

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **557/2019 R.G.E.** promossa da



Contro



G.E. dottoressa ALESSANDRA BURRA

Udienza (art. 569 c.p.c.)

12 gennaio 2022

Treviso, li 22 dicembre 2021

Esperto stimatore

geom. PIERGIORGIO GREGOLIN



ELENCO DEI CAPITOLI

1. PREMESSA.....	3
2. COMPENDIO IMMOBILIARE.....	3
3. QUESITO.....	3
RELAZIONE PERITALE.....	4
3.1 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	4
3.2 TITOLO DI PROVENIENZA.....	5
3.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	5
3.4 SERVITU'.....	6
3.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	6
3.6 LOCAZIONE ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	9
3.7 DATI URBANISTICI e CONFORMITÀ' EDILIZIA.....	9
3.8 CONFORMITA' CATASTALE.....	11
3.9 PRESTAZIONE ENERGETICA.....	11
3.10 RAPPORTO DARE/AVERE CONDOMINIO.....	11
3.11 VALUTAZIONE.....	12
5. TRASMISSIONE DELLA BOZZA.....	13
ELENCO ALLEGATI:.....	14



1. PREMESSA

Con Verbale di Pignoramento Immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, Repertorio n.10358 del 13 dicembre 2019 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 16 gennaio 2020 ai numeri 1585/1246 venivano pignorati i seguenti immobili:

2. COMPENDIO IMMOBILIARE

Lotto Unico

di proprietà dell'Esecutato 1 per la quota di ½ di proprietà

costituita da un'abitazione di tipo civile posta al piano terzo e sottotetto con autorimessa al piano interrato ubicata in **Castelfranco Veneto, Viale delle Querce n. 48** parte del fabbricato condominiale denominato Residenze Parco Giorgione.

3. QUESITO

A seguito della nomina da parte del Giudice dell'esecuzione, dottoressa Alessandra Burra, in data 01 luglio 2021 notificata a mezzo di posta elettronica certificata (PEC) e successivo Verbale di Giuramento inviato in data 07 luglio 2021 veniva affidato il Quesito di cui all'art. 173 bis Disp. Att. C.P.C.

In data 12 novembre 2021 è stato compiuto il sopralluogo presso gli immobili in oggetto unitamente al custode designato durante il quale sono state effettuate le necessarie misurazioni e verifiche.

Sono stati eseguiti quindi i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Treviso e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Veneto.



RELAZIONE PERITALE

3.1 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Oggetto della presente è **un'unità immobiliare a destinazione residenziale** posta ai piani terzo e sottotetto con autorimessa al piano interrato parte del fabbricato condominiale denominato Residenze Parco Giorgione A-B Scala A ubicato in **Castelfranco Veneto, Viale delle Querce n. 48** e così catastalmente censito:

Catasto Fabbricati:

Comune di Castelfranco Veneto, Sezione D, Foglio 3

- Particella n. **1654 sub 170**, Categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, Rendita catastale Euro 464,81, Viale delle Querce
- Particella n. **1654 sub 148**, Categoria C/6, classe 5, consistenza 28 mq, Rendita catastale Euro 98,33 , Viale delle Querce;

E' altresì compresa la comproprietà sugli accessori e parti comuni del fabbricato come previsto dall'art. 1117 C.C., oltre ai beni comuni così identificati:

- mappale n. 1654 sub 105 (area scoperta di mq 16);
- mappale n. 1654 sub 109 (ingresso, vano scale A, ascensore e corridoio),
- mappale n. 1654 sub 113 (area scoperta e rampa carrabile) e sub 115 (corsia carrabile di manovra).

Svolte le necessarie verifiche, **si conferma la corrispondenza** fra i dati catastali attuali degli immobili e quanto contenuto nel Verbale di Pignoramento.

L'area coperta e scoperta di cui fa parte il complesso condominiale di complessivi quattro edifici ove sono ubicate le unità in parola è altresì identificata al Catasto Terreni in Comune di Castelfranco Veneto, Foglio 26, mappale n. 1654 Ente Urbano di mq 10.342.



