

Dott. geom. GIORGIO GRANELLO
CF. GRNGRG57R16L407X
P.IVA 01731530265
codice destinatario SUBM70N
giorgio@studiogranello.it

V.le della Repubblica, 253/E
31100 Treviso (TV)
tel. 0422-430940
info@studiogranello.it
www.studiogranello.it

ing. MARZIA PAVAN
CF. PVNMRZ80C68L407T
P.IVA 04294380268
codice destinatario USAL8PV
marzia@studiogranello.it

TRIBUNALE di TREVISO

Esecuzione Immobiliare n. 346/2021

Procedente DOVALUE SPA (per Ortles 21 s.r.l.)
Av. Lorenzo Sternini
lorenzosternini@pec.ordineavocattreviso.it

Intervenuti

Giudice Esecuzione dott.sa Paola Torresan

Prossima Udienza



SOMMARIO

PREMESSA	3
BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	3
IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI.....	4
UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEI BENI PIGNORATI	4
DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA.....	5
SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE.....	5
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	5
DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI.....	7
DIVISIBILITÀ.....	7
DESCRIZIONE dei BENI	7
Finiture e stato conservativo.....	9
Accertamenti urbanistici	12
Conformità edilizia	13
Conformità catastale.....	15
SUPERFICIE COMMERCIALE	16
STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO	16
STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	17
ELENCO ALLEGATI.....	18



PREMESSA

Con provvedimento notificato il 30/05/2022 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott.ssa Paola Torresan nominava lo scrivente geom. Giorgio Granello, con studio in Treviso Viale della Repubblica 253/E, quale esperto stimatore per la redazione della perizia di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., disponendo l'invio telematico per l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito, che veniva inoltrato dallo scrivente il 01/06/2022.

Verificata la documentazione allegata al fascicolo di procedura, lo scrivente provvedeva ad eseguire le necessarie verifiche catastali con richieste di visure, estratti di mappa e planimetrie catastali; realizzava quindi un accesso presso l'Archivio Notarile di Treviso al fine di reperire copia dell'atto di provenienza e depositando in data 16/06/2022 opportuna istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, che veniva evasa il successivo 20/09/2022.

Reperita la documentazione necessaria, lo scrivente in data 06/10/2022 inoltrava al Custode della procedura richiesta di disponibilità ad eseguire il necessario sopralluogo degli immobili in accordo con gli occupanti dell'immobile, che veniva realizzato in data 17/11/2022.

-O-O-O-

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare del 15/07/2021 Rep. 3928 del Tribunale di Treviso, trascritto il 20/08/2021 ai numeri RG 35348/ RP 24497, sono stati pignorati i beni identificati al **Catasto Fabbricati del Comune di Povegliano (TV) alla Sezione C Foglio 3** ai seguenti:



– Mn. 290 sub. 5 – cat. A/2 di vani 5 – Via Croce – piano T

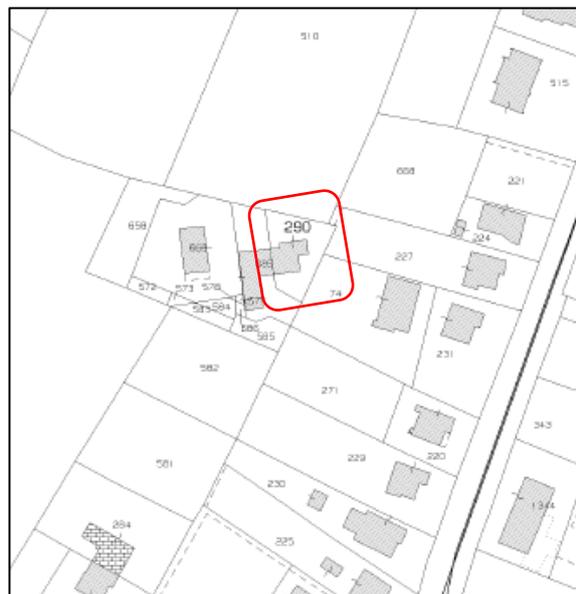
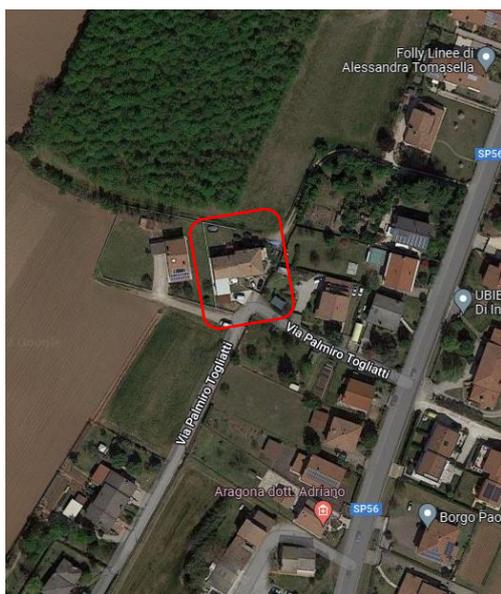
– Mn. 290 sub. 8 – cat. F/1 di 82 mq – Via Croce – piano T

