

TRIBUNALE DI TREVISO

*_*_*

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 40-2018

a carico di:

esecutato n.1

esecutato n. 2

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso dott. Saran Marco, di valutare i beni immobili di proprietà della ditta esecutata, il sottoscritto geom. Giovanni Simeoni, con studio in Treviso – Via Dello Squero n. 3, perito estimatore, ha eseguito le necessarie verifiche ed accertamenti riferiti agli immobili pignorati ed ubicati in Comune di Silea (Tv).

Successivamente ha effettuato le necessarie visure presso l'Ufficio del Territorio di Treviso - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.

Ha quindi effettuato visure di controllo e di aggiornamento delle Iscrizioni e delle Trascrizioni Pregiudizievoli presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, Servizi di Pubblicità Immobiliare, già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

Ha successivamente acquisito copia dell'atto di provenienza dei beni e verificato il contenuto della relazione notarile ventennale prodotta in atti dal creditore precedente.

Ha inoltre svolto accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Silea (Tv), per le verifiche dei progetti del fabbricato e delle concessioni edilizie rilasciate, ciò ai fini dell'accertamento della conformità urbanistica dell'immobile.

Ha inoltre effettuato accesso presso l'immobile, unitamente al custode nominato, per verificare lo stato, caratteristiche e consistenza dei beni e redigendo, all'uopo, ampia



documentazione fotografica e svolgendo in loco le apposite misurazioni

Sulla base degli accertamenti svolti si espone la seguente relazione estimativa.

DESCRIZIONE CENSUARIA dei beni pignorati

I beni immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare sono così indicati:

UFFICIO DEL TERRITORIO

Catasto Fabbricati

Comune di Silea

Sez. C – foglio 4

mappale 751 sub.4 Via P. Gobetti p. S1, 1° e T – categ. A/2 cl.2 – vani 7 - sup. catastale mq.163 – rendita euro 831,50;

mappale 751 sub.3 Via P. Gobetti p. T – categ. C/6 cl.3 – mq.16 - sup. catastale mq.21 – rendita euro 35,53;

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

L'indicazione dei mappali contenuti nell'atto di pignoramento risulta corretta; mancherebbe riportato il mappale 751 sub.8 che, comunque, consiste in Bene Comune Non censibile ai sub. 3 e sub.4.

ACCERTAMENTO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Per l'esecuzione immobiliare è stata depositata la certificazione notarile ventennale a firma del notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Palermo, portante la data del 05 aprile 2018.



FORMAZIONE DEI LOTTI

LOTTO UNICO – per l'intero in piena proprietà

DESCRIZIONE CATASTALE ed intestazione delle proprietà

Ditta intestata

Esecutato n.1 – pieno proprietario per la quota di ½

Esecutato n.2 – pieno proprietario per la quota di ½

Agenzia delle Entrate di Treviso

Catasto Fabbricati

UFFICIO DEL TERRITORIO

Catasto Fabbricati

Comune di Silea (Codice F116)

Sez. C – foglio 4

**mappale 751 sub.3 Via Piero Gobetti p. T – categ. C/6 cl.3 – mq.16 - sup.
catastale mq.21 – rendita euro 35,53;**

**mappale 751 sub.4 Via Piero Gobetti p. S1, T,1° – categ. A/2 cl.2 – vani 7 - sup.
catastale mq.163, totale escluse aree scoperte mq.162, – rendita euro 831,50;**

**mappale 751 sub.8 Via Piero Gobetti p.T, B.C.N.C. corte di mq.77 comune ai
sub. 3 e sub.4**

E' compresa la quota di comproprietà sulle parti e sugli impianti comuni di cui gli articoli 1117e segg. C.C.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto agli esecutati, giusto atto di compravendita rep. n. 2588 del 30 maggio 2002 notaio dott. Antonio Favalaro di Paese, trascritto a Treviso il



18.06.2002 ai n.ri 24880 reg. generale e n. 17605 di reg. particolare.