Confini:

L'appartamento confina con il vano scala comune e con i sub 169 e 183, l'autorimessa confina con la rampa di manovra comune, con i sub 147, 149, 168 e vano scala comune.

3.2 TITOLO DI PROVENIENZA

Gli immobili oggetto della presente sono stati acquistati dall'Esecutato per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni in virtù dell'Atto di Compravendita rogato dal notaio Luigi Tassitani di Castelfranco Veneto (TV) repertorio n. 201.431 del 14 gennaio 2009, trascritto a Treviso in data 22 gennaio 2009 ai numeri 2382/1592.

3.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione allegata ai sensi dell'art. 567 c.p.c. al fascicolo dell'Esecuzione, risultano le seguenti formalità contro afferenti i beni in oggetto:

ISCRIZIONI:

1. ISCRIZIONE in data 22 novembre 2010 ai numeri 41822/9357
Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in virtù dell'atto a rogito del notaio Rita Dominijanni repertorio n. 29.651 del 15 novembre 2010 a favore di [REDACTED] contro l'Esecutato ed un altro soggetto quale terzo datore d'ipoteca sui beni oggetto della presente.
2. ISCRIZIONE in data 09/12/2014 ai numeri 34322/5099
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo per € 15.000 a seguito del Decreto Ingiuntivo rep. n. 9453 del 28 novembre 2014 emesso dal Tribunale di Venezia a favore di [REDACTED] contro l'Esecutato per i beni oggetto della presente.
3. ISCRIZIONE in data 16/12/2014 ai numeri 35226/5210
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo per € 15.000 a seguito del Decreto Ingiuntivo rep. n. 8682 del 11 novembre 2014 emesso dal Tribunale di Venezia a favore di [REDACTED] contro l'Esecutato per i beni oggetto della presente.



TRASCRIZIONI:

4. TRASCRIZIONE in data 16/01/2020 ai numeri 1585/1246

Verbale di pignoramento immobili Repertorio n.10358/2019 del 13 dicembre 2019 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso a favore di

[REDACTED]

[REDACTED] contro l'Esecutato per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà per i beni oggetto della presente.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non sono emerse ulteriori formalità che si ritengono rilevanti ai fini della presente.

3.4 SERVITU'

L'immobile verrà venduto nel suo attuale stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni diritto e garanzia di legge, con ogni accessorio, accessione, pertinenza e con le servitù attive e passive esistenti, ivi comprese quelle eventualmente derivanti dal condominio e con tutto quant'altro inerente ed in particolare con gli obblighi assunti dalla società costruttrice nei confronti del Comune di Castelfranco Veneto.

3.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'unità abitativa oggetto della presente è parte del complesso denominato Residenze Parco Giorgione, suddiviso in più fabbricati e posto in una zona residenziale nei pressi della zona industriale e commerciale di Castelfranco Veneto a circa un chilometro e mezzo dal centro della cittadina. Data la presenza della zona commerciale vi è ampia disponibilità dei beni di prima necessità, mentre nei pressi vi è altresì l'ospedale civile.

L'unità in parola fa parte del Condominio A-B, nel corpo distinto come scala A, composto da 15 unità abitative su quattro orizzontamenti fuori terra, oltre al piano interrato dove vi sono le autorimesse. Il complesso è dotato di ascensore e l'accesso carrabile è possibile tramite rampa unica.

Sul fronte dell'edificio, dove sono posti gli ingressi pedonali, è stata ricavata un'area a parcheggio esclusiva del Condominio.



La consistenza e conformazione dell'alloggio è rappresentata dai grafici qui uniti sub 9 che discende dai rilievi metrici eseguiti alla presenza continuata del custode designato e dei proprietari.

L'unità è composta al piano terzo da soggiorno della superficie di 29,86 mq, cucina della superficie di 9,30 mq, disimpegno distributivo di 3,68 mq, camera di 14,23 mq e bagno di 4,59 mq. Un ampia terrazza della superficie di 19,18 mq con parapetto in muratura piena si estende sul fronte ed è accessibile dai vani appena descritti ad eccezione del bagno. Sulla stessa è collocato il vano tecnico in muratura con porta in metallo ove è posta la caldaia autonoma a gas e l'unità esterna del condizionatore.

