

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 51/2017

promossa da

INTESA SAN PAOLO S.p.A. con Avv. to Gianluca Masotti

Giudice dell'Esecuzione: dr. Marco SARAN

esperto stimatore: dr.ssa Luisa DALL'ONGARO

data giuramento esperto: 12.02.2019

data prossima udienza: 11/07/2019

ELABORATO PERITALE

PREMESSA

Le operazioni peritali si sono svolte con regolarità, rispettando i tempi assegnati dal G.E. Il sopralluogo è stato effettuato in data 20.05.2019 alla presenza di un delegato del custode nominato dr.ssa Lorenza Danzo.

1.0 FORMAZIONE LOTTI

Considerate le caratteristiche degli immobili, costituiti da un appartamento e da un garage, la sottoscritta ritiene che gli stessi costituiscano un unico lotto.

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

COMUNE: CESSALTO

INDIRIZZO: via Tomba, n. 10 interno 10

ACCESSIBILITA': direttamente da via Tomba

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI CESSALTO – C580

Catasto Fabbricati - Sez. A - FOGLIO 8:

m.n. 1107 – sub 32 – P 1 – Cat. A/2 – Cl. 2 – consistenza vani 4 – superficie catastale totale m² 83 – escluse aree scoperte m² 80 - R.C. € 248,93;

m.n. 1107 – sub 13 – PS1 – Cat. C/6 – Cl. 5 – consistenza m² 16,00 – superficie catastale totale m² 18,00 - R.C. € 36,11

1.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto fabbricati l'appartamento al piano primo, con esposizione est-ovest, confina partendo da nord con vano scale sub 2, unità sub 31, 34, 33 e con muri perimetrali; il garage con vano scale sub 2, area di manovra sub 3, unità sub 14, e muri perimetrali.

1.4. SERVITU' E VINCOLI

Nell'atto di provenienza viene riportato quanto segue:



".....omissis...- la società venditrice, come sopra rappresentata, precisa che il terreno sul quale insiste il complesso immobiliare, del quale le unità qui compravendute fanno parte, è stato convenzionato con il Comune di Cessalto, giusta atto del Segretario Comunale in data 24 luglio 1998, n. 1415 di repertorio, trascritto a Treviso il 21 Settembre 1998 ai n.ri 28107/19414.....omississ...".

1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Esecutato per la piena proprietà.

Titolo di provenienza

Atto di compravendita del 21.11.2008 di rep. 408898 Notaio Pietro Maria De Mezzo di San Donà di Piave, trascritto a Treviso il 09.12.2008 ai nn. 47181/29510.

1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base della relazione notarile del 20.02.2017, aggiornata alla data del 07.02.2017. Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta, alla data del non esistono formalità pregiudizievoli successive a quelle riportate nei certificati ipotecari sopra citati.

1. Trascrizione in data 01.02.2017 ai nn. 3669/2668

Atto di pignoramento immobiliare del 11.01.2017 di rep. 1380/2017 Tribunale di Treviso a favore di INTESA SAN PAOLO S.p.A. con sede in TORINO (To) – C.F. 00799960158 – e a carico dell'esecutato per la quota dell'intero della proprietà degli immobili sopradescritti.

1. Iscrizione in data 01.04.2014 ai nn. 8260/1222

Ipoteca giudiziale per complessivi € 400.000,00, capitale € 311.652,07 per decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia in data 18.03.2014 di rep. 1128/2014 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA S.p.A. con sede in VENEZIA (Ve) – C.F. 02089921205 -- e contro l'esecutato per la quota dell'intero della proprietà degli immobili sopradescritti.

2. Iscrizione in data 11.06.2014 ai nn. 14779/2253

Ipoteca giudiziale per complessivi € 350.000,00, capitale € 284.126,67 per decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia in data 28.05.2014 di rep. 2029/2014 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA S.p.A. con sede in VENEZIA (Ve) – C.F. 02089921205 -- e contro l'esecutato per la quota dell'intero della proprietà degli immobili sopradescritti.

3. Iscrizione in data 16.05.2016 ai nn. 15494/2674

Ipoteca giudiziale per complessivi € 380.000,00, capitale € 345.097,58 per decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia in data 13.04.2016 di rep. 1895/2016 a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. con sede in SIENA (Si) – C.F. 00884060526 -- e contro l'esecutato per la quota dell'intero della proprietà degli immobili sopradescritti.

1.7 DESCRIZIONE LOTTO

1.7.1 Descrizione generale del fabbricato condominiale

Il lotto, ubicato in zona periferica a circa 300 m dal centro cittadino, prossimo a tutti i servizi primari, è costituito da un appartamento al piano primo e da un garage al piano interrato, inseriti in un fabbricato condominiale denominato "Residence alle betulle".



Al lotto è stata proporzionalmente trasferita la quota di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'edificio, così come descritti nella tabella millesimale unita al Regolamento condominiale.