CONFINI

L'abitazione confina con i sub.6, subalterni 8, 2 e 3; il garage con i subalterni 6, 4, 8 e 9, salvo altri e /o variati.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di unità abitativa in essere in un piccolo fabbricato del tipo casa a schiera, corrispondente alla porzione centrale del corpo di edificio comprendente, complessivamente, tre unità abitative, ubicato in Comune di Silea (Tv), località Cendon, con fronte ed accesso da Via Piero Gobetti al civico n.9

L'unità immobiliare oggetto di stima si sviluppa su due piani fuori terra, oltre ad un piano interrato; ha accesso pedonale indipendente che avviene tramite una corsia pedonale comune, sul fronte del fabbricato ed accesso carraio per il garage retrostante l'abitazione, ed è così composta:

al piano terra da ingresso/soggiorno, cucina abitabile, bagno, disimpegno e garage; al piano primo da due camere da letto, guardaroba, disimpegno e terrazzino; al piano interrato da ampio magazzino, cantina, centrale termica, disimpegno.

Una scala interna collega gli ambienti posti sui vari piani.

Di pertinenza dell'unità abitativa una modesta area scoperta posta sul fronte e sul retro dell'abitazione.

La superficie lorda dell'alloggio sui piani terra e primo corrisponde a mq.126 circa, oltre a mq. 3,40 circa di terrazzino; la superficie lorda dei locali accessori sul piano interrato corrisponde a mq. 90 circa; il garage ha superficie lorda di mq.20 circa.

L'area scoperta ha superficie catastale di complessivi mq.77.



L'edificio ha struttura in laterocemento e, per quanto desumibile dai dati contenuti nella relazione tecnica di cui la legge 10/ 91, con murature portanti in blocco forato di laterizio dello spessore di cm.30 intonacato, tetto avente manto di copertura in coppi o similari, murature prive di sistema di isolamento esterno a cappotto; l'alloggio ha finiture discrete, in uno stato di conservazione discreto/buono e si possono così riassumere:

pareti delle stanze intonacate a civile e tinteggiate, pavimenti dei locali parte in ceramica, parte in parquet di legno, rivestimento delle pareti del bagno e cucina in piastrelle di ceramica, serramenti di finestre in legno con vetrocamera, oscuri in legno, davanzali e soglie in marmo, porte interne in legno, portoncino di ingresso in legno e vetro dotato di oscuro con piccola blindatura, battiscopa in legno, scala in cls rivestita con gradini in marmo e ringhiera in ferro.

Il terrazzino ha parapetto in muretto con sovrastante ringhiera in ferro e pavimento in ceramica.

I locali al piano interrato hanno pavimento in ceramica.

Il garage ha pavimentazione in ceramica con basculante in metallo, locale garage privo di riscaldamento.

Lo scoperto è tenuto a verde ed in parte pavimentato.

La recinzione è in muretto in cls con sovrastante ringhiera/rete metallica.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idraulico, di riscaldamento a gas metano con radiatori tradizionali, di citofono, di caminetto nel magazzino interrato.

Nell'alloggio si è rilevato, al piano primo, un condizionatore con unità esterna.

Non si è in grado e nelle condizioni di stabilire la proprietà di detto apparecchio installati nell'unità immobiliare (si può desumere di proprietà degli esecutati).

All'atto del sopralluogo si è notato un annerimento di alcune pareti interne, nelle



stanze del piano primo e quindi un utilizzo improprio del locale magazzino del piano interrato, con posa di un arredo cucina.

Le foto scattate all'atto del sopralluogo, che si allegano al presente elaborato, contribuiscono a descrivere l'abitazione in questione e le sue pertinenze.

SERVITU'

L'atto di provenienza, con riferimento alle servitù, richiama quanto segue:

“ la vendita viene fatta a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli accessori e le pertinenze ed ogni servitù attiva, apparente e non, anche se non risultante dal titolo di acquisto o dai registri immobiliare, servitù che si vengono a costituire con la vendita delle singole unità facenti parte del condominio, sia relativamente a quanto acquistato, sia alle rispettive comproprietà condominiali ”.

**

VINCOLI - CONVENZIONI

Convenzione di lottizzazione in data 19 dicembre 2000 rep. n.911 notaio Favalaro, registrata a Treviso il 5 gennaio 2001 al n.55 atti pubb. e trascritta a Treviso il 5 gennaio 2001 ai nn. 545/403

**

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

La costruzione è stata edificata in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n.55/01 del 26 aprile 2001;
- Concessione edilizia in variante n.51/02 del 20 aprile 2002;
- Denuncia Inizio Attività prot. 7948 del 21 maggio 2002.

Con rilascio del certificato di abitabilità in data 15.06.2002 prot. n.7950.

