

RENZO BONAN architetto
Viale IV Novembre, 10A
31100 TREVISO
Tel. 3516790540

TRIBUNALE DI TREVISO
Esecuzione immobiliare n° 15/2019
promossa da UBI BANCA (Bergamo)

UNICO LOTTO DI VENDITA
Intera piena proprietà
Appartamento al secondo piano con garage
RESANA (TV) Via Roma, 12

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa FRANCESCA VORTALI
Giuramento Perito Stimatore: 12/02/2020
Udienza di comparizione delle parti: 13/01/2021

Treviso, 04/12/2020



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Con provvedimento del 5/2/2020 il G.E. Dott.ssa Francesca Vortali ha nominato lo scrivente esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nell' E.I. n. 15/2019 promossa da Ubi Banca (BG).

L'accettazione d'incarico e il giuramento sono stati depositati il giorno 12/02/2020; l'udienza di comparizione delle parti fissata il giorno 16/09/2020.

Successivamente, in data 28/05/2020, in osservanza alle linee guida per contrastare l'emergenza epidemiologica da COVID-19 - periodo dal 12/5/2020 al 31/7/2020 (art. 83, commi 6 e 7, d.l. 17/3/2020 n. 18, art. 36 d.l. 8/4/2020 n. 23, art. 3 d.l. 30/4/2020 n. 28) è stato richiesto il differimento dell'udienza di comparizione, fissata poi dal G.E. per il giorno 13/01/2021.

Il sopralluogo si è svolto il 15/07/2020 assieme al dott. Marco Menis per conto del Custode Giudiziario I.V.G - Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso.

1.0 Formazione dei lotti

Unico lotto di vendita - intera piena proprietà

Appartamento per tre persone al secondo piano con garage al piano interrato di ampie dimensioni.

1.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

31023 RESANA (TV) Via Roma, 12.

L'ingresso comune prospetta su spazio aperto condominiale, la salita al secondo piano avviene mediante scala condominiale o ascensore.

1.2 Identificazione catastale

Comune di Resana (Codice H238)

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 4

Particella 1514 Sub. 27, A2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 84 m², rendita Euro 382,18 - indirizzo Via Roma, piano 2.

Particella 1514 Sub. 39, C6, classe U, consistenza 18 m², superficie catastale 21 m², rendita Euro 52,99 - indirizzo Via Roma, piano S1.

1.3 Confini

Particella 1514 Sub. 27

L'appartamento al secondo piano confina a sud con il vano scale e con l'appartamento individuato dalla particella 1514 Sub. 31; ad ovest con l'appartamento particella 1514 Sub. 26 e con il corridoio condominiale di accesso. I lati nord ed est prospettano su veduta libera.

Particella 1514 Sub. 39

L'autorimessa confina ad est con l'area comune di manovra, a nord con la particella 1514 Sub. 38, a sud con la particella 1514 Sub 40.

1.4 Servitù attive o passive

Nel titolo di provenienza non si fa espresso riferimento ad alcuna servitù attiva o passiva.

La vendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni diritto e garanzia di legge, con ogni accessorio, accessione, pertinenza e con eventuali servitù esistenti.

1.5 Titolo di provenienza

Atto di compravendita in data 20/07/2000 Repertorio n.172 Raccolta n. 76 Notaio Dottor Andrea Dominijanni in Vedelago (TV), registrato a Castelfranco Veneto (TV) il 24/07/2000 n. 718 Serie 1V Pubblici, trascritto a Treviso il 25/07/2000 nn. 28810/5375.

La vendita include, ai sensi di legge, le proporzionali quote di comproprietà sull'area scoperta e sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato di cui i beni in oggetto sono parte, così come risulta dal regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali allegato all'atto rogato dal



notaio G. Merone di Camposampiero il 9 dicembre 1998 (Rep. 101482, registrato il 22 dicembre 1998 al n.12947 e trascritto il 18 dicembre 1998 ai nn.38930/26580-38931/26581).

1.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

Iscrizioni

20/03/2003 nn. 11312/2463

Ipoteca volontaria a concessione di garanzia di mutuo fondiario, importo capitale euro 90.000,00 importo totale euro 180.000,00, durata 20 anni, concesso con atto ai rogiti di Dominijanni Andrea con sede in Vedelago (TV) in data 10/03/2003. rep.n. 3213/1260 a favore di Banco di Brescia San Paolo Cab Società per Azioni sede Brescia (Bs) C.F. 03480180177 contro l'esecutato sui beni immobili sopra identificati.