Il soggiorno, che contiene anche li portoncino blindato d'ingresso, ha pavimentazione in ceramica, così come l'attigua cucina divisa da una parete in vetro con porta. Il distributivo e la camera hanno pavimentazione in listoncini di legno di rovere della larghezza di cm 9, il bagno ha pavimentazioni e rivestimento in ceramica.

Le pareti sono finite in calce rasata; i serramenti esterni sono in legno di douglas dotati di vetrocamera con scuri in legno multistrato.

Le porta interne sono in legno tamburato laccato.

Attraverso la scala interna con struttura in metallo e gradini in legno posta nel soggiorno si raggiunge il sottotetto.

Nella documentazione reperita, progetti e accatastamento, tale orizzontamento viene indicato come un unico vano.

All'arrivo della scala si riscontra un primo vano adibito a camera della superficie di 13,01 mq con altezza massima di m 3,09 misurata sottotavola, un servizio igienico di 4,77 mq e un ulteriore camera di 17,96 mq. Si precisa che, come indicato nell'unito grafico, la porzione con altezza pari a zero fino ad 1,44 m nelle due camere è tamponata con mobilio fisso.

I due vani hanno pavimentazione in legno simile a quella descritta al piano sottostante, mentre il bagno ha pavimentazione in marmo con rivestimento in ceramica del tipo a mosaico. l'interno è finito con pareti rasate a calce lucida, come i vani sottostanti.

L'illuminazione e aerazione dei tre vani è garantita da tre lucernari da cm 90 x 90 posti sulla falda inclinata della copertura.



I soffitti sono in legno con travi a vista da cm 12 x 19 ad interasse di cm 70 e trattati probabilmente con impregnanti ad acqua di colore bianco. Le travature sono spinte oltre la muratura perimetrale esterna per formare la cornice che si estende su tutto il fronte con colorazione naturale.

Per completezza va sottolineato che travature in legno di abete sono del tipo bilama, vale dire composte da due elementi incollati in laboratorio per evitare le naturali deformazioni.

Come detto Il riscaldamento è autonomo con distribuzione attraverso radiatori e sono installati tre condizionatori, due al piano terra ed uno al piano primo.

Lo stato manutentivo dell'alloggio è buono, così come si presenta buono lo stato complessivo dell'immobile condominiale.

L'autorimessa, come indicato nella parte introduttiva del capitolo, è posta al piano interrato raggiungibile sia attraverso la rampa carrabile che con scale e ascensore interni.

Il locale presenta dimensioni di m 5,44 per 5,17 quindi utilizzabile per due automobili.

Le murature d'ambito sono delle seguenti tipologie: pilastrature in c.a. con sovrastanti travature analoghe, con inserito il basculante in lamiera zincata dotato di apertura elettrificata al momento non funzionante e quindi apribile manualmente; le compartimentazioni interne sono in blocchi regolari di Leca, mentre il solaio è costituito da lastre prefabbricate in c.a. Predalles.

Tutte le superfici sono trattate con pittura a base di calce, mentre il pavimento e la corsia comune sono in cemento liscio meccanicamente.

Dal punto di vista manutentivo si può asserire che è normale.

La superficie utile calpestabile dell'abitazione assomma a **97,40 mq**, nel computo del quale sono escluse le due porzioni nel sottotetto delimitate da mobilio fisso di complessivi 22,26 mq; inoltre vi sono la terrazza di mq 19,18 ed autorimessa di 28,12 mq.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come è possibile desumere dalla tabella allegata, la superficie commerciale dell'unità Immobiliare derivata dall'applicazione dei coefficienti convenzionali assomma a **129.82 mq**.