In particolare le parti si danno atto:

- che sono beni comuni i seguenti:

- mappale 1107 sub 1 – cortile - b.c.n.c. a tutti i subb;
- mappale 1107 sub 2 – vano scale, ascensore sala macchine e ripostiglio b.c.n.c. comune ai subb 1 e 3, dal sub 7 al sub 17 compresi; dal sub 23 al sub 25 compresi; dal sub 30 al sub 32 compresi e dal sub 35 al sub 38 compresi;
- mappale 1107 sub 3 – area di manovra e aree verdi, bene non censibile comune a tutti i subb del fabbricato.

Il Regolamento e le Tabelle Millesimali sono allegati all'atto in data 29.12.2004 repertorio n. 379.437 ai rogiti del Notaio Pietro Maria De Mezzo di San Donà di Piave registrato a San Donà di Piave il 14.01.2005 al n. 113 SIT e trascritto a Treviso il 18.01.2005 ai nn. 2235/1692

Si tratta di un fabbricato ad uso residenziale con tipologia di condominio, a tre piani fuori terra ed un piano interrato, la cui costruzione è avvenuta tra gli anni 2003 e 2005.

Il complesso edilizio è costituito da un corpo centrale a pianta rettangolare in cui sono inseriti n. 12 appartamenti distribuiti su tre piani fuori terra e da due corpi laterali, ciascuno a due piani fuori terra, in cui sono state ricavate n. 4 unità a schiera con ingresso indipendente.

La struttura è di tipo tradizionale, con struttura in c.a., travi in c.a. e solai in laterocemento tesi su due direzioni del fabbricato; le strutture verticali sono costituite da pilastri in cemento armato, le pareti perimetrali verticali sono in muratura in laterizio multistrato. La copertura a due falde ha manto in coppi curvi in laterizio.

Gli accessi, carraio e pedonale, sono pavimentati e sono provvisti entrambi di cancello in metallo ad apertura automatizzata.

Il fabbricato è allacciato all'acquedotto, alla rete fognaria pubblica ed alla rete elettrica e del gas metano. Le finiture esterne sono intonaco civile tinteggiato, grondaie e pluviali in rame.

Le finiture interne delle parti comuni sono di buona qualità: i pavimenti dell'androne di ingresso e dei pianerottoli sono in piastrelle di ceramica, le scale sono rivestite in marmo, le pareti sono intonacate e tinteggiate; il portone d'ingresso principale e i serramenti del vano scale sono in legno e vetrocamera, è presente l'ascensore. L'accesso al condominio avviene attraverso un cancelletto pedonale che conduce ad un vialetto pavimentato e quindi attraverso il portone posto sul fronte ovest.

L'area in cui è inserito il fabbricato è recintata in tutti i lati. L'area esterna comune è totalmente pavimentata ed è utilizzata per la viabilità veicolare e per il camminamento pedonale ad eccezione di una porzione posta sul lato est ove è inerbita. Su questo lato e sul lato nord è presente a confine una siepe sempreverde.

1.7.2 Descrizione degli immobili

Abitazione m.n. 1107 sub 32

L'appartamento situato al piano primo, con esposizione est ed ovest è composto da un soggiorno-cucina, un disimpegno, due camere, due bagni di cui uno cieco, e da due terrazze con accesso una dalla cucina-soggiorno e l'altra da una delle due camere. La superficie lorda arrotondata dell'appartamento è di m² 78 quella delle terrazze di m² 9,5 per una complessiva superficie commerciale arrotondata di m² 80.

Le finiture e gli impianti sono di qualità buona: i pavimenti sono in parquet di legno nelle due camere, in piastrelle di varie forme e tipologie negli altri locali e nei terrazzi; le pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica nella zona cucina e



nei bagni ed intonacate e tinteggiate negli altri locali.

I serramenti per finestra sono in legno e vetrocamera, gli scuri esterni sono in legno. Le porte interne e il portoncino d'ingresso, blindato, sono in legno.

L'appartamento dispone di tutti gli allacciamenti condominiali. Gli impianti presenti sono quello idrico sanitario ed elettrico. L'impianto di riscaldamento è autonomo, costituito da una caldaia a gas metano e da termosifoni come corpi scaldanti.

Gli stati di conservazione e manutenzione sono sufficienti, ad eccezione di alcune pareti nel bagno cieco e nella cucina in cui sono presenti delle muffe.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore allo 08.10.2005 e che, successivamente a tale data, non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Anche la verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cessalto non ha evidenziato documentazione in tal senso. Considerati quindi, 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 appartenga ad una classe bassa sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Garage m.n. 1107 sub 13

Il garage al piano interrato presente sul lato ovest dell'edificio ed accessibile, dall'esterno, dall'area scoperta attraverso una rampa d'accesso ed un portone in metallo e dall'interno, attraverso il vano scale ed una porta che accede al piano interrato, ha pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate, portone basculante in metallo ad apertura manuale. E' presente l'impianto di energia elettrica. La superficie lorda arrotondata del garage è di m² 18,00. Lo stato di conservazione e manutenzione sono buoni.