-O-O-O-

IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI

I beni oggetto di pignoramento sono identificabili al Catasto Fabbricati del Comune di Povegliano (TV) alla Sezione C, Foglio 3, ai seguenti:

- Mn. 290 sub. 5 – cat. A/2 di vani 5 – Classe 3 – Via Croce – piano T –
Rendita € 309,87
- Mn. 290 sub. 8 – cat. F/1 di 82 mq – Via Croce – piano T



Fotogrammetria aerea [fonte GoogleMaps] ed estratto di mappa

CONFINI: il mn. 290 confina a NORD con il mn. 510; a NORD/EST con il mn. 227; a SUD/EST con il mn. 74; a SUD/OVEST con il mn. 685.

-O-O-O-

UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento sono situati in Via Palmiro Togliatti n. 6 a Po-



vegliano (TV), in località Santandrà; al lotto si accede tramite un cancello car-
rabile posto direttamente su Via Togliatti.



Accesso su Via Togliatti

-O-O-O-

DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA

I beni oggetto di pignoramento pervenivano all'Esecutato 1 e all'Esecutato 2,
per la quota di 1/2 ciascuno, a seguito atto di compravendita redatto avanti il
notaio Pasquale Santomauro di Treviso Rep. n. 109.852/racc. 11.238 del
10/07/2000 registrato il 25/07/2000 al n. 6005 e trascritto in data 18/07/2000
ai nn. RG 27782/RP 19392.

-O-O-O-

SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE

Tra la documentazione acquisita non si rinviene alcuna servitù attiva o passiva
costituita a carico/a favore dei beni oggetto di pignoramento.

-O-O-O-

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base della documentazione ipotecaria allegata in atti e delle verifiche per-
sonalmente eseguite dallo scrivente attraverso il portale dell'Agenzia Entrate -



Conservatoria di Treviso, si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei beni oggetto di pignoramento:

- **ISCRIZIONE del 18/07/2000 - RG 27783/ RP 5146:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo come da atto del notaio Pasquale Santomauro di Treviso del 10/07/2000 Rep. n. 109853 a favore di "BANCA POPOLARE FRIULADRIA – SOCIETA' PER AZIONI" (CF. 01369030935) per l'importo complessivo di Lire 217.500.000 a carico dei beni oggetto di pignoramento;
- **ISCRIZIONE del 03/06/2008 - RG 23277/ RP 5121:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo come da atto del notaio Pasquale Santomauro di Treviso del 03/06/2008 Rep. n. 140152/19645 a favore di "BANCA POPOLARE FRIULADRIA – SOCIETA' PER AZIONI" (CF. 01369030935) per l'importo complessivo di € 60.000,00 a carico dei beni oggetto di pignoramento;
- **ISCRIZIONE del 30/06/2020 - RG 19322/ RP 3202:** ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario come da atto del notaio Pasquale Santomauro di Treviso del 10/07/2000 Rep. n. 109853;
- **TRASCRIZIONE del 20/08/2021 - RG 35348/ RP 24497:** verbale di pignoramento immobili emanato in data del 29/07/2021 dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso rep. 3928.