23/09/2008 nn. 36433/8031

Ipoteca legale importo capitale euro 12.990,47, importo totale euro 25.980,94 con atto ai rogiti di Equitalia Nomos Spa con sede in Torino (TO) in data 16/09/2008 rep.n. 109417/113 a favore di Equitalia Nomos S.P.A. sede Torino (TO) C.F. 05165540013 contro l'esecutato sui beni immobili sopra identificati.

30/04/2010 nn. 15108/3386

Ipoteca giudiziale importo capitale euro 3.056,92, importo totale euro 3.412,77 decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale di Treviso S.D. di con sede in Castelfranco Veneto in data 26/02/2009 rep.n. 803/2009 a favore di Condominio Acapulco sede Resana (TV) C.F. 90007890263 contro l'esecutato sui beni immobili sopra identificati.

Trascrizioni

04/02/2019 NN. 4187/3025

Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso (TV) in data 11/01/2019 rep.n. 11635/2018 a favore di Unione di Banche Italiane Società per Azioni Sede Bergamo (BG) C.F. 03053920165 contro l'esecutato sui beni immobili sopra identificati.

Certificazione notarile in data 26/03/2019.

La visura effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ispezione n. T252144 del 01/09/2020, non ha evidenziato altre formalità contro.

1.7 Descrizione generale del lotto

Appartamento al secondo piano composto da ingresso su soggiorno/cucina, disimpegno, una camera doppia, una camera singola, un bagno principale, un bagno di servizio senza finestre, tre poggiali (uno sul bagno, uno su una camera, uno sul soggiorno). L'immobile ha un'esposizione prevalente a est e nord. Al piano interrato l'appartamento dispone di un garage per un'auto di grandi dimensioni.

L'edificio condominiale nel quale sono situati i beni, denominato *Condominio Acapulco*, è distribuito verticalmente su cinque piani (interrato, terra, primo, secondo, terzo) ed è composto da 22 appartamenti, altrettanti garage oltre alle spazi comuni di manovra al piano terra e al piano interrato. Le strutture portanti fuori terra sono miste, costituite da murature di blocchi di laterizio semipieno e da un telaio in cemento armato gettato in opera, con solai in latero cemento e tetto a quattro falde. Il condominio, reso abitabile nel 1996 (24 anni fa) si presenta ora in scadenti condizioni di manutenzione per quanto riguarda gli intonaci e le pitture esterne, particolarmente al secondo e terzo piano, angolo nord est, dove è collocata l'unità pignorata.

In data 04/07/2020 l'assemblea condominiale ha deliberato un intervento di riqualificazione energetica accedendo all'Ecobonus previsto dall' Art. 119 del D.L. Rilancio del 13.05.2020 per opere di efficientamento energetico dell'involucro edilizio e sostituzione caldaie con un risparmio fiscale fino al 110%, avvalendosi della possibilità di cessione del credito fiscale immediato.

Infine, dal punto di vista patrimoniale, si segnala che la totalità dei 21 posti auto esterni al Condominio, corrispondenti ai mappali 1514 subalterni 59,60,61,62,63,64,65,66,69,70,71, 72,73, 74, 75,76,77, 78,79,82,83 non sono bene comune ma in capo ad un'unica proprietà privata.



Attualmente l'uso di questi spazi non è regolamentato. L'Amministratore di Condominio riferisce che stenta a formarsi un accordo economico tra l'unico proprietario e i singoli condomini sulla scia di un vecchio contenzioso legale; in prospettiva potrebbe anche essere precluso l'accesso superficiale a tutti, ossia visitatori e condomini.

DIMENSIONI APPARTAMENTO E ACCESSORI	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Piano interrato, garage - H= 2,40 m	20,40 m ²	0,50	10,20 m ²
Piano secondo, appartamento - H= 2,70 m	78,50 m ²	1	78,50 m ²
Piano secondo, terrazze	13,71 m ²	0,30	4,10 m ²
Totale	112,61 m²		92,80 m²

Particella 1514 Sub. 27, appartamento A/2- finiture ed impianti

Le finiture sono di media qualità e riferibili all'epoca di costruzione (1996).

I pavimenti sono in ceramica nella zona giorno, nel disimpegno e nei bagni, in parchetti in legno nelle camere, in gres porcellanato per esterni nelle terrazze. Le pareti sono intonacate e dipinte, i rivestimenti nell'angolo cottura e nei bagni sono in ceramica.

I serramenti per finestra sono in legno con vetrocamera, zanzariere e tapparelle in plastica, le porte interne tamburate in legno, il portoncino d'ingresso di tipo blindato.

