

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**Cancelleria Esecuzioni Immobiliari**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 85 del 2021**

**G.E. Dott.ssa TORRESAN PAOLA**

**UDIENZA DEL 27.10.2022**

ESECUZIONE IMMOBILIARE promossa da:

RED SEA SPV s.r.l. con sede in CONEGLIANO ( TV )

*a carico della ditta:*

*si omettono i dati sensibili dell'esecutato ovvero nome, cognome, c.f., etc.)*

**BENI OGGETTO DI ESECUZIONE**

**ditta proprietaria dei beni esegutati:**

*si omettono i dati sensibili dell'esecutato ovvero nome, cognome, c.f., etc.)*

**Per l'intero 1/1 della piena proprietà dell'esecutato**

**Comune di VEDELAGO**

N.C.E.U. - SEZIONE C - Foglio 6

particella 93 – SUB 22 cat. A2 - VANI 5,00 RC 490,63

particella 726 – SUB 2 cat. C6 - MQ 11,00 RC 32,38

Corrispondenza al N.C.T.



FOGLIO 24 all. A - Particella 93 di mq 638,00 ENTE URBANO

Particella 726 di mq 276,00 ENTE URBANO

beni siti in Via PAPA SARTO civico 6

### **INCARICO**

Il sottoscritto geom. LUCIO GAZZOLA, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Treviso con il n° 1845 di posizione, residente in Castelfranco Veneto alla Via Borgo Treviso 146/a, è stato incaricato quale tecnico stimatore con decreto di nomina del G.E. datato 20.01.2022 .

#### **descrizione, ordine di esame ed allegati**

- 1 - Svolgimento delle operazioni peritali
- 2 - Suddivisione in lotti
- 3 - Descrizione catastale degli immobili
- 4 - Descrizione dei confini
- 5 - Atto di provenienza
- 6 - Trascrizioni ed Iscrizioni
- 7 - Aggiornamenti delle verifiche
- 8 - Descrizioni degli immobili
- 9 - Occupazione degli immobili
- 10 - Destinazione urbanistica e legittimità edilizia
- 11 - Difformità riscontrate in sede di sopralluogo
- 12 - Metodi di stima
- 13 - Valutazione degli immobili

#### **1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Effettuati gli accertamenti di carattere edilizio, urbanistico, catastale, presso gli uffici competenti del comune, si è proceduto al sopralluogo e rilievi necessari presso l'unità immobiliare in data 24 maggio 2022 alla presenza del custode giudiziario. L'immobile era occupato senza titolo.



## 2. SUDDIVISIONE IN LOTTI - LOTTO UNICO

NON è fattibile né economicamente conveniente la suddivisione dei beni esecutati in più unità immobiliari rispetto alle unità rilevate e censite al N.C.E.U. .

## 3. DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili risultano così censiti all'Agencia del Territorio di Treviso ora Agencia delle Entrate alla ditta:  
*si omettono i dati sensibili dell'esecutato ovvero nome, cognome, c.f., etc.)*

### **BENI IMMOBILI**

**Per l'intero 1/1 in piena proprietà degli esecutati**

### **Comune di VEDELAGO**

N.C.E.U. - SEZIONE C - Foglio 6

particella 93 – SUB 22 cat. A2 - VANI 5,00 RC 490,63 abitazione

particella 726 – SUB 2 cat. C6 - MQ 11,00 RC 32,38 garage

beni siti in Via PAPA SARTO civico 6

## 4. DESCRIZIONE CONFINI del lotto

### CATASTO TERRENI

a nord : con la particella 637 e 1757

a est : con Via Papa Sarto e la particella 639

a ovest : con la particella 639 e 399

a sud : con la particella 639 e 399

## 5. ATTO DI PROVENIENZA

I beni sono pervenuti all'esecutato con ATTO DI COMPRAVENDITA in data 25.09.2006, repertorio 42.187 notaio dott. ROBERTO AGOSTINI con sede in PADOVA.

