

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **43/2021** promossa da

DEUTSCHE BANK MUTUI SPA

con gli avvocati Simona Garavaglia e Lucia Cescato

G.E. dott.ssa Paola Torresan

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

05/05/2022

Treviso, 21 aprile 2022

lo stimatore
geom. Bruno Cisterna



Indice generale

01 PREMESSA.....	3
02 RELAZIONE PERITALE.....	3
2.1 COMPENDIO IMMOBILIARE.....	3
2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.....	3
Localizzazione.....	4
2.3 TITOLO DI PROVENIENZA.....	5
2.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	5
2.5.SERVITÙ.....	6
2.6 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	6
Determinazione della superficie lorda commerciale.....	8
2.7 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	8
2.8 DATI URBANISTICI ED EDILIZI.....	8
Estratto di zona.....	9
2.9 CLASSE ENERGETICA.....	9
2.10 CONFORMITÀ URBANISTICA.....	10
2.11 CONFORMITÀ CATASTALE.....	10
2.12 RAPPORTO DARE/AVERE CON IL CONDOMINIO.....	10
2.13 DIVISIBILITÀ.....	10
2.14 VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	10
ALLEGATI.....	12



01 PREMESSA

Al sottoscritto stimatore, a seguito della nomina del G.E. veniva notificato via PEC il 26/11/2021 il quesito, con il giuramento in pari data.

Incarico:

"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 del comune di Treviso, presso l'Archivio Notarile di Milano, nonché i sopralluoghi presso gli immobili con le necessarie verifiche e misurazioni avvenuti in data 28/03/2022, il sottoscritto stimatore è in grado di redigere la seguente

02 RELAZIONE PERITALE

2.1 COMPENDIO IMMOBILIARE

Lotto unico

in capo all'esecutato per la quota di 1/1 e quindi per l'intero

costituito da unità immobiliare ad uso civile abitazione al piano secondo, con lavanderia e garage pertinenziali al piano terra, facenti parte del fabbricato denominato "Condominio Castellana", **ubicato in comune di Treviso, via Castellana 17/A.**

2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Il lotto risulta così catastalmente individuato:

Catasto Fabbricati

Comune di Treviso - Sez. D - Foglio 3 – via Castellana

Part. 1540 Sub 10 - P. T-2 - Rend. € 568,10 - Cat. A/3 Cl 5 - Cons. 5,5 vani

Part. 1540 Sub 6- P. T - Rend. € 57,84 - Cat. C/6 Cl 5 - Cons. 14 m²





Localizzazione

Con la precisazione, inoltre, che l'area coperta e scoperta su cui insiste il condominio di cui fa parte la porzione in oggetto è riportata al Catasto Terreni – Comune di Treviso – al Foglio 21 con la particella n. 1540 – ente urbano di mq. 767.

Confini.

L'appartamento al piano secondo confina con vano scala comune, proprietà di terzi e stacco del fabbricato su tre lati;

il garage e la lavanderia al piano terra confinano con stacco del fabbricato su due lati, con corridoio comune e proprietà di terzi.

Le unità immobiliari godono della comproprietà sulle parti comuni ai sensi di legge, artt. 1117 e seguenti C.C.

Millesimi di proprietà : 173,03 – Millesimi scale: 169,85.



2.3 TITOLO DI PROVENIENZA

- Il lotto è intestato per l'intero all'esecutato, le generalità complete del quale sono rilevabili nell'Allegato n. 1, in forza dell'Atto Notarile di compravendita (Allegato n. 7) a rogito del Notaio dr. Adolfo Brighina in Varese, rep. 36.208 del 05/07/2007, trascritto a Treviso il 19/07/2007 ai n.ri 34978/19620.

2.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 02/04/2022 non sono risultate ulteriori formalità contro (cfr. Allegato n. 8) rispetto a quelle indicate dal Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano 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:

1) Trascrizione in data 02/03/2021 ai n.ri 7770/5220.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 12/02/2021 n. 299 di rep. del Tribunale di Treviso, a favore di EUROHOME ITALY MORTGAGES SRL con sede in Roma, contro l'esecutato, gravante sulle particelle alla Sezione D Foglio 3 Mn 231 sub. 10 e 231 sub. 6.

ISCRIZIONI:

1) Iscrizione in data 19/07/2007 ai n.ri 34981/9566

Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in data 05/07/2007 rep. 36209 del notaio Alfonso Brighina in Varese a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A. con sede in Milano, contro l'esecutato e soggetto terzo non datore di ipoteca, gravante sulle particelle alla Sezione D Foglio 3 Mn 231 sub. 10 e 231 sub. 6.