La dotazione impiantistica prevede l'impianto igienico sanitario allacciato alla fognatura comunale e di approvvigionamento idrico collegato all'acquedotto comunale; gli impianti elettrico e televisivo. Il riscaldamento avviene attraverso radiatori e caldaia autonoma ma fornitura condominiale del GPL con bombola interrata nello spazio condominiale e consumi ripartiti tra le diverse unità immobiliari mediante singoli contatori.

L'immobile è abitabile ma ha bisogno di manutenzioni interne ai pavimenti e ai serramenti in legno.

Particella 1514 Sub. 39, C/6 garage - finiture ed impianti

Garage di ampie dimensioni posto al piano interrato.

Il pavimento è in calcestruzzo, le pareti sono dipinte ma non intonacate, l'unico serramento per finestra è in metallo con vetro retinato, il serramento del portone d'ingresso è in lamiera zincata ad apertura basculante manuale. Il vano dispone dell'impianto elettrico. Sufficienti le condizioni di conservazione.

1.8 Destinazione urbanistica - conformità

Destinazione urbanistica attuale

Ai sensi del vigente strumento urbanistico la zona è classificata di tipo B, Art. 19 delle N.T.A. e parti del territorio totalmente o parzialmente edificate e a prevalente destinazione residenziale nelle quali il limite della superficie coperta non è inferiore al 12,50% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è superiore a 1,50 m³/m².

Nelle zone B sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, compatibilmente con la tipologia degli edifici:

- residenza e servizi annessi, servizi pubblici ed attività collettive, commercio di vicinato, uffici privati e studi professionali;
- medie strutture di vendita con superficie fino a 1000 mq. dotate di aree a parcheggio nella misura non inferiore a quanto stabilito dall'art. 13 L.R. 37/99 e compatibili con la viabilità esistente, servizi privati, esercizi pubblici, attività associative, culturali e ricreative;
- attività ricettive e di ristoro;
- attività produttive del tipo artigianale purché non inquinanti, né pericolose o moleste, nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo articolo 29.

E' consentito l'intervento diretto con concessione edilizia o autorizzazione in relazione al tipo di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;



- c) restauro;
 - d) risanamento conservativo;
 - e) ristrutturazione edilizia;
 - f) cambio di destinazione d'uso, tra quelle ammesse;
 - h) demolizione e ricostruzione degli edifici nel rispetto degli indici e dei parametri della zona.
- L'area è urbanisticamente consolidata quindi sia per il condominio che per l'unità pignorata non sono possibili incrementi dimensionali.

Cronologia licenze e concessioni

Il fabbricato di cui i beni in oggetto sono parte è stato edificato sulla base della concessione edilizia n.3991 del 5 febbraio 1994, e successive varianti:

- 1- C.E. 3991 del 5/2/1994
- 2- C.E. Variante 3991A del 23/5/1996
- 3- C.E. Variante 3991B del 3/10/1996
- 3- C.E. Variante 3991B del 3/10/1996 planimetria progetto
- 4- D.I.A. 5391 del 6/2/1998
- 4- D.I.A. 5391 del 6/2/1998 Elaborati grafici
- 5- Abitabilità C.E. 3991B N 12531 del 3/10/1996
- 6- Abitabilità P.E. 2002_3991 N. 16273 del 16/12/2002 autorizzazione allo scarico nella fognatura comunale.

Conformità edilizia dell'unità immobiliare pignorata

Gli immobili sono conformi al titolo abilitativo e alla planimetria catastale.

Attestato di prestazione energetica

La redazione dell' A.P.E. non è carico della procedura esecutiva.

A titolo indicativo si segnala che l'appartamento, considerando l'epoca di costruzione, le finiture, i materiali per l'isolamento e gli impianti potrebbe appartenere ad una classe energetica medio bassa.

1.9 Disponibilità dell'immobile

L'immobile pignorato è stato dato in locazione mediante contratto stipulato in data 01/12/2006 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Montebelluna il 6/12/2006 al n. 5184 serie 3.

In sintesi:

- 1- La locazione avrà la durata di anni 4 dal 1° dicembre 2006 e si intenderà rinnovata per uguale periodo salvo disdetta da darsi nei tempi e nei modi previsti dalla legislazione vigente.
- 2- Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dandone comunicazione al conduttore con lettera raccomandata con preavviso di almeno sei mesi.
- 3- L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di abitazione del conduttore e dei suoi familiari (massimo tre persone). Ogni altra destinazione è vietata.
- 4- Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato l'immobile senza il permesso scritto del locatore pena la risoluzione del contratto.
- 5- Il canone di locazione viene concordato in annui € 6.000,00 (seimila/00) da versare in rate mensili anticipate, entro il giorno 10 del mese, di € 500,00.

