e € 1.451,68 di gestione straordinaria 2016/17) relativi a spese condominiali scadute ed insolute.

^^^

DIVISIBILITA' DEL BENE

Trattandosi di un piccolo appartamento al piano terra e relativo garage e deposito di pertinenza al piano interrato si propone la formazione di un unico lotto vendibile in quanto bene non divisibile.

^^^

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

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 della zona in cui è inserito, tipologia di edifici nella zona, contesto residenziale circondante il fabbricato. Le stime eseguite tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni (con riferimento all'epoca della costruzione ed a oggi) nonché dei normali valori di mercato della zona di ubicazione in cui essi si trovano.

In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua mediante un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a1d1381348232352527890bd9dcb457

dei luoghi. Fatta questa premessa la sottoscritta ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa.

Le indagini sono pertanto state finalizzate alla conoscenza dei prezzi applicati per la compravendita di beni simili, tenendo anche conto dei dati della banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Gli elementi assunti a tale ricerca al fine di raffrontare l'immobile, oggetto della seguente perizia, con quelli di valore noto mediante opportune scale di merito, risultano più che sufficienti per una tranquilla formulazione di stima.

Si è quindi considerata la distanza dai centri di Roncade e della vicina Quarto d'Altino, ai principali servizi quali banche, supermercati, farmacia, scuole, asili ecc.

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 tenuta particolarmente in considerazione l'attuale difficoltà di vendita di beni immobili in generale, visto anche l'odierno momento di crisi economica, della vetustà ai livelli di finitura, decoro ed energetici del bene e che presentano delle criticità.

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

La valutazione di stima dell'immobile risulta la seguente:

- immobile mq. 68,83 x 1.000,00 €	€	68.830,00
- **detrazione** spese necessarie per pratica SCIA in **sanatoria,** per sanare le difformità	€	1.500,00

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a1d1381348232352527890bd9dcb457

- **detrazione** spese sanatoria Comune	€	516,00
- **detrazione** spese diritti di segreteria circa	€	116,80
- **detrazione** debito condominiale accumulato	€	1.939,66
- ulteriore **deprezzamento** per condizioni manutentive discrete dell'appartamento, deprezzamento per particolare condizione ed andamento del mercato immobiliare deprezzamento per procedura di vendita all'asta, senza garanzie per eventuali vizi e difetti ecc. In detrazione complessivamente percentuale **10%**		
(68.830.00-1.500,00-516,00-116,80-1.939,66) x10%	€	6.475,75
Residuano totali	€	58.281,79
che si arrotondano in	**€**	**60.000,00**

(diconsi Euro sessantamila/00)

RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA

Prezzo base d'asta Lotto unico: € 60.000,00 (euro sessantamila/00)

^^^

COMUNICAZIONI ALLE PARTI

In data 12 novembre 2018 si sono verificati altri eventuali creditori intervenuti. Si è provveduto, quindi, a inviare l'elaborato peritale, in data antecedente ai 30 giorni prima dell'udienza fissata, alle parti.

Treviso, lì 12.11.2018

IL CTU

(arch. Paola Minati)

^^^

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a1d1381348232352527890bd9dcb457

ALLEGATI:

- Inquadramento planimetrico – **allegato n. 1**
- Estremi urbanistici – **allegato n. 2**
- Estratto di mappa – **allegato n. 3**
- Visure catastali dei beni – **allegato n. 4**
- Elaborato planimetrico – **allegato n. 5**
- Planimetrie Catastali – **allegato n. 6**
- Ispezione ipotecaria – **allegato n. 7**
- Documentazione fotografica immobile con planimetria coni visuali – **allegato n. 8**
- Atti di provenienza – **allegato n. 9**
- Pratiche edilizie – **allegato n. 10**
- Elaborati grafici – **allegato n. 11**
- Conformità impianti **– allegato n. 12**
- Collaudo **– allegato n. 13**
- Amministratore **– allegato n. 14**
- Disponibilità beni - **allegato n. 15**
- SCHEDA SINTETICA necessaria per l'ordinanza di vendita - **allegato n. 16**
- Dati sensibili – **allegato n. 17**

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a1d1381348232352527890bd9dcb457