

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Es. Imm. n. 654/2017

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. **654/2017**, promossa da:

G.E. dr. M. Saran

Intesa Sanpaolo Group Services S.c.p.a, con sede legale in Torino,
rappresentata e difesa dall' Avv.to [REDACTED] del Foro di Treviso.

Intervenuti: [REDACTED]
per la provincia di Treviso.

CONTRO

[REDACTED] e [REDACTED] residenti in
[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA DEI BENI

INCARICO

Al sottoscritto dr. Marcello Tonello, libero professionista con studio in
Istrana (TV) - Via Marconi n. 6, a seguito della nomina conferita dal G.E.
dr. Marco Saran in data 14.08.2019, venivano assegnati i quesiti di cui
all'art. 173-bis disp. att. C.P.C. e al D.L. n. 83/2015, secondo le istruzioni
allegate al verbale di giuramento.

Sulla base dell'atto di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario
Tribunale di Treviso rep. n. [REDACTED] trascritto a Treviso
in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] i sig.ri [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] risultano intestatari, per la quota di $\frac{1}{2}$
ciascuno del diritto di piena proprietà, dei seguenti beni immobili ubicati
nel Comune di Riese Pio X (TV), Via Avenali n. 28:

Catasto Fabbricati - sez. C foglio 10:

- mappale n. 530 sub 9, abitazione categoria A/2, piano T, consistenza



vani 4, graffato a sub 10 (area scoperta)

- mappale n. 530 sub 15, autorimessa categoria C/6, piano T, consistenza mq. 17.

QUOTE DI COMPROPRIETÀ SULLE PARTI COMUNI

E' compresa la comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili dei fabbricati e dell'area pertinenziale, ai sensi dell'art. 1117 C.C., tra cui in particolare sub 4 e sub 5 (aree scoperte).

ACCESSIBILITÀ

I suindicati immobili sono direttamente accessibili da Via Avenali, attraverso cancello scorrevole carrabile e cancello pedonale.

Il sottoscritto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, espone quanto segue relativamente all'incarico conferito, specificando che per gli immobili oggetto di esecuzione si propone la formazione di un lotto unico.

LOTTO UNICO

1 - UFFICIO DEL TERRITORIO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO FABBRICATI - Comune di Riese Pio X - foglio C/10 (foglio 20 del Catasto Terreni):

- mappale n. 530 sub 9 graffato a sub. 10, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4, sup. cat. mq. 82, rendita € 392,51, Via Avenali piano T;

- mappale n. 530 sub. 15, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 17, sup. cat. mq. 20, rendita € 41,26, Via Avenali piano T.

CONFINI



Catasto Fabbricati:

- il mappale n. 530 sub 9 graffato a sub 10 confina da nord ed in senso orario con m.n. 549, m.n. 167, sub 14, sub 5, sub 6, sub 7, sub 8;

- il mappale n. 530 sub 15 confina da nord ed in senso orario con sub 5, sub 16.

Catasto Terreni:

il mappale n. 530 del foglio 20 Catasto Terreni confina da nord ed in senso orario con i mappali di cui ai nn. 549, 167, 88, 851.

2 - UFFICIO DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ

IMMOBILIARE

TITOLO DI PROVENIENZA

L'acquisizione da parte degli esecutari dei suddetti mappali è avvenuta per atto di compravendita in data [redacted] di rep. del Notaio Rita Dominijanni di Castelfranco Veneto (*allegato n. 1*).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

A carico degli immobili sopra individuati risultano a tutto il 12.12.2017 le sotto elencate formalità pregiudizievoli:

A - ISCRIZIONI

1 - Iscrizione n. [redacted] in data [redacted]

a favore: Sanpaolo Imi S.p.A. con sede in Torino, a titolo: *ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario* in data [redacted] rep. n. [redacted] del Notaio Rita Dominijanni di Castelfranco Veneto;

contro: [redacted], proprietà per la quota di ½ ciascuno.

2 - Iscrizione n. [redacted] in data [redacted]



a favore: **[REDACTED]** A. con sede in **[REDACTED]**, a titolo: *ipoteca legale*

in data **[REDACTED]** rep. n. **[REDACTED]**

contro: **[REDACTED]**, per la quota di ½.

3 - Iscrizione n. **[REDACTED] in data **[REDACTED]****

a favore: **[REDACTED]** con sede in **[REDACTED]** a titolo: *ipoteca*

amministrativa in data **[REDACTED]** rep. n. **[REDACTED]**

contro: **[REDACTED]**, per la quota di ½.

