TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 810/2017 promossa da

SANPAOLO GROUP SERVICES SCPA

con l'Avv. Marzio Bolondi

G.E. dott.ssa Paola Torresan

UDIENZA (art. 569 c.p.c.):

27/01/2021

Treviso, 24/12/2020

lo stimatore

geom. Bruno Cisterna

Indice generale

01 PREMESSA	3
02 IMMOBILI	3
Localizzazione	3
03 QUESITO PER PERIZIA	4
04 RELAZIONE PERITALE	4
4.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI	4
4.2 TITOLO DI PROVENIENZA	5
4.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	6
4.4 SERVITÙ	6
4.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	7
Determinazione della superficie lorda commerciale	9
4.6 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	9
4.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI	9
Estratto dal Piano degli Interventi 1:2000	10
4.8 CLASSE ENERGETICA	11
4.9 CONFORMITÀ URBANISTICA	11
4.10 CONFORMITÀ CATASTALE	12
4.11 RAPPORTO DARE/AVERE CON IL CONDOMINIO	12
4.12 DIVISIBILITÀ	12
4.13 VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE	12
ALLEGATI	14

01 PREMESSA

Con l'atto di pignoramento immobiliare in data 27/12/2017 n. 12141 del Tribunale di Treviso trascritto a Treviso in data 25/01/2018 (reg. gen. 2897/2295 reg. part.) venivano pignorati gli immobili seguenti:

02 IMMOBILI

Lotto unico

in capo agli esecutati per la quota di ½ ciascuno e quindi per l'intero

appartamento posto al piano primo e garage/magazzino posto al piano seminterrato siti in **comune di Paese, via Senatore Pellegrini nº 42.**



Localizzazione

03 QUESITO PER PERIZIA

Al sottoscritto stimatore, a seguito della nomina del G.E. Dott. Marco Saran in data 10/10/2019, veniva notificato via PEC, in data 18/10/2019, il quesito consistente nel rispondere con relazione scritta entro il termine assegnato ai quesiti di cui all'art.173-bis disp. Att. c.p.c.

Eseguiti pertanto tutti gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare di Treviso, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Paese, nonché i sopralluoghi presso l'immobile con le necessarie verifiche e misurazioni accompagnato dal custode, lo stimatore è in grado di redigere la seguente

04 RELAZIONE PERITALE

4.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI

L'immobile è costituito da un appartamento al piano primo, con garagemagazzino al piano seminterrato di un condominio a sei alloggi (Fabbricato C), a sua volta facente parte di un complesso di tre edifici residenziali con area pertinenziale in comune, sito in **comune di Paese (TV), via Senatore Pellegrini n° 42**, e risulta così catastalmente individuato:

Catasto Fabbricati

Comune di Paese - Sez. D - Foglio 13 – via Senatore Pellegrini

- M.n. 196 sub 4 Piano S1-1 - cat. A/3 Cl. 4 Vani 6,5 - RC € 486,76

Con la precisazione, inoltre, che l'area coperta su cui insiste fabbricato in oggetto è indicata al Catasto Terreni – Comune di Paese – al Foglio 35 - con la particella 339 – ente urbano di mq. 325.

L'area scoperta comune è invece indicata, sempre al Catasto Terreni (stesso comune e Foglio) con la particella 9 – ente urbano di mq 2.925 – e con la particella 243 – ente urbano di mq 600.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà indivisa afferente le unità immobiliari in oggetto sul sedime dell'edificio, sulle fondazioni, sulle strutture portanti, sui muri perimetrali, sul tetto, sul vano scale sulle scale, sulla rampa ed il disimpegno dei magazzini, sulla centrale termica, sull'area scoperta di pertinenza (in mappa i mn 9 e 243 del Foglio 35 del Catasto Terreni) e comunque su quant'altro, per legge, consuetudine e destinazione, sia di proprietà comune ed indivisibile dei condomini dell'intero fabbricato di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte.

I dati catastali riportati nel pignoramento sono corretti.

Confini.

Quanto all'appartamento con distacco su scoperto su tre lati e proprietà di terzi su un lato.