Il canone di locazione dovrà essere versato alla procedura esecutiva attraverso il Custode Giudiziario; a meno che il contratto non debba essere forzatamente rescisso per mancato pagamento dei canoni, esso avrà validità fino al 1/12/2022 essendo opponibile alla procedura . L'appartamento è stabilmente occupato dal conduttore e dalla sua famiglia.

Oneri condominiali

Il condominio è amministrato dalla 2P - Amministrazioni Condominiali con sede a Camposampiero (PD) Via W.A. Mozart, 11 e a Vigodarzere (PD) in Via Sabin, 3 - tel. 320 8632008 e 327 5926548.

I millesimi di proprietà in capo all'unità pignorata sono 50,95/1000 (59,22/1000 solo per la scala). Per quanto riguarda ***i costi condominiali relativi all'unità pignorata*** desunti dal Bilancio Consuntivo per Conto AA2019 Condominio ACAPULCO - C. Fisc. 90007890263, esercizio ordinario



2019 periodo 01/01/2019 - 30/09/2020, essi ammontano complessivamente a € 1.375,98 suddivisi in € 977,89 a carico del conduttore e € 398,09 a carico del proprietario esecutato. Il debito del conduttore ammonta ad € 325,31 - quindi sostanzialmente in pari con la chiusura di bilancio - mentre il debito del proprietario esecutato è di € 13.299,30.

Nel consuntivo denominato "Ripartizioni per anagrafica relativo all'esercizio straordinario "FACCIATA TUTTI" periodo 02/01/2018 - 30/09/2020" il debito del proprietario esecutato è di € 247,63. L'inquilino non deve nulla.

Va precisato che questi importi hanno solo finalità orientative per l'acquirente: i saldi finali, riferiti al biennio contabile precedente, dovranno essere aggiornati al momento dell'aggiudicazione sentito il Custode Giudiziario I.V.G. - Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso.

Posti auto esterni

Si ribadisce che la totalità dei 21 posti auto esterni al Condominio, corrispondenti ai mappali 1514 subalterni 59,60,61,62,63,64,65,66,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,82,83 non sono bene comune ma in capo ad un'unica proprietà privata.

Attualmente la situazione non è regolamentata. Da quanto riferito dall'Amministratore di Condominio stenta a formarsi un accordo economico tra il proprietario e i singoli condomini sulla scia di un vecchio contenzioso legale; in prospettiva potrebbe anche essere precluso l'accesso superficiale a tutti, ossia visitatori e condomini.

1.10 Divisibilità

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

1.11 Stima del valore a base d'asta

Il valore dell'immobile va inteso il prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi.

Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, sempre tutelando gli interessi dei creditori, la valutazione utilizzerà come criterio iniziale di stima quello riferito al valore medio di mercato risultato di valutazioni delle condizioni della zona attraverso un procedimento empirico di valutazione mono parametrica (Expertise) e l'utilizzo di eventuali comparabili, se disponibili.

Su quanto raccolto, tenuto conto di altri aspetti correttivi quali gli elementi incrementali e decrementali del valore, la vetustà e lo stato di conservazione, saranno operate le opportune decurtazioni.

Considerazioni estimative

La proprietà è ubicata nelle immediate vicinanze dell'area centrale di Resana, in Via Roma 12, a 600 metri dal Municipio, in un ambito urbanistico residenziale dotato di tutti i servizi pubblici e privati. Il condominio nel quale è compreso l'appartamento è arretrato di circa 40 metri da Via Roma, una strada abitualmente trafficata essendo sulla direttrice Padova - Castelfranco Veneto.

L'esposizione dell'appartamento è buona essendo quasi integralmente ad est ed è apprezzabile la disponibilità di tre terrazze di diverse dimensioni.

Come già scritto, l'esterno del condominio si presenta in scadenti condizioni di manutenzione per quanto riguarda gli intonaci e le pitture, particolarmente al secondo e terzo piano, angolo nord est, dove è collocata l'unità pignorata; anche l'appartamento, pur essendo utilizzabile, abbisogna di manutenzioni ordinarie ai serramenti e ai pavimenti in legno.

E' stato comunque deliberato un intervento di riqualificazione energetica accedendo all'Ecobonus previsto dall' Art. 119 del DL Rilancio del 13.05.2020 per opere di efficientamento energetico dell'involucro edilizio e sostituzione caldaie con un risparmio fiscale fino al 110%, avvalendosi della possibilità di cessione del credito fiscale immediato.