B - TRASCRIZIONI

1- Trascrizione n. **[REDACTED] da **[REDACTED]****

a favore: **[REDACTED]** l. - Milano;

contro: **[REDACTED]**, per la

quota di ½ ciascuno, a titolo: *verbale di pignoramento immobiliare* rep. n.

[REDACTED] in data **[REDACTED]** - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso.

3 - DESCRIZIONE DEI BENI DEL LOTTO

Gli immobili in esecuzione sono rappresentati da un'unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano terra di un fabbricato di due piani fuori terra comprendente quattro unità ad uso abitativo con scoperto di pertinenza, e da un'autorimessa singola.

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

Il fabbricato è ubicato in Comune di Riese Pio X (TV), in Via Avenali, in zona periferica posta al confine con il Comune di Castello di Godego; i principali servizi pubblici e privati sono ubicati in parte nella frazione di Vallà che dista 2.000 m. circa e per la maggior parte nel capoluogo che dista 2.500 m. circa.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE



Unità abitativa (mappale n. 530 sub 9)

Epoca di costruzione: sulla base della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune (*allegato n. 2*), la prima costruzione del fabbricato risale a prima del 01/09/1967, con successiva ristrutturazione.

Prospicienza dell'unità immobiliare: il prospetto principale (sud) è rivolto verso l'area di pertinenza e l'accesso carraio, il prospetto nord verso scoperto di pertinenza di altra proprietà, i prospetti est ed ovest sono in aderenza ad altra unità immobiliare.

Tipologia e composizione.

L'unità immobiliare è disposta unicamente al piano terra ed è costituita da ingresso-soggiorno-pranzo con zona cottura, ripostiglio-sottoscala, antibagno, bagno, disimpegno zona notte, camera singola, camera doppia.

Le FINITURE dell'immobile sono da considerarsi di tipo ordinario in rapporto a tipologia ed epoca di costruzione.

DISPONIBILITÀ: l'immobile risulta non occupato ed abbandonato da tempo, con parte dell'arredamento ancora presente. E' stato eseguito l'accesso forzoso con presenza di idoneo artigiano.

CARATTERISTICHE PROPRIE DELL' UNITA' ABITATIVA.

LIVELLO DI PIANO: piano terra

COMPOSIZIONE E DIMENSIONI (SUPERFICIE UTILE)

- Ingresso-soggiorno-pranzo-zona cottura: mq. 27
- ripostiglio-sottoscala: mq. 1,90
- antibagno: mq. 1,80
- bagno: mq. 7
- disimpegno zona notte: mq. 0,90



- camera doppia: mq. 14,06

- camera singola: mq. 12,83

Superficie utile complessiva mq. 65,50 circa.

Superficie lorda complessiva mq. 77 circa.

L' ALTEZZA media dei vani è di m. 2,70, ad esclusione del ripostiglio che ha altezza di m. 1,50.

Le FINITURE dell'unità immobiliare risultano in generale di ordinaria fattura..

Si segnalano: tinteggiatura a tempera alle pareti, rivestimento delle pareti del bagno e della zona cottura in piastrelle di ceramica. Pavimentazione di tutti i vani in piastrelle di ceramica di ordinaria e varia fattura.

I serramenti esterni sono costituiti da scuri in legno con finestre in legno e vetro-camera e zanzariere in alcuni fori finestra. Le porte interne sono in legno, la porta d'ingresso in legno-vetro. Si segnala la mancanza di porta tra pranzo-soggiorno e disimpegno zona notte.

Lo STATO DI CONSERVAZIONE è da considerarsi nel complesso accettabile, pur in rapporto allo stato di abbandono. Si notano all'esterno tracce di umidità sul prospetto nord. L'unità necessita di interventi di manutenzione prevalentemente ordinaria, atti a ripristinarne l'abitabilità.

Impianto di riscaldamento rappresentato da caldaia murale installata nella zona cottura alimentata da bombolone GPL, con caloriferi a muro.

Impianto elettrico verosimilmente a norma.

Impianto idrico-sanitario approvvigionato da acquedotto. Il bagno è dotato di box doccia, lavabo, bidet e wc. L'antibagno è dotato di attacchi e scarico per lavatrice.

Impianto fognario con recapito finale in fognatura pubblica.