Oneri condominiali:

Da quanto riferito dall'Amministratore condominiale (geom. Cadamuro), l'esecutato non è in regola con il pagamento delle spese condominiali. Il periodo gestionale ordinario annuale apre il 1 Aprile e chiude il 31 Marzo dell'anno successivo. Ad oggi il debito a consuntivo per l'esercizio 2017-2018 è di € 77,25 a carico del proprietario e di € 35,27 a carico dell'affittuario, il debito a consuntivo per l'esercizio 2018-2019 è di € 398,80 a carico del proprietario; il preventivo di spesa per l'esercizio 2019-2020 è di € 336,06 a carico del proprietario e di € 319,77 a carico dell'affittuario. Le ulteriori spese pregresse a debito ammontano ad € 490,54, a carico dell'affittuario.

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITA'

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente, il lotto ricade in Z.T.O. C1 - Zone totalmente o parzialmente edificate - disciplinate dall' art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cessalto è stata reperita la seguente documentazione riguardante il fabbricato condominiale:

- concessione edilizia onerosa n. 02/3154 del 31.03.2003 per edificio ad uso residenziale plurifamiliare;
- permesso di costruire oneroso n. 03/3225 del 12.12.2003 per Variante in corso d'opera n. 01 alla C.E. n. 02/3154;
- permesso di costruire gratuito n. 04/33035 del 17.01.2005 per Variante in corso d'opera n. 02 alla C.E. n. 02/3154;
- certificato di agibilità n. 02/3154 del 31.03.2005.

Il rilievo ha evidenziato rispetto al progetto approvato:



- lievi variazioni nello spessore del muro del bagno cieco e lievi difformità comunque entro la tolleranza prevista dalla normativa.

1.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

L'immobile è attualmente occupato con regolare contratto di affitto stipulato in data 06.10.2014 registrato all'Ufficio del Registro di Portogruaro (Ve) il 14.10.2014.

Il predetto contratto è stipulato per la durata di anni quattro, tale durata si protrarrà automaticamente per un periodo di quattro anni se non interviene disdetta, tramite raccomandata R.R. almeno sei mesi prima della scadenza.

La data di registrazione del contratto è anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Il canone annuale di locazione è stato stabilito in € 400,00 mensili oltre I.V.A., da pagarsi al locatore anticipatamente il 18 di ogni mese.

1.10 DIVISIBILITA'

Considerate la tipologia e la consistenza degli immobili, non risulta economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il lotto.

1.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Considerazioni estimative

La determinazione del più probabile valore di mercato viene effettuata per comparazione diretta di beni simili tra loro. E' stata quindi svolta un'indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili di tipo residenziale, analizzando anche i parametri messi a disposizione dalle varie Banche Dati delle Quotazioni Immobiliari della zona. Da tali ricerche si è evidenziato che il prezzo medio di mercato per abitazioni civili ubicate in posizione ritenuta "centrale" del Comune di Cessalto, in ordinario stato di manutenzione e con caratteristiche quantitative analoghe, si attesta mediamente a circa 1.000,00 €/mq.

Per giungere al più probabile valore di mercato dell'immobile in questione è necessario effettuare le opportune correzioni in relazione alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Si dovranno pertanto considerare i seguenti aspetti correttivi: la tipologia e le caratteristiche del fabbricato, le dotazioni e la qualità degli impianti presenti, le finiture, la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione e le attuali condizioni di mercato nella zona.

Dal valore indicato sopra, pertanto, verrà applicata una percentuale di abbattimento pari al 10 % comprensiva dei seguenti aspetti decrementali: necessità di effettuare alcuni interventi di manutenzione (manutenzione pareti con depositi di muffe, manutenzione infissi), collocazione in zona periferica al centro.

Il valore di mercato stimato per l'immobile in questione risulta pertanto pari a arrotondati €/m² 900,00.

La consistenza dell'immobile, tenuto conto di quanto sopraesposto, è derivante dalla superficie commerciale del lotto, per un totale arrotondato di m² 89,00 ottenuta sommando:

- il 100% della superficie lorda abitativa pari a m² 77,77;
- il 25 % della superficie a terrazzi pari a m² 2,37;
- il 50 % della superficie a garage pari a m² 9,00.

Assumendo il valore unitario di €/m² 900,00 ne deriva che il valore di mercato del lotto è dato da:



superficie commerciale arrotondata del lotto $m^2 89,00 \times \text{€} / m^2 900,00 = \text{€} 80.100,00$.
Si considera inoltre un deprezzamento dell'8 % poichè l'immobile non è immediatamente disponibile in quanto gravato dal contratto d'affitto, almeno fino al 2022, ottenendo pertanto un valore complessivo pari ad € 73.692,00.
Si perviene pertanto ad un valore di mercato del lotto arrotondato di € 73.700,00.

1.12 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore degli immobili è inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato e soprattutto del fatto che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e/o di ogni altra circostanza concreta.

Pertanto per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il valore medio di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 20%, ottenendo un valore di vendita forzata arrotondato di € 59.000,00

A tale valore vanno sottratti inoltre gli oneri condominiali relativi alle ultime due annualità per un totale di € 511,32. Le ulteriori spese pregresse a debito ammontano ad € 490,54.

Si ricorda che sarà onere di parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Oderzo, 8.06.2019

l'esperto stimatore
dr. agr. Luisa Dall'Ongaro