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE				
Immobile		Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie ragguagliata
Abitazione	Locali abitativi piano terzo	75,55	1,00	75,55
	Sottotetto locali calpestabili	45,41	0,60	27,24
	Sottotetto locali non calpestabili	37,29	0,15	5,59
	Terrazza	22,37	0,25	5,59
Autorimessa		31,77	0,50	15,85
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE				129.82

3.6 LOCAZIONE ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 12 novembre 2021 l'immobile risultava **occupato dall'esecutato** che ivi vi risiede con la propria famiglia.

3.7 DATI URBANISTICI e CONFORMITÀ' EDILIZIA

L'edificio condominiale di cui fanno parte le unità in oggetto è stato realizzato in virtù del **Permesso di Costruire n. 201 dell'08 luglio 2004, Permesso di Costruire n. 239 del 02 settembre 2005 e successiva Variante in corso d'opera con Permesso di Costruire n. 231 del 22 giugno 2007.**

A seguito dell'ultimazione dei lavori in data 19 luglio 2007 è stata rilasciato **Certificato di Agibilità prot. n. 136 del 29/08/2007.**

Dal confronto fra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e quanto indicato nel progetto approvato, le unità presentano **difformità edilizie.**

Infatti, come indicato nell'allegato grafico n. 9, Comparativa, il **piano sottotetto** nel progetto approvato era raffigurato come un unico vano con destinazione di **sottotetto non abitabile**, mentre come indicato nel paragrafo contenente la descrizione, sono state **ricavate due camere da letto ed un servizio igienico.**



Inoltre risultano alcune lievi variazioni interne nel piano sottostante in quanto nell'ultima variante la cucina non risultava divisa dal soggiorno, diversamente da quanto indicato nell'accatastamento.

Al fine della regolarizzazione dei locali nel sottotetto lo scrivente ha valutato due possibilità.

Può essere innanzitutto riportato lo stato autorizzato attraverso la demolizione delle partizioni riscontrate ricreando un unico vano.

In alternativa i locali possono essere recuperati secondo quanto previsto dalla **Legge regionale n. 51/2019 Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti a fini abitativi** attualmente in vigore.

Secondo tale normativa, il recupero dei sottotetti risulta possibile qualora esistenti alla data del 06 aprile 2009, vi sia un'altezza utile pari a m 2,40 per i locali adibiti ad abitazione (camere) o a m 2,20 per i locali accessori (disimpegno, servizi igienici, ripostigli ...) calcolata nella porzione di sottotetto la cui altezza superi 1.60 m. Gli eventuali spazi di altezza inferiore dovranno essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e a ripostiglio.

Secondo quanto previsto quindi da tale normativa, al fine della sanabilità del sottotetto in oggetto dovranno essere previste alcune opere di adeguamento.

Dall'analisi compiuta dallo scrivente non potranno essere ricavati vani abitabili (camere), ma **unicamente vani accessori** come ripostigli. Il servizio igienico esistente dovrà essere demolito in quanto non rispetta le altezze minime previste dalla normativa

Dovrà essere previsto, come sopra indicato, **un tamponamento attraverso arredi fissi all'altezza di m 1,60, misurata sottotrave** come previsto dal vigente regolamento in quanto lo spazio fra le travi esistenti risulta inferiore a 0,60 m.

Inoltre, in entrambe le soluzioni prospettate dovrà essere **riportata l'altezza massima approvata pari a m 2,79** misurata sottotrave in quanto attualmente risulta m 2,89 attraverso la **controsoffittatura** dell'intero sottotetto.

Al fine della valutazione delle opere di adeguamento necessarie lo scrivente ha computato le minori opere necessarie, prevedendo lo spostamento e



l'adeguamento degli arredi fissi attualmente presenti, valutando comunque delle criticità per l'esecuzione delle opere previste, in quanto il passaggio degli operatori, dei materiali e delle attrezzature potrà avvenire unicamente attraverso la scala interna esistente.

Inoltre, l'autorimessa si presenta di larghezza maggiore rispetto quanto autorizzato (m 5,17 in loco dell'approvato m 4,70).

Per la regolarizzazione di quanto indicato, dovrà essere presentata una Segnalazione Certificata di Inizio Attività oltre alle opere di adeguamento indicate il cui costo complessivo viene valutato dallo scrivente in € 20.000,00.