Quanto al garage-magazzino con muro perimetrale su tre lati, magazzini di terzi e corridoio comune.

4.2 TITOLO DI PROVENIENZA

Le unità immobiliari in oggetto sono intestate per l'intero agli esecutati, le generalità complete del quale sono rilevabili nell'Allegato n. 1, in forza dell'Atto Notarile – Allegato n. 6 – a rogito del Notaio dr. Maurizio Viani in Treviso, rep. 2853 del 11/02/2011, trascritto a Treviso il 17/02/2011 ai n.ri 5596/3712, registrato a Treviso in data 16/02/2011 al n. 3022.1T.

4.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 21/12/2020 non sono risultate ulteriori formalità contro (cfr. Allegato n. 7) rispetto a quelle indicate dal Notaio Dott. Stefano Finardi allegato al fascicolo dell'esecuzione.

Dal Certificato Notarile suddetto e dalle visure successivamente effettuate risulta che, presso i registri dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, esistono le formalità contro che di seguito si elencano.

TRASCRIZIONI:

2) Trascrizione in data 25/01/2018 ai n.ri 2897/2295.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 27/12/2017 n. 12141 di rep. del Tribunale di Treviso, a favore di ISP OBG S.R.L. con sede in Milano, contro gli esecutati per la quota di ½ ciascuno di proprietà e gravante per l'intero sull'unità immobiliare in oggetto.

ISCRIZIONI:

1) <u>Iscrizione in data 17/02/2011 ai n.ri 5597/1164</u>

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del notaio Maurizio Viani di Treviso del 11/02/2011 rep. n. 2854 a favore della CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. con sede in Padova, contro gli esecutati, sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.

4.4 SERVITÙ

La vendita viene fatta a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui il descritto

immobile attualmente si trova con gli annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive.

4.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile, come già precedentemente indicato, è costituito da un appartamento al piano primo, con relativo garage-magazzino al piano seminterrato di in un condominio a sei alloggi (Fabbricato C), a sua volta facente parte di un complesso di tre edifici residenziali (A-B-C) con area pertinenziale in comune, ubicato in comune di Paese (TV), via Senatore Pellegrini n° 42, in zona D2 (fonte OMI).

E' posto a ovest del capoluogo comunale, nelle vicinanze della sede municipale, in prossimità della Strada Regionale n. 53 (Postumia), a sud di questa e a nord della linea ferroviaria Treviso-Vicenza.

Lo scoperto condominiale, completamente delimitato da recinzioni, è provvisto di un unico accesso dalla pubblica via.

Gli edifici, costruiti negli anni '70 del secolo scorso, sono stati realizzati con classica struttura in muratura di laterizio non coibentata, solai in latero-cemento, copertura a padiglione e manto in tegole. Per quanto riguarda il condominio dell'immobile staggito, solo due alloggi su sei (compreso quello in oggetto), sono attualmente abitati, mentre gli altri quattro sono in fase di avanzata ristrutturazione e quindi inutilizzati.

Nel complesso l'esterno dell'edificio presenta una generale carenza manutentiva, specialmente per quanto riguarda le grondaie e i percorsi esterni (rampa garage e cortile) mentre all'interno lo stato di conservazione è sufficiente, tenuto conto dell'età del fabbricato.

Si evidenzia che tra parti comuni è compreso anche il locale Centrale Termica, ubicato al piano seminterrato nell'angolo nord-est dell'edificio.

Essendo gli alloggi provvisti di impianto di riscaldamento autonomo, il locale predetto ospita ormai solo i contatori dell'acqua, oltre ad alcuni pezzi della vecchia caldaia in disuso, il tutto in condizioni più che caotiche (vedi foto).

%%%

- Alloggio

Posizionato al piano primo con tre affacci (nord, ovest e sud). È composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, ripostiglio e due terrazzini.