-O-O-O-



DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso formale richiesta di accertamento dell'esistenza di contratti di locazione o comodato stipulati dagli Esecutati 1 e 2 con riferimento ai dati catastali degli immobili, a cui è seguita risposta in data 18/07/2022 che a carico dei soggetti risultava in essere il Contratto di locazione n. 2752/2021, con decorrenza dal 01/04/2021 al 31/03/2025.

L'importo del canone di locazione, al momento della stipula, è stato concordato in € 4.200,00 annui (pari a € 350,00 mensili); preso atto della posizione, della conformazione e dello stato conservativo dell'immobile, lo scrivente ritiene che il suddetto canone possa ritenersi CONGRUO.

-O-O-O-

DIVISIBILITÀ

I beni oggetto del presente pignoramento sono intestati all'Esecutato 1 e all'Esecutato 2 al 50% ciascuno e non sono comodamente divisibili.

-O-O-O-

DESCRIZIONE dei BENI

Trattasi di un appartamento posto al piano terra di un immobile costituito da due unità residenziali, e dello scoperto pertinenziale che tuttavia risulta indiviso rispetto all'area scoperta esclusiva dell'ulteriore unità (non oggetto di pignoramento); le unità fanno parte di un fabbricato sviluppato su due piani fuori terra, realizzato in aderenza ad altro edificio, proprietà di terzi.



L'alloggio e la relativa area scoperta oggetto di pignoramento risultano accessibili mediante un accesso carraio posto sul lato sud del lotto.

L'alloggio è composto da Veranda, Soggiorno, Cucina, 2 Camere da letto, un Disimpegno ed un Bagno; nell'area scoperta, in aderenza al confine ovest, è collocata una struttura in legno adibita a magazzino/legnaia



Fronte sud - Magazzino/legnaia su area scoperta



Fronte nord

Il rilievo metrico svolto, alla cui rappresentazione grafica si rimanda per una migliore comprensione della distribuzione degli spazi (vd. Allegato 3), ha permesso di accertare le seguenti consistenze:

Piano	Descrizione vano	sup. netta rilevata (mq)	h netta rilevata (cm)
PT	VERANDA	7,96	272
PT	SOGGIORNO	19,45	272
PT	CUCINA	16,60	272



PT	CAMERA 1	14,35	272
PT	CAMERA 2	14,82	272
PT	DISIMPEGNO	3,02	272
PT	BAGNO	6,50	272
PT	AREA SCOPERTA (sub 8)	82,00	-

Le destinazioni d'uso dei locali sopra indicate rispecchiano quanto rilevato nel corso del sopralluogo svolto.

Finiture e stato conservativo

Nel corso del sopralluogo svolto è stato possibile rilevare le seguenti *finiture e dotazioni impiantistiche*:

- **RIVESTIMENTI** → i pavimenti sono tutti rivestiti con piastrelle in ceramica senza soluzione di continuità, ad eccezione del Bagno dove è presente una ceramica di diversa forma e dimensione; le pareti del Bagno, di buona parte del Soggiorno e della Cucina sono anch'esse rivestite con piastrelle; i soffitti e le ulteriori pareti non invece intonacate e tinteggiate;



- **SERRAMENTI** → esterni in alluminio, con tapparelle in plastica; nella Cucina, nel Bagno e nella Camera 2 sono inoltre installate doppie finestre, sempre in alluminio; il portoncino di ingresso è in alluminio con vetro smerigliato. Le porte interne della Camera 2 e del Bagno sono in legno tamburate, mentre quella della Camera 1 è in plastica a soffietto; la Cucina è aperta sul Disimpegno, priva di porta; la Veranda è completamente chiusa mediante una struttura in alluminio e vetro.



Doppie finestre e tapparelle



Porta a soffietto Camera 1 e Veranda



- **IMPIANTI** → l'edificio è provvisto di impianto di riscaldamento a GPL con serbatoio interrato nell'area scoperta sul fronte sud, con caldaia murale installata nella veranda marchio BALTUR mod. COLIBRI 20 SE (registrata al Catasto degli Impianti Termici Regione Veneto con codice 202100033306, ultimo controllo eseguito in data 23/02/2022), termosifoni lamellari nelle varie stanze, scalda salviette nel Bagno; nel Disimpegno è presente una stufa a legna. L'impianto elettrico è presumibilmente quello originario (non è stato reperita certificazione di conformità); dalle informazioni fornite, l'immobile si approvvigiona di acqua da pozzo, e lo smaltimento reflui avviene tramite vasca Imhoff.