Area scoperta di pertinenza (mappale n. 530 sub 10)

Il lotto comprende uno scoperto di mq. 94 totali, suddiviso in due parti. La porzione posteriore all'abitazione, di mq. 14 circa, è accessibile da una delle due camere e delimitata da recinzione in rete metallica sorretta da pali infissi su manufatto cementizio. L'area è pavimentata con piastrelle. La porzione anteriore di mq. 80 circa, delimitata da recinzione solo lungo il confine est, è solo in parte pavimentata con betonelle in cemento e per la maggior parte tenuta a verde.

Autorimessa (mappale n. 530 sub. 15)

Il lotto comprende anche un'autorimessa ubicata al piano terra in un corpo di fabbrica separato che comprende altre tre unità con la medesima destinazione. La superficie interna è di mq. 18 (superficie lorda mq. 20), altezza utile pari a m. 2,32. L'unità immobiliare ha accesso dall'area comune di cui al sub. 5, chiusa da cancello scorrevole motorizzato. E' dotata di portone basculante metallico con porta pedonale, finestra a due ante in alluminio e vetro, pavimento in cemento di tipo industriale e impianto elettrico.

4 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA.

Dalle indagini svolte presso l'Uff. Tecnico del Comune di Riese Pio X e dagli accertamenti e rilievi effettuati, è emerso quanto segue.

DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al vigente strumento urbanistico comunale, l'area su cui insiste l'immobile ricade in Zona Territoriale Omogenea C1 residenziale di completamento, di cui all'art. 19 delle Norme Tecniche Operative.

PRATICHE EDILIZIE



Presso l'Uff. Tecnico comunale di Riese Pio X risultano le seguenti pratiche edilizie relative agli immobili del lotto (**vedasi allegato n. 2**):

- concessione in sanatoria n. 71 del 27.10.1997 rilasciata a [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] per varianti prospettiche alla C.E. n. 96/88, ristrutturazione per quattro unità residenziali e demolizione e ricostruzione di fabbricato accessorio;

- autorizzazione prot. n. 10032 del 23.10.1997 per demolizione ricostruzione con arretramento di recinzione ed accesso carraio e ricavo parcheggio ad uso pubblico;

- D.I.A. del 09.06.1998 per variante relativa a spostamento di tratto di recinzione sul fronte ovest e sud;

- certificato di abitabilità n. 72 del 09.07.1998 di cui alla licenza di costruzione n. 400 del 12.12.1966;

CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE DEGLI IMMOBILI IN ESECUZIONE

Ad una lettura comparata della situazione di fatto, rilevata mediante sopralluoghi e misurazioni, e delle pratiche edilizie in possesso, si evidenzia quanto segue:

- rispetto agli elaborati allegati alla Concessione in sanatoria n. 71/1997 si evidenzia nello stato di fatto la presenza di un ripostiglio ricavato nel sottoscala, non indicato negli elaborati medesimi.

Dal punto di vista CATASTALE, la planimetria di unità immobiliare urbana del Catasto Fabbricati prodotta in allegato (**vedasi allegato n. 3**) non corrisponde allo stato di fatto per quanto riguarda la mancanza del medesimo vano sottoscala.

Per la regolarizzazione urbanistica e catastale si indica un costo



approssimativo della pratica pari a € 2.000,00.

5 - PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Il mandato affidato al sottoscritto C.T.U., porta ad individuare nel valore di mercato l'aspetto economico da considerare nella risoluzione del quesito. Il Codice delle Valutazioni Immobiliari definisce i principali valori in funzione dello scopo della stima, fra i quali il più importante è il valore di mercato (Market Value) che si riferisce al prezzo di mercato quale incontro tra domanda ed offerta. Lo stesso Codice delle Valutazioni Immobiliari definisce anche i diversi procedimenti di stima, tra cui in particolare quello definito Market Comparison Approach (M.C.A.) che consiste nel confronto diretto tra il bene oggetto di stima (subject) ed altri beni simili, detti comparabili, di cui occorre necessariamente conoscere le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche e soprattutto i recenti prezzi di compravendita, metodo che presuppone quindi un'attenta ed approfondita analisi del mercato immobiliare locale, basata su dati reali ricavati da interviste ad operatori immobiliari e soprattutto dagli atti di compravendita.

Anche nel caso in esame si è fatto ricorso a tale procedimento comparativo sintetico - parametrico, sulla scorta di indagini compiute che hanno permesso di individuare i prezzi recenti di mercato praticati per beni simili.