## 6. TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI

Vedi allegato



## 7. AGGIORNAMENTI DELLE VERIFICHE

Le verifiche catastali sono aggiornate al 24.01.2022 mentre quelle ipotecarie al 29 agosto 2022; è stato effettuato un accertamento all'Agenzia delle Entrate per eventuali contratti di locazione/comodato in quanto l'immobile e' occupato da terzi; a loro dire (l'occupante) senza alcun titolo. Dalla verifica effettuata in data 16 settembre 2022 all'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazione.

## 8. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

CONDOMINIO SAN PIO X - via PAPA SARTO 6

Si tratta di unità immobiliare residenziale sita al terzo piano di un fabbricato residenziale condominiale, denominato CONDOMINIO SAN PIO X e di un garage su edificio staccato adiacente.

Il condominio si trova in pieno centro a VEDELAGO, subito a NORD della strada statale N. 53 che attraversa proprio il centro cittadino. L' accesso, sia pedonale che carroia, avviene direttamente dalla strada provinciale VIA PAPA SARTO.

Si evidenzia che l'accesso e recesso avviene attraverso un mappale NON in proprietà ( mapp. 639 ); quindi tramite servitu' di passaggio in essere ancorchè non menzionata in atto notarile.

Il fabbricato e' stato costruito in data anteriore al 01.09.1967; il vano scala e' privo di vano ascensore. Il complesso residenziale e' costituito da 24 unità immobiliari e suddiviso in due scale interne. Al piano terra vi sono alcune unità ad uso direzionale e commerciale. L'appartamento oggetto di perizia si trova nella SCALA " A ".

- APPARTAMENTO TERZO PIANO mq 77,38 superficie utile
- garage coperto esclusivo mq 11,30 superficie utile

L'appartamento è composto da una cucina e soggiorno separati, due camere e un bagno.

La muratura perimetrale è in laterizio intonacato a civile; lo spessore rilevato è di cm 28 circa; la muratura interna, ovvero le pareti divisorie tra una stanza e l'altra, misurano cm 10/11 circa; all'interno vi e' un muro portante sempre con spessore di cm 28 circa. I solai sono in latero cemento intonacato a civile. I materiali da costruzione utilizzati rientrano nella tipologia tradizionale (ordinaria) degli anni settanta. Il corpo di fabbrica non presenta particolari finiture di pregio.

La pavimentazione interna e' in gres ceramico per il bagno e la cucina; in parquet di legno per le camere; in lastre di marmo per il soggiorno. Anche il vano scala e' rivestito con lastre di marmo.

Il condominio quindi anche l' appartamento esecutato, e' allacciato alle principali opere di urbanizzazione primaria ovvero acquedotto, gas-metano, energia elettrica. Il fabbricato non e' allacciato alla rete della fognatura nera comunale. Lo scarico avviene su vasche di raccolta interne all'area.

### CORPO GARAGE

Il garage è ricompreso in un fabbricato di 11 unità ( garage ) costituenti un unico corpo di forma rettangolare e allungata in senso EST / OVEST. La struttura portante e' in laterizio ovvero muratura e solaio mentre vi sono dei travetti in calcestruzzo di cemento a sostegno del solaio di copertura. La pavimentazione e' in



calcestruzzo mentre il manto di copertura e' costituito da coppi tradizionali. Le finiture sono minime e semplici. L'unita immobiliare (garage) eseguita e' la seconda da OVEST.

#### AREA SCOPERTA CONDOMINIALE / PARTI CONDOMINIALI

il fabbricato dispone di un'area scoperta condominiale di cui al mappale 726 (identificante il corpo GARAGE) ed ubicata sul lato OVEST. L'area scoperta del CONDOMINIO di cui al mappale 93, e' ricompresa solamente sul lato NORD della particella dello stesso corpo di fabbrica. L'area scoperta quindi sul lato SUD ed OVEST del CONDOMINIO risulta in proprieta di terzi precisando che tale situazione risulta in essere da oltre vent'anni.

Il lotto e' recintato sul lato OVEST, NORD e parzialmente sul lato SUD; l'accesso sul lato EST e' privo di cancello. Il condominio dispone di due scale di accesso SCALA A e SCALA B.