Il collaudo statico del fabbricato porta la data del 09.05.2002.



Per quanto accertato con verifiche effettuate in loco si è accertata la presenza di manufatti esterni all'abitazione, nell'area di proprietà, non previsti/rappresentati nel progetto e/o non corrispondenti al progetto licenziato dalla P.A.

Per precisare:

- a) vi è manufatto posto in aderenza al fabbricato, sul fronte principale (ovest), costituito da pilastri in legno e travature di copertura in legno, privo di manto di copertura (solo telo plastificato è presente), non previsto in progetto.
- b) manufatto posto in aderenza al fabbricato, sul retro (est), costituito da pilastri in legno e travature di copertura in legno, con manto di manto di copertura, previsto però in progetto senza copertura, senza inclinazione, più piccolo e con travature disposte diversamente.

SANABILITA' DEGLI ABUSI

Esaminati i progetti e lo stato dei luoghi, sentito l'ufficio tecnico del Comune di Silea, si rileva che:

- il manufatto descritto alla *lettera a)*, privo di copertura, rientrerebbe in "tettoia aperta"; manufatto interpretato dalla P.A. come oggetto di intervento libero.

Tale tettoia, per il Comune, deve rispettare la distanza di ml. 1,50 dal confine con i terzi.

In loco si è accertato che, da un lato, tale tettoia dista circa cm.80 dal confine con i terzi.

Il mantenimento in essere quindi si ricondurrebbe al consenso o meno del vicino o alla riduzione della dimensione in modo tale da rispettare la distanza di ml.1,50 dal confine.

- il manufatto descritto alla *lettera b)* risulta non conforme e non sanabile, per le caratteristiche che presenta, e pertanto andrà asportato.



Potrà essere realizzato, in luogo di questo, un manufatto del tipo di quello figurante ed autorizzato dal progetto.

Per quanto attiene ai costi inerenti i ripristini/regolarizzazioni si indicano € 8.000,00 circa (importo indicativo)

() Precisazione al riguardo della sanabilità delle opere ed alla quantificazione degli importi.*

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale ed altresì secondo le indicazioni verbali fornite dall'ufficio tecnico di Silea.



ACCERTAMENTO CONFORMITA' DELLE SCHEDE CATASTALI

Le schede catastali depositate presso gli Uffici del Catasto di Treviso riguardanti l'abitazione sono corrispondenti allo stato dell'immobile così come licenziato ed eseguito.

Non risultano presenti nelle schede catastali dal piano terra le strutture rilevate all'esterno, quali la tettoia aperta sul lato ovest e la tettoia coperta (irregolare) sul lato est.

Una tettoia aperta non incide sulla rendita catastale del bene; la tettoia coperta invece risulterebbe incidere sulla rendita ma, essendo non sanabile, questa andrà asportata.

CERTIFICAZIONI IMPIANTI

In atti presso la P.A. si sono reperiti ed acquisite le dichiarazioni di conformità dell'impianto termosanitario ed impianto elettrico, che si allegano.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Silea (Tv) non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

L'attestato di prestazione energetica (APE), che attribuirà la corretta classe di prestazione energetica dell'unità immobiliare, verrà in ogni caso redatto successivamente all'aggiudicazione del bene, come disposto dal sig. Giudice.

^^^

DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE

La destinazione d'uso prevista dello strumento urbanistico e dalla concessione



edilizia è del tipo residenziale.

STATO DEGLI IMMOBILI - occupazioni

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

SPESE CONDOMINIALI

Per quanto riferito dall'esecutato non vi è nominato alcun amministratore condominiale.

Nello stabile non vi sono apposte targhe atte ad individuare eventuali amministratori di condominio.

STIMA DEGLI IMMOBILI

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, considerata la zona in cui è inserito, la tipologia di edifici nella zona, il contesto residenziale circondante il fabbricato.

Si è quindi considerata la distanza dai principali servizi quali banche, supermercati, farmacie ecc. presenti nelle frazioni limitrofe, la posizione del fabbricato rispetto al centro abitato del Comune di Silea.

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili consimili nella zona, con assunzione di informazioni presso agenzie ed operatori immobiliari della zona per avvenute compravendite di appartamenti posti nelle vicinanze e con caratteristiche similari, 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 e, in particolare, la comproprietà in essere.