Resta indefinita la questione dei posti auto esterni attualmente in capo ad un'unica proprietà privata. Da quanto riferito sembra che il proprietario li offra in vendita a € 2.000, 00 l'uno ma stenta a formarsi un accordo economico tra il proprietario e i singoli condomini sulla scia di un vecchio contenzioso legale.



Prezzi medi richiesti dal mercato

Nel corso del mese di settembre 2020 il prezzo richiesto per gli immobili in vendita nell'area centrale di Resana è stato di € 1.100,00 per metro quadro (Fonte Immobiliare.it).

Prezzi analoghi sono stati rilevati anche da altri osservatori immobiliari ma vanno intesi come prezzi di prima collocazione sul mercato, quindi possibili di un ridimensionamento in corso di trattativa. C'è stata una recente compravendita nel condominio di un'unità equivalente, posta la al terzo piano, ad un prezzo di € 88.00,00 mentre al piano terra i prezzi si dimezzano.

Stima del valore di mercato

Adeguando la valutazione allo stato di fatto dell'immobile e dell'abitazione, nonché alla sua collocazione urbana, viene assunto un valore finale di mercato di € 900,00/m² per una superficie commerciale 92,80 m². Vengono sostanzialmente detratti € 18.000,00 rispetto al valore "medio" di mercato tenendo conto dell'età del fabbricato condominiale e dei probabili lavori futuri, della necessità di qualche manutenzione interna all'appartamento, dell'incertezza dovuta alla definizione d'uso e patrimoniale dei parcheggi esterni, dello stato di occupazione dell'immobile.

Valore di mercato arrotondato	€ (900,00 x 92,80) =	€ 83.500,00
Prezzo base d'asta arrotondato	Deprezzamento 20% ⁽¹⁾	€ 70,000,00

⁽¹⁾: percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

1.12 Riepilogo - Prezzo base d'asta

Prezzo base d'asta lotto unico: € 70.000,00

Quota intera piena proprietà - (Euro SETTANTAMILA/00)

Si ricorda che è onere di parte offerente verificare a propria cura il bene sotto ogni profilo, compreso quello urbanistico, prima dell'eventuale trasferimento.

Tanto riferisce il sottoscritto, a completa evasione dell'incarico, e si firma.

Treviso, 04/12/2020

Il perito stimatore



Elenco Allegati

Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali

- Estratto di mappa catastale.
- Dimostrazione grafica dei subalterni assegnati.
- Elenco dei subalterni assegnati.
- Visura per soggetto.
- Planimetrie catastali particelle 1514 sub 27 e sub 39.

Raccolti e/o prodotti dallo scrivente

- N. 24 fotografie a colori.
- **Comune di RESANA - allegati nel fascicolo digitale:**
 - 1- C.E. 3991 del 5/2/1994
 - 2- C.E. Variante 3991A del 23/5/1996
 - 3- C.E. Variante 3991B del 3/10/1996
 - 3- C.E. Variante 3991B del 3/10/1996 planimetria progetto
 - 4- D.I.A. 5391 del 6/2/1998
 - 4- D.I.A. 5391 del 6/2/1998 Elaborati graficil
 - 5- Abitabilità C.E. 3991B N 12531 del 3/10/1996
 - 6- Abitabilità P.E. 2002_3991 N. 16273 del 16/12/2002 autorizzazione allo scarico nella fognatura comunale.
- **Comune di RESANA - allegati essenziali alla copia di cortesia:**
 - 1- C.E. 3991 del 5/2/1994
 - 3- C.E. Variante 3991B del 3/10/1996 planimetria progetto
 - 4- D.I.A. 5391 del 6/2/1998
 - 5- Abitabilità C.E. 3991B N 12531 del 3/10/1996
 - 6- Abitabilità P.E. 2002_3991 N. 16273 del 16/12/2002 autorizzazione allo scarico nella fognatura comunale.
- Atto di compravendita in data 20/07/2000 Repertorio n.172 Raccolta n. 76 Notaio Dottor Andrea Dominijanni in Vedelago (TV), registrato a Castelfranco Veneto (TV) il 24/07/2000 n. 718 Serie 1V Pubblici, trascritto a Treviso il 25/07/2000 nn. 28810/5375.
- Contratto di locazione stipulato in data 1/12/2006 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Montebelluna il 6/12/2006 al n. 5184 serie 3.
- Agenzia delle Entrate, servizio pubblicità Immobiliare, aggiornamento: ispezione n. T252144 del 01/09/2020.