Nel complesso il fabbricato versa in condizioni mediocri, con presenza di muffa e umidità di risalita in vari punti



-O-O-O-

Accertamenti urbanistici

Nell'atto di provenienza l'immobile era stato dichiarato ante '67; a seguito di richiesta di accesso agli atti l'Ufficio Tecnico del comune di Povegliano ha fornito le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 86/1973 del 12/12/1973 per l'ampliamento e sistemazione fabbricato ad uso abitazione;



- Istanza di Abitabilità prot. n. 3749 del 27/10/1977;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 199/A del 31/05/2000 per la chiusura di una finestra nel vano Cucina e diversa distribuzione spazi interni (tramezze)

Successivamente alla data di invio della bozza, a seguito di ulteriore richiesta da parte dello scrivente, perveniva dal Comune di Povegliano documentazione integrativa che attesta che a seguito di richiesta di parere di congruità presentata dall'Esecutato 1 per l'installazione di serbatoi interrati per il GPL, l'Ufficio Tecnico segnalava la necessità di presentare idonea pratica autorizzativa (in data 01/04/2004 prot. 6265/03 – Pratica N. 51621) che, tuttavia, non risulta essere stata depositata.

-O-O-O-

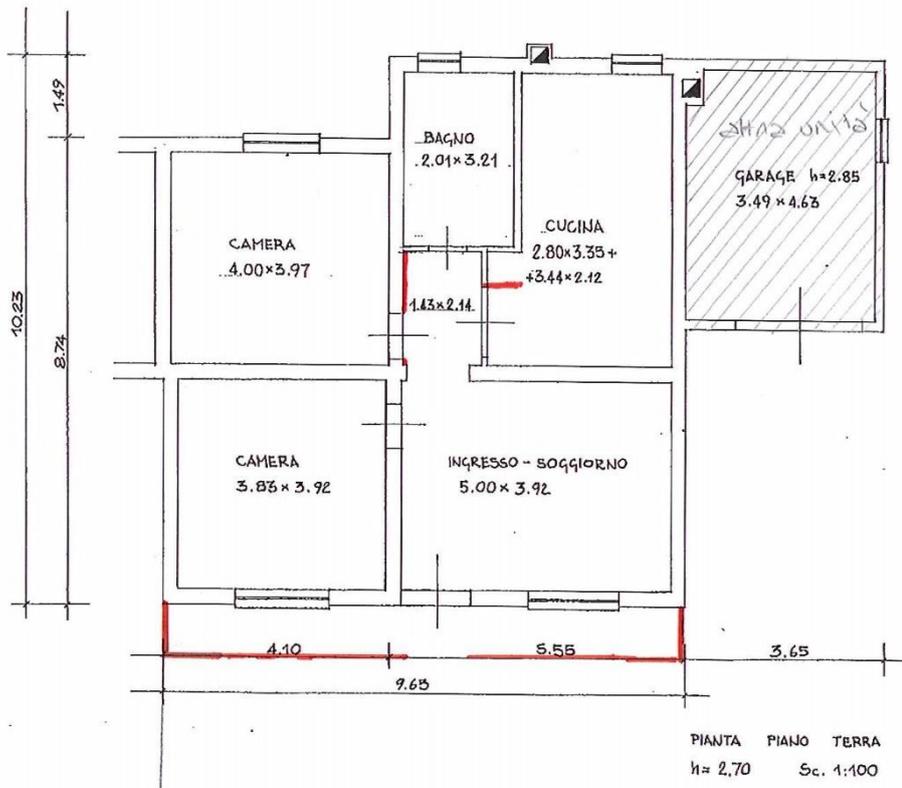
Conformità edilizia

Il confronto tra lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo svolto con lo stato autorizzato con la Conc. Edilizia in sanatoria n. 199/A del 2000 ha evidenziato, per quanto concerne l'interno dell'immobile, la sostanziale conformità ad eccezione di alcune piccole modifiche, quali il maggior spessore della muratura tra la Camera 2 e il Disbrigo e una paretina Cucina.