#### **Grado di manutenzione e conservazione**

Lo stato di conservazione e' nell'insieme mediocre; l'intero fabbricato risulta bisognoso di una straordinaria manutenzione sia interna che esterna per un completo risanamento dei locali; da considerare un intervento per isolamento termico, rifacimento impianti, sostituzione serramenti. Sono presenti tracce di umidita sia all'interno che all'esterno. Da mettere a norma l'impianto elettrico e termo - idraulico-

Ci sono tracce di infiltrazione d'acqua e di umidita sul soffitto di alcune stanze; cio' presumibilmente dovuto alla terrazza / tetto che si trova proprio all'intradosso del solaio dell'appartamento in perizia. L'amministratore di condominio riferisce che in passato sono state segnalate infiltrazioni d'acqua appunto dalla terrazza.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a provvedimento autorizzativo anteriore al 08.10.2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Considerata quindi la consistenza dell'abitazione (superficie utile inferiore a 1000 mq), il mediocre stato di conservazione, tutto cio' premesso si ritiene che i costi di gestione energetica siano considerevoli. Si presuppone pertanto che il bene appartenga alla classe piu bassa sotto il profilo della qualita e del risparmio energetico.

#### **9. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Nel giorno del sopralluogo l'immobile era occupato da terzi. Non rintracciabile l'attuale proprietario esecutato. Non vi sono contratti di locazione. In data 16 settembre 2022 e' stato effettuato accertamento all'Agenzia delle Entrate di Montebelluna non rilevando contratti di locazione.

#### **10. DESTINAZIONE URBANISTICA E LEGITTIMITA EDILIZIA – VINCOLI**

Lo strumento urbanistico vigente ovvero il P.R.G, prevede il lotto in descrizione in ZONA A – ZONA CON AREE ED EDIFICI DI ANTICO IMPIANTO DI INTERESSE CULTURALE E AMBIENTALE; il fabbricato in descrizione non e' soggetto a vincoli storici o conservativi. Vista la collocazione rispetto alla strada e alla proprieta di terzi, l'edificio non puo' essere ampliato. In sostanza e' previsto il solo intervento di



ristrutturazione edilizia e/o ordinaria-straordinaria manutenzione. Il fabbricato è stato autorizzato e costruito in data anteriore al 01.09.1967. Dichiarazione di abitabilità n. 87/65 del 06.12.1966.

## **11. DIFFORMITÀ RICONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO**

NON sono state rilevate difformità sostanziali rispetto a quanto riscontrato nel progetto autorizzato nel 1965 e quanto riscontrato nelle planimetrie catastali ( trattasi di piccole variazioni delle pareti interne ) ; le difformità evidenziate rientrano nella sanatoria edilizia con la sanzione amministrativa pari ad euro 516,00 oltre alle spese tecniche ed accessorie come per legge.

## **12. METODO DI STIMA DELL'IMMOBILE E FONTE DI INFORMAZIONE**

### ***Premesse ed aspetti generali***

Il parametro di stima utilizzato è il mq ovvero la superficie delle unità immobiliari, nel caso di specie al lordo delle murature perimetrali. La stima viene elaborata con il metodo della comparazione con beni immobili simili.

Gli altri parametri e considerazioni che influenzano il prezzo e la commerciabilità si possono così riassumere:

- Le caratteristiche qualitative e quantitative
- La titolarità
- Gli eventuali abusi edilizi ed i costi di rimessa in pristino
- La presenza di specifici vincoli di carattere urbanistico
- La potenzialità edificatoria del lotto o residua potenzialità di ampliamento del fabbricato
- La particolare procedura di vendita (la vendita avviene senza la garanzia per i vizi)
- La viabilità di zona ed il collegamento con il centro cittadino
- La presenza di vincoli ovvero ipoteche, servitù e quant'altro
- La classificazione energetica dell'immobile
- Le locazioni / contratti eventuali
- La particolare congiuntura economica del momento
- Il sensibile e costante ribasso dei prezzi nel mercato immobiliare da circa 6/7 anni
- La quantità di immobili invenduti nel mercato immobiliare (offerta in eccesso di unità simili)

La stima è stata fatta rilevando i prezzi medi praticati in loco consultando agenzie immobiliari, alcuni tecnici progettisti che operano nella zona, l'osservatorio del mercato immobiliare (banca dati) elaborato dall'Agenzia delle Entrate di competenza, il borsino immobiliare, riviste specializzate di categoria e riconosciute dagli ordini professionali. Per quanto riguarda invece i parametri tecnici per la determinazione della superficie commerciale vendibile ed i criteri connessi, si fa riferimento alle LINEE GUIDA del 2016 elaborate dalla CONSULTA ORDINI E COLLEGI PROFESSIONI TECNICHE della PROVINCIA DI TREVISO in coordinamento con il TRIBUNALE DI TREVISO.