Si è quindi considerato ed ipotizzato un possibile scenario futuro del mercato immobiliare.

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue:

Valore di mercato:

determinato sulla base del valore di mercato di immobili consimili nella zona, ottenuto dalla comparazione con compravendite recentemente effettuate, considerato quindi lo stato e condizione d'uso sia dell'immobile che degli impianti (solo visivamente osservati quest'ultimi).

- abitazione p.T-1

mq. 126 x € 1.000,00 € 126.000,00

- terrazzo

mq. 3,40 x 0,25 x € 1.000,00 € 850,00

- abitazione p. interrato

mq. 90 x 0,40 x € 1.000,00 € 36.000,00

- garage

mq. 20 x 0,50 x € 1.000,00 € 10.000,00

- area scoperta di proprietà

a corpo € 6.000,00

Sommano € 178.850,00

* deprezzamento al valore dell'immobile per
assenza di garanzia per vizi del bene venduto



e secondo la vendita mediante asta

| | | |
|---|-----|------------|
| a detrarre dal 10 al 25% = arrotondati | - € | 20.000,00 |
| residuano | € | 158.850,00 |
| - a detrarre per regolarizzazioni edilizie/ripristini | | |
| a corpo indicativi | - € | 8.000,00 |
| residuano esatti | € | 150.850,00 |

| | | |
|---|---|-------------------|
| Che si arrotondano in esatti | € | 151.000,00 |
| (Diconsi Euro centocinquantumila/00) | | |

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si è provveduto a vagliare i contenuti delle relazioni notarili depositate e, in data 28.01.2020, ad effettuare un aggiornamento delle visure presso l’Agenzia delle Entrate di Treviso – Servizi di Pubblicità Immobiliare.

Per l’immobile in questione si sono accertate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione per Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo del 30.05.2002 trascritta in data 18.06.2002 ai n.ri 24881 reg. generale – 5073 reg. particolare a favore di Intesa BCI S.P.A. con sede in Milano (Mi)- CF 00799960158; durata anni 19 e mesi 7; capitale € 168.000,00; totale € 252.000,00; contro esecutato n.1 per la quota di 1/2 ed esecutato n.2 per la quota di 1/2.

- Iscrizione per Ipoteca amministrativa/riscossione del 11.09.2017 trascritta in data 13.09.2017 ai n.ri 31186 reg. generale – 5285 reg. particolare, a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione, con sede in Roma (RM) - CF 13756881002; capitale € 53.688,85; totale € ; contro esecutato n.1 per la quota di 1/2.



^^^

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- atto di pignoramento immobiliare - trascrizione del 16.03.2018 ai n.ri 8903 di registro generale – n. 6546 di registro particolare, a favore di Cassa Di Risparmio Del Veneto S.P.A. con sede in Padova (Pd), CF 02089921204; contro esecutato n.1 per la quota di 1/2 ed esecutato n.2 per la quota di 1/2.

^^^

COMUNICAZIONI EFFETTUATE ALLE PARTI

Rif. art.173 bis Disp. C.P.C.

In data 26/03/2020 si è effettuato accesso telematico presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso al fine di verificare gli eventuali creditori intervenuti, accertando in tale data che nessun ulteriore creditore risultava intervenuto.

Entro i termini fissati dal Giudice si è provveduto a trasmettere al creditore procedente, ai creditori intervenuti ed al custode nominato mediante posta certificata, ed agli esecutati, con raccomandata RR, copia dell'elaborato peritale.

Si è poi atteso l'ulteriore termine differito, stante la disposizione del sig. Giudice del 22.05.2020 (sospensione dei termini sino al 31.10.2020).

Treviso, lì 27 novembre 2020

ALLEGATI:

- Foglio esecutato - *Allegato n. 1*
- Estratto mappa – *Allegato n. 2*
- Visure catastali – *Allegato n. 3*
- Schede catastali – *Allegato n. 4*
- Documentazione fotografica – *Allegato n. 5*



- Atto di provenienza – *Allegato n. 6*
- Concessioni edilizie – tavole progettuali abitabilità – collaudo – dichiarazione certificazione impianti – *Allegato n.7*
- Aggiornamenti Conservatoria – *Allegato n. 8*
- SCHEDA SINTETICA necessaria per l'ordinanza di vendita – *Allegato n. 9*

Il Perito Estimatore
(geom. Giovanni Simeoni)