Si rappresenta che nell'atto di provenienza e in quello di pignoramento, così come nelle relative note di trascrizione, delle unità immobiliari staggite vengono riportati gli identificativi Sez. D – Foglio 3 - Mn 231 sub. 10 (per l'alloggio) e Mn 231 sub. 6 (per il garage).

Con la variazione catastale per modifica dell'identificativo n. 27132.1/2007, il Mn 231 sub. 10 è stato variato nell'attuale Mn 1540 sub. 10.

Con la variazione catastale per modifica dell'identificativo n. 27123.1/2007, il Mn 231 sub. 6 è stato variato nell'attuale Mn 1540 sub. 6.

Pertanto, i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato le unità oggetto della procedura.

2.5.SERVITÙ

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con accessioni aderenze, pertinenze, comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti e risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso.

2.6 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Come precedentemente indicato, il lotto è costituito da un'unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano secondo, con lavanderia e garage pertinenziali al piano terra, facenti parte fabbricato denominato "Condominio Castellana", ubicato in comune di Treviso, via Castellana n. 17/A, in fascia Periferica / zona Periferica D2 (fonte OMI). Fa parte di un complesso di cinque condomini, di presumibile comune epoca di costruzione risalente ai primi anni '60 del secolo scorso, con accessi plurimi comuni dalla via Castellana.

Lo scoperto comune é quasi del tutto ricoperto di ghiaino ed è utilizzato anche come parcheggio.



Il fabbricato in esame, di complessivi sei alloggi e relative pertinenze, si sviluppa su quattro piani fuori terra, con unico vano scala, senza ascensore.

La struttura portante del fabbricato è costituita da un telaio in cemento armato, muratura di tamponamento in laterizio senza isolamento, solai di piano in latero-cemento, copertura a due falde con manto in coppi, grondaie e pluviali in lamiera preverniciata. Nell'insieme il condominio, completato nel 1962, compatibilmente con l'epoca di costruzione si presenta in sufficiente stato di manutenzione e/o conservazione.

- Alloggio (porzione particella n. 1540 sub. 10).

Posizionato al piano secondo, con tre affacci a ovest, nord ed est. È composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere (una singola e una doppia), studio, bagno con antibagno e due terrazzi, uno con accesso dalla cucina e l'altro dal soggiorno. Altezza utile interna mt 2,90 circa.

L'impianto termico é autonomo, di tipo tradizionale alimentato a metano, con caldaietta murale posta in cucina e termosifoni. Impianto elettrico sottotraccia, apparentemente in sufficiente stato di manutenzione. Pavimenti in graniglia nella cucina, in marmettoni nel corridoio e nel soggiorno, ceramici nel bagno e rivestimenti in parquet nelle camere.

Serramenti in legno con vetro singolo. Vetrocamera in bagno, in soggiorno e nello studio. Avvolgibili in legno e doppie finestre in alluminio.

Nel complesso l'appartamento si presenta in sufficiente stato di conservazione (vedi documentazione fotografica).

La superficie netta calpestabile dell'alloggio è di mq 85 circa, oltre ai poggioli di complessivi mq 9.

- Garage (particella n. 1540 sub. 6) e lavanderia (porzione particella n. 1540 sub. 10).



Locali adiacenti ubicati al piano terra. Il garage prospetta a nord sull'area scoperta comune ed é provvisto di portone metallico. Entrambi i locali sono raggiungibili dall'interno attraverso corridoio comune e hanno il pavimento in calcestruzzo. Altezza utile interna mt 2,26. Si evidenzia una breccia sulla parte bassa della tramezza divisoria tra due locali di circa mt 1x0,50.

Superficie netta del garage circa mq 14 e della lavanderia circa mq 9.

La superficie commerciale del lotto ragguagliandone alla principale gli accessori è di mq. 118 (arrot.) , come si evince dalla seguente tabella.

Determinazione della superficie lorda commerciale				
Immobili		Superficie lorda	Coeff.	Superficie ragguagliata
Appartamento	Locali principali Piano primo	102 m ²	1,00	102,00 m ²
	Poggioli	9,20 m ²	0,25	2,30 m ²
Lavanderia	P. Terra	10,29 m ²	0,50	5,14 m ²
Garage	P. Terra	16,80 m ²	0,50	8,40 m ²
TOTALI				117,84 m²

2.7 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava disabitato.

