

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **45/2021** promossa da



con l'avvocato Alessandro Romoli

G.E. dott.ssa Paola Torresan

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

05/05/2022

Treviso, 22 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.....	8
2.9 CLASSE ENERGETICA.....	9
2.10 CONFORMITÀ URBANISTICA.....	9
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
2.15 RISERVE.....	11
ALLEGATI.....	13



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 Cessalto, presso l'Archivio Notarile di Pordenone, nonché i sopralluoghi presso gli immobili con le necessarie verifiche e misurazioni avvenuti in data 24/03/2022, 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 primo, con garage pertinenziale al piano interrato, facenti parte del fabbricato denominato "Condominio Tiepolo", **ubicato in comune di Cessalto, via Roma 36 int. 4.**

2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Il lotto risulta così catastalmente individuato:

Catasto Fabbricati

Comune di Cessalto - Sez. A - Foglio 7 – via A. Diaz

Part. 1135 Sub 45 - P. 1 - Rend. € 311,17 - Cat. A/2 Cl 2 - Cons. 5 vani

Part. 1135 Sub 12- P. S1 - Rend. € 45,14 - Cat. C/6 Cl 5 - Cons. 20 m²



1135 sub. 10 VANO ASCENSORE, VANO SCALA.

Alle unità immobiliari in oggetto competono:

- appartamento: millesimi 42,502 (tabella A), 125,878 (tabella C);
- garage: millesimi 3,134 (tabella A), 41,689 (tabella B).

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. Pietro Sirignano in Portogruaro, rep. 21.086 del 24/02/2006, trascritto a Treviso il 10/03/2006 ai n.ri 11641/6789.

2.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 02/04/2022 non sono risultate ulteriori formalità contro (Allegato n. 8) rispetto a quelle indicate dal Notaio Dott. Sergio Rovera 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 24/02/2021 ai n.ri 6815/4552.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 15/01/2021 n. 123 di rep. del Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED] con sede in Roma, contro l'esecutato.

ISCRIZIONI:

1) Iscrizione in data 10/03/2006 ai n.ri 11642/2850

Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in data 24/02/2006 rep. 21087 del notaio Pietro Sirignano in Portogruaro a favore di



cemento, copertura a padiglione con manto in coppi. Nell'insieme il condominio, completato nel 2005, si presenta in buono stato di manutenzione e/o conservazione.

- Alloggio (particella n. 1135 sub. 45)

Posizionato al piano primo, con tre affacci a sud-ovest, sud-est e nord-est. È composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere doppie e un bagno.

Altezza utile interna mt 2,70.

L'impianto termico è 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 e rivestimenti ceramici nella zona giorno e in bagno, in legno nelle camere.

Serramenti in legno con vetrocamera e oscuri sempre in legno.

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

La superficie netta calpestabile dell'alloggio è di mq 80 circa.

- Garage (particella n. 1135 sub. 12).

Locale al piano interrato con accesso dal vano scala comune e dall'area di manovra collegata alla rampa esterna.

Di forma rettangolare, ha portone metallico basculante e pavimentazione in calcestruzzo di tipo industriale. Altezza utile interna mt 2.40

Superficie netta mq 20 circa.

La superficie commerciale del lotto ragguagliandone alla principale gli accessori è di mq. 105 (arrot.) , come si evince dalla seguente tabella.



Determinazione della superficie lorda commerciale				
Immobili		Superficie lorda	Coeff.	Superficie ragguagliata
Appartamento	Locali principali Piano primo	92 m ²	1,00	92,00 m ²
Garage	P. Interrato	25 m ²	0,50	12,50 m ²
TOTALI				104,50 m²

2.7 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo l'immobile era occupato dalla famiglia dell'esecutato.

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 residenziale B/6 normata dall'articolo 11 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:

- Concessione Edilizia n. 98/2762 in data 07/09/2000;
- Permesso di Costruire n. 04/3290 in data 14/12/2004 (variante);
- Permesso di Costruire n. 04/3291 in data 11/01/2005 (variante);
- Certificato di Agibilità n. 98/2762/3 del 25/02/2005 (Allegato n. 9).

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 "F".

2.10 CONFORMITÀ URBANISTICA

Lo stato dei luoghi rilevato non è conforme ai grafici allegati all'ultimo provvedimento autorizzativo. La distanza interna rilevata tra la parete sud/ovest e la parete nord/est dell'alloggio risulta pari a mt 9.90 contro i mt 9.40 di progetto, con un aumento della superficie utile interna, sempre rispetto al progetto approvato, di circa 3,5 m². Stante la consistenza del condominio e l'elevato numero di unità immobiliari che lo compongono, non risulta attualmente possibile allo scrivente determinarne il volume reale complessivo così da accertare se si possa procedere con una sanatoria ordinaria, per la quale necessita la doppia conformità, oppure con la procedura di cui all'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001, per la quale è prevista una sanzione pari al doppio del costo di produzione. Necessitando comunque evadere l'incarico ricevuto, ai fini della stima si considera, prudenzialmente, un costo per sanzione amministrativa non inferiore a **Euro 4.500,00**.



A tal proposito si richiamano comunque le riserve del caso, come riportate al punto 2.15 alla fine della presente relazione peritale.

2.11 CONFORMITÀ CATASTALE

Le planimetrie catastali sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto, a parte alcuni lievi difformità nella rappresentazione delle partizioni interne, comunque ininfluenti ai fini catastali.

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 al 04/04/2022 di € **7.590,76**.

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, l'eventuale 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 105 x € 900/mq = € 94.500,00

A tale importo vanno detratti:

Sanzioni sanatoria edilizia € 4.500,00

Contributi condominiali pendenti (arrotondati): - € 7.600,00

VALORE DI MERCATO € 82.400,00

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 € 82.400 x 0,15 = € 12.400 (arrot.) - € 12.400,00

VALORE A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI € **70.000,00**

2.15 RISERVE

Con specifico riferimento alla possibilità di sanatoria edilizia delle difformità riscontrate, nonché alla quantificazione degli oneri e sanzioni preventivati per la loro



regolarizzazione e indicati al precedente punto 2.10, il sottoscritto stimatore evidenzia come lo stesso non possa espletare i compiti demandati, per legge, agli organismi pubblici preposti, i quali si esprimeranno compiutamente nel merito solamente a seguito dell'esame di specifici e completi elaborati progettuali. Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto riguarda gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Quanto indicato potrà pertanto essere soggetto a possibili modificazioni.

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 22 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 Certificato di abitabilità;
- ALLEGATO 10 Risultanze condominio;
- ALLEGATO 11 Risultanze Agenzia Entrate