3.8 CONFORMITA' CATASTALE

Le unità immobiliari risultano accatastate con Denuncia di Variazione prot. n. TV0291925 del 13/06/2007.

Le attuali planimetrie non risultano conformi per le difformità descritte nel paragrafo precedente. Si precisa che nella planimetria dell'alloggio risulta raffigurato il divisorio fra la cucina ed il soggiorno che come detto è stato in parte sostituito da una parete in vetro oltre alle lievi differenze interne rappresentate nell'allegato n. 9 Comparativa. Inoltre, come più volte detto, il sottotetto viene indicato come un unico vano e l'eventuale aggiornamento della planimetria sarà conseguente alle opere edilizie di adeguamento prima descritte.

Al fine della regolarizzazione dovrà essere presentata una **Denuncia di variazione catastale** il cui costo viene qui preventivato in **€ 300,00**.

3.9 PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche effettuate non è stato reperito l'Attestato di Certificazione Energetica.

3.10 RAPPORTO DARE/AVERE CONDOMINIO

In seguito alla richiesta dello scrivente all'amministratore pro tempore del Condominio Residenze Parco Giorgione l'esecutato risulta in regola con il pagamento delle spese condominiali.



3.11 VALUTAZIONE

Si fornisce ora la valutazione dell'immobile in oggetto, per la formulazione della quale si è tenuto conto sia dell'esame analitico compiuto, sulla base della sua reale consistenza, del suo stato e di quello dell'edificio condominiale di cui fa parte dell'ubicazione e della dotazione della zona di servizi e di vie di comunicazione.

Si è anche tenuto conto di quanto dettato dalle normative comunali, con la considerazione delle destinazioni ammesse, delle possibilità edificatorie, dei vincoli imposti dalla vigente normativa comunale. Sono stati poi detratti i costi sopra descritti per la regolarizzazione edilizia e catastale.

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 quindi delle considerazioni sopra svolte, lo scrivente ritiene che il valore dell'immobile sia il seguente:

VALORE DELL'INTERA PROPRIETA':

Superficie: 129,82 mq x 1.800,00 €/mq =	€ 233.676,00
Spese per regolarizzazione edilizia	- € 20.000,00
Spese per regolarizzazione catastale	-€ 300,00
VALORE COMMERCIALE	€ 213.376,00

VALORE DELLA QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO (1/2):

€ 213.376,00/2 = € 106.688,00

Al fine di determinare il valore dell'immobile per la vendita forzata, si applicherà al valore dell'immobile un coefficiente riduttivo del 20% in quanto la vendita avverrà senza le normali garanzie di un atto di compravendita, pertanto

€ 106.688,00 x 20% = - € 21.337,60

VALORE BASE **€ 85.350,40**
arrotondato ad € 85.350,00
(Euro ottantacinquemilatrecentocinquanta/00)



5. TRASMISSIONE DELLA BOZZA

Come di prassi, la bozza del presente elaborato è stata inviata in data 02 dicembre 2021 ai creditori, all'esecutato ed al custode, rispettando i termini fissati per la ricezione di eventuali osservazioni.

Entro il termine concesso (17 dicembre 2021), nessuna osservazione è pervenuta allo scrivente.

Treviso, li 22 dicembre 2021

L'Esperto stimatore

geom. Piergiorgio Gregolin



ELENCO ALLEGATI:

1. Generalità del proprietario;
2. Allegato fotografico;
3. Estratto di mappa catastale;
4. Visure catastali;
5. Planimetrie catastali;
6. Atto notarile di provenienza;
7. Ispezione ipotecaria;
8. Provvedimenti urbanistici;
9. Pianta dello stato di fatto e comparativa;
10. Risultati verifiche locazioni presso Agenzia delle Entrate e Contratto di locazione;
11. Comunicazione dell'Amministratore in merito alle spese condominiali;
12. Scheda sintetica ordinanza di vendita;
13. Attestazioni di invio della bozza.