La base di valutazione è il valore attuale nuovo a mq, al finito. Partendo da questo dato è stato detratto un importo determinato in relazione a coefficienti di riduzione per vetustà, obblighi e vincoli gravanti sull'immobile, situazione del mercato immobiliare, stato di conservazione/manutenzione e problematiche connesse, rispetto delle normative e prospettive di sviluppo urbanistico, legittimità edilizia; ottenendo così il valore di mercato sopra riportato e successivamente descritto nello specifico.



Si evidenzia altresì che la particolare situazione del mercato immobiliare, gravato da una significativa quantità di invenduto e da una crisi generale del settore edile (dati CGIA DI Mestre aggiornati a dicembre 2019), ha radicalmente modificato il parametro / concetto di valutazione; oggi non è più un riferimento l'equazione data dalla quantità (mc o mq) moltiplicata per il relativo prezzo unitario ovvero la media dei prezzi praticati in zona.

Oggi il parametro di valutazione considera prioritaria la redditività del bene ovvero quanto e come potrà essere utilizzato e con quale rendita nel breve periodo; quindi non più nel medio o lungo periodo; per le ragioni suesposte, possiamo affermare che l'acquisto di un bene immobile viene considerato un buon investimento solo in presenza della ragionevole certezza di un realizzo nel breve / medio periodo.

In sostanza, l'investimento immobiliare non è più considerato " un bene rifugio " bensì un bene di puro consumo con una sua " fine " per vetustà (come tutti i beni di consumo).

### 13. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

#### DATI TECNICI CONSISTENZA IMMOBILIARE

- APPARTAMENTO ----- MQ 89,40 X COEFFICIENTE 1,00 = MQ 89,40
- GARAGE ESCLUSIVO ----- MQ 13,20 X COEFFICIENTE 0,50 = MQ 6,60
- AREA SCOPERTA COMUNE MAPP. 93 --- MQ 137,00 / 24 X COEFFICIENTE 0,07 = MQ 0,40
- AREA SCOPERTA COMUNE MAPP. 726 -- MQ 120,00 / 11 X COEFFICIENTE 0,07 = MQ 0,76

*l'area scoperta dei mappali 93 e 726 è stata ricavata dalla mappa catastale in quanto non identificate sul posto e ripartite per tutte le unità immobiliari in parti uguali.*

**TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ 97,16 circa (al lordo per 1/2 delle murature )**

#### DATI ESTIMATIVI

##### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: TREVISO

Comune: VEDELAGO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1300	L	3,9	5,3	L
Autorimesse	NORMALE	495	730	L	2,4	3,4	L
Ville e Villini	OTTIMO	1050	1150	L	4,1	5,3	L

**Figura 1 - quotazioni OMI – si ritiene di applicare un prezzo al mq superiore del 50% circa rispetto alla tabella OMI per riscontro sul libero mercato**



**VALUTAZIONE EURO / MQ 2.000,00 x MQ 97,16 = EURO 194.320,00**

DEPREZZAMENTI :

- del 35 % per vetustà del fabbricato oltre 50 ANNI

I coefficienti di vetustà			
anno	coefficiente	anno	coefficiente
1	0,99	24	0,805
2	0,98	25	0,80
3	0,97	26	0,795
4	0,96	27	0,79
5	0,95	28	0,785
6	0,94	29	0,78
7	0,93	30	0,775
8	0,92	31	0,77
9	0,91	32	0,765
10	0,90	33	0,76
11	0,89	34	0,755
12	0,88	35	0,75
13	0,87	36	0,745
14	0,86	37	0,74
15	0,85	38	0,735
16	0,845	39	0,73
17	0,84	40	0,725
18	0,835	41	0,72
19	0,83	42	0,715
20	0,825	43	0,71
21	0,82	44	0,705
22	0,815	45	0,70
23	0,81		