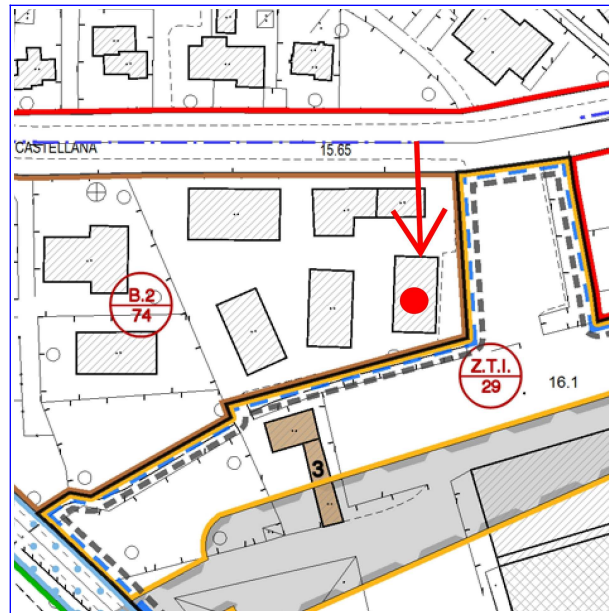
E' stata effettuata una verifica presso l'Agenzia delle Entrate circa l'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato riguardanti gli immobili in esame, la quale ha avuto esito negativo (Allegato 11).

2.8 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Il condominio e l'area pertinenziale ricadono, secondo lo strumento urbanistico vigente, in Zona Territoriale Omogenea B.2, Zona totalmente o parzialmente edificata, regolata dagli artt. 55 e 58 delle Norme Tecniche Operative. Segue estratto



di zona



Estratto di zona

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

- Licenza Edilizia n. 18/35 del 16/12/1961;
- Variante n. 13/13 del 26/04/1962;
- Licenza d'uso n. 40298 del 31/10/1962 (Allegato n. 9);
- Denuncia di Inizio Attività prot. 20317 del 16/04/1996 (apertura porta su vano accessorio condominiale).

2.9 CLASSE ENERGETICA

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale così come nell'archivio regionale non risulta alcuna certificazione energetica relativamente all'alloggio in esame.

Considerati comunque la consistenza, l'esposizione, i materiali e l'epoca di costruzione, si ritiene che allo stesso possa essere ragionevolmente attribuibile una classe energetica "G".



2.10 CONFORMITÀ URBANISTICA

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme all'originario progetto.

Riscontrate solamente alcune lievi modifiche delle partizioni interne il cui dimensionamento rientra nelle tolleranze ammesse.

2.11 CONFORMITÀ CATASTALE

Le planimetrie catastali sono sostanzialmente conformi alla stato di fatto.

L'intestazione catastale riportata in visura è corretta.

2.12 RAPPORTO DARE/AVERE CON IL CONDOMINIO

Contattato l'Amministratore del condominio in merito al rapporto dare/avere dell'esecutato, lo stesso Amministratore inviava la documentazione richiesta (Allegato n. 10) dalla quale risulta, per consuntivo esercizio precedente (2020/2021) e preventivo attuale (2021/2022) un residuo dovuto di € **1.231,10**.

2.13 DIVISIBILITÀ

Immobile costituito da un unico alloggio e strette pertinenze, non divisibile.

2.14 VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il metodo di stima comparativo.

E' stata effettuata una ricerca presso alcuni operatori del settore presenti in zona e sui più importanti portali immobiliari quali, l'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate e il Borsino Immobiliare. Infine su alcuni siti specializzati in annunci di agenzie e/o privati.

Sui valori opportunamente mediati così ottenuti sono stati applicati dei coefficienti di merito in considerazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili



quali la vetustà, l'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato manutentivo, la presenza o meno di impiantistica a norma, 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 118 x € 650/mq = € 76.700,00

A tale importo vanno detratti:

Contributi condominiali pendenti (arrotondati): - € 1.300,00

VALORE DI MERCATO € 75.400,00

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 € 75.400 x 0,15 = € 11.400 (arrot.) - € 11.400,00

VALORE A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI € **64.000,00**

Sarà onere della parte offerente verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., compresi quello urbanistico e per quanto riguarda l'aggiornamento della situazione debitoria nei confronti del condominio.

--oo0oo--



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. Nessuna osservazione è pervenuta.

Treviso, li 21 aprile 2022

lo stimatore
geom. Bruno Cisterna

ALLEGATI

- ALLEGATO 1 Generalità del proprietario degli immobili;
- ALLEGATO 2 Relazione fotografica;
- ALLEGATO 3 Estratto di mappa catastale;
- ALLEGATO 4 Planimetrie catastali;
- ALLEGATO 5 Visure catastali;
- ALLEGATO 6 Piante stato di fatto;
- ALLEGATO 7 Copia atto notarile di provenienza;
- ALLEGATO 8 Elenco formalità pregiudizievoli;
- ALLEGATO 9 Licenza d'uso;
- ALLEGATO 10 Risultanze condominio;
- ALLEGATO 11 Risultanze Agenzia Entrate.