Considerate le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno diretta influenza su valore di mercato, tra cui tipologia, consistenza, ubicazione, epoca di costruzione e stato di conservazione, consultate anche le quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, pari a €/mq 870-970 per abitazioni di tipo civile con stato di conservazione ottimo ubicate in



zona extraurbana, la quotazione unitaria attribuibile all'immobile è pari a € 550,00/mq.

CONTEGGI ESTIMATIVI

UNITA' ABITATIVA con pertinenza scoperta e autorimessa (Catasto

Fabbricati - sez. C fgl. 10 - mapp. 530 sub 9, sub. 10, sub 15).

Superficie determinata sulla base degli standard di misurazione della consistenza immobiliare definiti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari e dal DPR n. 138/1998 "Regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e tariffe d'estimo", secondo i seguenti criteri generali.

Nell'ambito della singola unità immobiliare si distinguono:

- superficie dei vani principali (cucina, soggiorno, camere, bagni) e degli accessori diretti (ingressi, disimpegni, corridoi, ripostigli, sottoscala ecc.);
- superficie degli accessori indiretti o pertinenze (cantine, soffitte, balconi, terrazze, portici, tettoie, cortili, giardini ecc.) che possono essere comunicanti direttamente o indirettamente (es. con scala interna) oppure non comunicanti e non collegati perché dotati di accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare;
- si considera la superficie esterna lorda (S.E.L.), misurata alla quota di m. 1,50 dal pavimento ed includente lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti, senza conteggiare i porticati ricavati all'interno della proiezione dell'edificio e gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- per le unità disposte su più piani i collegamenti verticali interni (scale) devono essere computati una sola volta in misura pari alla proiezione orizzontale;



- per giardini o scoperto esclusivo si conteggia: 10%, fino alla superficie della unità immobiliare, 2% per la superficie eccedente.

Determinazione della superficie commerciale del lotto

Vano / pertinenza	Superficie esterna lorda (mq)	Rapporto mercantile	Superficie commerciale (mq)
Abitazione piano terra	77	1	77
Scoperto di pertinenza (mq. 94)	77	0,1	7,7
	17	0,02	0,34
Autorimessa con accesso esterno	20	0,25	5
Totale			90,04

Superficie commerciale del lotto: mq. 90.

Tutto ciò premesso, si ritiene come più probabile il seguente valore di mercato:

€/mq. 550,00 x mq. 90 = € 49.500,00.

VALORE DEL LOTTO

In definitiva, si ritiene come equo e più probabile un valore di mercato del lotto pari a € **49.500,00** (EURO QUARANTANOVEMILACINQUECENTO/00).

6 - STIMA DEL PROBABILE VALORE DI VENDITA FORZATA

Per determinare il prezzo al quale l'immobile potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, occorre considerare i seguenti specifici elementi:

- necessità di interventi di manutenzione per riportare l'unità allo stato di abitabilità ;



- presenza di difformità;

- vendita senza garanzia per eventuali altri vizi a carico del bene.

Ciò premesso, si ritiene che nel caso specifico il valore di vendita forzata possa essere probabilmente pari a € 42.000,00 (EURO QUARANTA-DUEMILA/00).

7 - DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE.

E' allegata agli atti la certificazione notarile con le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Si allegano inoltre le planimetrie catastali (allegato 3).

8 - PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

In merito alla classificazione energetica dell'unità ad uso abitativo, successivamente all'aggiudicazione del bene verrà prodotto Attestato di Prestazione Energetica.

Si specifica che l'elaborato peritale è stato inviato con le modalità previste alle parti (Creditore: Intesa Sanpaolo Group Services S.c.p.a., c/o studio legale [redacted] a mezzo P.e.c.. Interventuto: [redacted], a mezzo P.e.c..

[redacted] sig.ri [redacted] e [redacted] a mezzo racco-mandata postale r.r.. Custode giudiziario: Aste 33 S.r.l., a mezzo P.e.c.).

ALLEGATI: dal n. 1 al n. 5 allegati all' originale

Istrana (TV), 02 marzo 2020

L'esperto stimatore

dr. **Marcello Tonello**



ELENCO DEGLI ALLEGATI:

1. COPIA ATTO DI COMPRAVENDITA

2. DOCUMENTAZIONE UFFICIO TECNICO COMUNALE (PRATICHE EDILIZIE)

3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

5. SCHEDA PER L'ORDINANZA DI VENDITA