Figura 2 - coefficienti di vetustà ricavati dal 'Borsino Immobiliare '

VETUSTÀ ----- = EURO 194.320,00 x 0,35 = EURO 68.012,00

- del 20 % per lo stato di conservazione MEDIOCRE

coefficienti di stato, di manutenzione o d'uso	
Stato NORMALE - Coefficiente:	<b>1,00</b>
Stato DISCRETO - Coefficiente:	<b>0,90 ÷ 0,95</b> (quando necessita di una manutenzione ordinaria)
Stato MEDIOCRE - Coefficiente:	<b>0,70 ÷ 0,80</b> (quando necessita di una manutenzione straordinaria nelle finiture interne)
Stato SCADENTE o PESSIMO Coefficiente:	<b>0,50 ÷ 0,60</b> (quando necessita di una ristrutturazione generale)

Figura 3 - coefficienti di stato , manutenzione d'uso, ricavati da rivista di aggiornamento professionale del Collegio Geometri della Provincia di Belluno, Rovigo, Treviso e Vicenza

STATO DI CONSERVAZIONE MEDIOCRE = EURO 194.320,00 x 0,20 = EURO 38.864,00

- del 10 % per la mancanza del vano ascensore

EURO 194.320,00 X 0,10 ----- = EURO 19.432,00

**TOTALE DEPREZZAMENTI EURO 126.308,00 (68.012,00 + 38.864,00 + 19.432,00)**





**VALORE DI PERIZIA FABBRICATO EURO 68.012,00**

**( EURO 194.320,00 – EUR 126.308,00)**

**VALORE DI PERIZIA euro 68.012,00**

**Euro sessantottomilaedodici /00**

**1. A DETRARRE GLI IMPORTI PER LA SANATORIA EDILIZIA :**

- Pratica edilizia a sanatoria – competenze professionali ----- EURO 1.200,00
- Sanzione amministrativa ----- EURO 516,00
- Oneri di urbanizzazione in misura doppia ----- EURO -----
- Costo di costruzione in misura doppia ----- EURO -----
- Diritti di segreteria per la sanatoria edilizia, marche da bollo ----- EURO 100,00
- Pratica aggiornamento catastale ----- EURO 1.000,00

**SOMMANO EURO 2.816,00**

**2. A DETRARRE L' IMPORTO PER LA MOROSITA' MATURATA AL 31.12.2021**

**EURO 3.483,26**

**VALORE FINALE DI PERIZIA ARROTONDATO PER ECCESSO a euro 62.000,00**

**Euro sessantaduemila /00**



## VENDITA FORZATA

**VALORE DI PERIZIA FORZATA euro 46.500,00**

**Euro quarantaseimilacinquecento /00**

**È IL VALORE DI STIMA PARI A EURO 62.000,00 DEPREZZATO DEL 25 % ( ovvero € 15.500,00 ) PER EFFETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA.**

**EURO 46.500,00 (euro 62.000,00 – 25%)**

Castelfranco Veneto li, 26 settembre 2022

Il perito stimatore  
Geom. LUCIO GAZZOLA



telefono 0423.49.02.52 – 049.940.20.60 – cell. 335.63.63.629

mail [studioassociatogazzolael@virgilio.it](mailto:studioassociatogazzolael@virgilio.it), [lucio.gazzola@geopec.it](mailto:lucio.gazzola@geopec.it)



**Allegati :**

- *Avviso d'asta*
- *Scheda di perizia per decreto di trasferimento*

All. doc. 1	Visura catastale - estratto di mappa
All. doc. 2	Planimetrie catastali – Elaborato ed elenco subalterni
All. doc. 3	Atto di provenienza
All. doc. 4	Servizio di PUBBLICITÀ IMMOBILIARE – Visure
All. doc. 5	Estratto P.I.
All. doc. 6	Elaborati grafici
All. doc. 7	Documentazione fotografica
All. doc. 8	Aerofotogrammetria
All. doc. 9	Pendenze condominiali
All. doc. 10	Autorizzazioni rilasciate