L'impianto termico autonomo è del tipo tradizionale, alimentato a metano, con elementi radianti lamellari e caldaietta murale ubicata sul terrazzino. Non verificabile il funzionamento. Impianto elettrico sottotraccia, apparentemente in sufficiente stato di manutenzione. Pavimenti e rivestimenti ceramici nella zona giorno e in bagno. Parquet nelle tre camere. Serramenti in legno sprovvisti di vetro camera e avvolgibili in PVC. Altezza utile interna circa mt 2.80. Nel complesso l'appartamento si presenta in scadenti condizioni di conservazione (vedi documentazione fotografica).

Superficie netta calpestabile alloggio mq 90, oltre ai terrazzini di mq 6,00.

%%%

- Magazzino

È ubicato al piano seminterrato, con accesso interno attraverso corridoio comune e, dall'esterno, attraverso una rampa ubicata sullo scoperto condominiale.

E' suddiviso in due locali con portone basculante metallico a nord, finestra sul lato sud e pavimentazione in gres. Altezza utile interna circa mt 2.20.

Superficie netta mq 30.

La superficie commerciale del lotto (appartamento e magazzino), ragguagliandone alla principale gli accessori esclusivi, è di mq. 124, come si evince dalla seguente tabella.

Determinazione della superficie lorda commerciale					
Immobili		Superficie lorda	Coeff.	Superficie ragguagliata	
Appartamento	Locali principali	105,00 m ²	1,00	105,00 m ²	
	Balcone	6,00 m ²	0,25	1,50 m ²	
Magazzino		35,00 m ²	0,50	17,50 m ²	
Totale superficie commerciale				124,00 m ²	

4.6 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da terzi con contratto di comodato registrato in data 19/12/2016 presso l'Ufficio DPTV Ufficio Territoriale di Treviso al n. 7237 serie 3 (Allegato n. 9). In quanto comodato, ancorché antecedente il pignoramento, il contratto non è opponibile alla procedura.

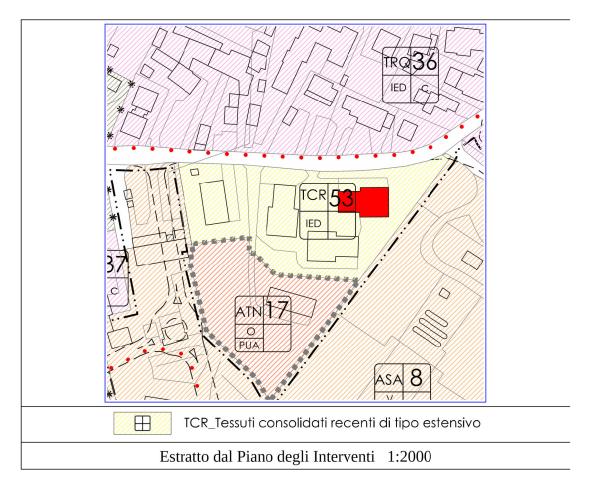
4.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Il complesso edilizio e le pertinenze scoperte ricadono, secondo lo strumento urbanistico vigente, in Zona Territoriale Omogenea TCR/53 - TESSUTI CONSOLIDATI RECENTI DI TIPO ESTENSIVO, normato dall'art. 70 delle NTO nel quale, per l'area in esame, è prevista una superficie utile netta costruibile

(If) di 0,28 mq/mq.

Verificata sommariamente la superficie utile dei tre fabbricati esistenti, sulla scorta della documentazione progettuale ricavata dell'accesso agli atti, non risulta alcuna edificabilità residua.

Segue estratto di zona.



Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune, relativamente agli immobili in oggetto, sono stati riscontrati i seguenti provvedimenti:

- Autorizzazione Edilizia prot. n. 3000 del 08/05/1973;
- Certificato di Abitabilità n. 3487 del 03/02/1975 (Allegato 8);

4.8 CLASSE ENERGETICA

Non risulta alcuna certificazione energetica. Il fabbricato è stato costruito antecedentemente all'entrata in vigore della normativa in materia di rendimento energetico e, peraltro, dopo la sua realizzazione non risultano eseguite opere comportanti una qualche riqualificazione.

Considerati comunque la consistenza, l'esposizione, i materiali da costruzione e la tipologia dei serramenti dell'abitazione, si ritiene che allo stesso possa essere ragionevolmente attribuibile una classe energetica "G".

4.9 CONFORMITÀ URBANISTICA

Per quanto riguarda l'alloggio, non sono apparse difformità rispetto al progetto assentito, salvo lievi modifiche delle partizioni interne il cui dimensionamento rientra ampiamente nelle tolleranze ammesse.

Invece, per quanto riguarda i locali al piano seminterrato, rispetto al progetto si riscontra una generale difformità nella ripartizione degli spazi interni che interessa non solo la porzione staggita, ma anche le altre proprietà. Nel progetto, infatti, erano previsti tre grandi locali ad uso garage, da utilizzare in comune, e una centrale termica. Diversamente, sono stati realizzati tanti locali autonomi con accesso indipendente dall'esterno e dal corridoio comune interno. Variata anche la dislocazione delle centrale termica. Tutte queste modifiche non hanno comunque alterato la volumetria originaria, in quanto operate esclusivamente all'interno del sedime di progetto.

Tali difformità potranno essere regolarizzate con una procedura che, riguardando gli abusi l'intero seminterrato, dovrà giocoforza coinvolgere anche gli altri condomini.

Costo previsto, relativamente alla porzione di interesse, € 4.000,00 per spese tecniche e sanzioni amministrative.

4.10 CONFORMITÀ CATASTALE

L'unità immobiliare in oggetto è correttamente rappresentata sulla relativa planimetria catastale.

Anche l'intestazione riportata in visura è corretta.

4.11 RAPPORTO DARE/AVERE CON IL CONDOMINIO

Non risulta alcun Amministratore per il condominio in esame. Inoltre, stante l'impossibilità di comunicare con gli occupanti ed i vicini di casa, i quali hanno manifestato di non comprendere la lingua italiana, non è stato possibile appurare l'eventuale esistenza di pendenze contabili.

4.12 DIVISIBILITÀ

Tenuto conto che l'immobile è costituito da un alloggio e da accessori di stretta pertinenza, non appare possibile la divisibilità.

4.13 VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima analitico-comparativo con beni simili, apportando le opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.

Per quanto riguarda i beni: l'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato manutentivo dell'immobile, la presenza di impiantistica a norma, la vetustà, il

grado di finitura, lo scoperto pertinenziale, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali affitti, locazioni, comodati.

Per quanto riguarda il libero mercato: l'appetibilità del bene nel suo contesto, lo stato del mercato per beni simili in zona.

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento il metro quadrato commerciale.

%%%

Tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi, dell'età, della qualità, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione e di ogni precedente considerazione, lo scrivente ritiene che il valore del bene stimato sia pari a:

Superficie commerciale mq 124 x € 650/mq = 650.600,00

A tale importo si detrae:

Costo per regolarizzazione urbanistica - € 4.000,00

VALORE DI MERCATO € 76.600,00

Al fine, però, di determinare il valore inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, si applicherà un abbattimento del 15% sul valore di mercato.

Ossia € 76.600 x 0,15 = € 11.490,00 $\underline{$ € 11.490,00

VALORE A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI € 65.110,00

che si arrotondano a **€ 65.000,00**

--0000000--

Entro i termini previsti è stata inviata la bozza dell'elaborato peritale alle parti, alle quali è stato assegnato un termine non superiore a 15 giorni prima dell'udienza per formulare eventuali osservazioni.

Treviso, lì 24/12/2020

lo stimatore

geom. Bruno Cisterna

ALLEGATI

ALLEGATO 1 Generalità dei proprietari degli immobili;

ALLEGATO 2 Relazione fotografica;

ALLEGATO 3 Estratto di mappa catastale;

ALLEGATO 4 Planimetria catastale;

ALLEGATO 4bis Piante stato di fatto

ALLEGATO 5 Visure catastali;

ALLEGATO 6 Copia atto notarile di provenienza;

ALLEGATO 7 Elenco formalità pregiudizievoli;

ALLEGATO 8 Certificato di Abitabilità;

ALLEGATO 9 Contratto di comodato.

•