Si ritiene tuttavia che le suddette difformità interne possano essere regolarizzate previa presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (C.I.L.A. in sanatoria) e la corresponsione della sanzione amministrativa (prevista in € 1.000,00), salvo diversa determinazione da parte dell'ufficio tecnico comunale al termine dell'istruttoria prevista; i costi della prestazione professionale del tecnico incaricato per la predisposizione e deposito di tale pratica si stima forfettariamente



in € 1.500,00 (esclusi oneri fiscali e spese vive).



Ispezzimento muratura Disbrigo e parete Cucina

Presente, inoltre, sul fronte sud dell'unità, una veranda costruita sulla proiezione del terrazzo dell'unità al piano primo, con muretto e sovrastante serramento in alluminio e vetro; nell'area scoperta pertinenziale sono inoltre presenti alcuni



manufatti in legno adibiti a magazzino e legnaia, costruiti in aderenza al confine ovest del lotto e non rappresentati in alcun elaborato.



Per quanto concerne la veranda esterna, sarà necessario verificare se sia possibile sanarla previa la verifica di volumetria residua nel lotto o, nel caso contrario, procedere alla sua demolizione; diversamente, si ritiene che i manufatti in legno, posti a ridosso del confine con la limitrofa proprietà (in violazione dei disposti del c.c.) non siano sanabili e dovranno essere demoliti.

Si precisa infine che tra la documentazione fornita dal Comune di Povegliano è stata riscontrata una richiesta di *parere preventivo* presentata dall'Esecutato 1 per l'installazione di un serbatoio interrato, cui tuttavia non è seguita presentazione di alcuna formale richiesta; salvo diversa indicazione dell'Ufficio tecnico comunale, si renderà quindi necessario che il futuro proprietario definisca con la P.A. le modalità per ottenere l'eventuale autorizzazione.

-O-O-O-

Conformità catastale

Il confronto tra lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo svolto con



la planimetria catastale ha permesso di rilevare le medesime difformità riscontrare nel paragrafo precedente; per la sua regolarizzazione si dovrà pertanto procedere alla presentazione di una pratica DOCFA di variazione catastale ad un costo che si identifica in € 50,00/planimetria quale tributo catastale, salvo diversa determinazione da parte dell'ufficio preposto, e di € 1.000,00 (esclusi oneri fiscali e spese vive) relativi alla prestazione professionale del tecnico incaricato della predisposizione e deposito della pratica catastale.

-O-O-O-

SUPERFICIE COMMERCIALE

In considerazione delle destinazioni d'uso e delle altezze nette rilevate lo scrivente ritiene che, previa applicazione degli opportuni coefficienti correttivi, la superficie commerciale del Lotto possa essere approssimata in **100 mq**, essendo stata così determinata:

	<i>mq lordi</i>	<i>coeff.</i>	<i>Totale</i>
VANI PRINCIPALI PT	92,35	1,00	92,35
AREA SCOPERTA (sup. catastale)	82	0,10	8,20
			100,55

-O-O-O-

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Nello stimare il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati sono state innanzitutto considerate le *caratteristiche intrinseche dei beni* definite dalla superficie commerciale (100 mq), dalle finiture e dallo stato conservativo rilevato; successivamente vanno considerate le *caratteristiche del compendio* in cui si collocano tali unità, valutando quindi le caratteristiche generali del fabbricato



sia sotto il profilo statico-conservativo sia di conformazione e destinazione d'uso delle unità di cui è composto, nonché sulla posizione all'interno dell'ambito del territorio comunale e sulla sua accessibilità.

Alla luce quindi di tutto ciò, considerate le specifiche caratteristiche e condizioni dei beni oggetto della presente così come sopra descritti, lo scrivente ha valutato l'andamento del mercato delle compravendite immobiliari del comune di Povegliano al fine di verificare la capacità del mercato ad accogliere i beni oggetto della presente stima e valutarne l'appetibilità. Tramite il confronto con beni simili attualmente inseriti nel libero mercato delle compravendite, è stato quindi individuato in € 650,00/mq commerciali il più congruo **valore di mercato unitario**; si precisa che nel determinare tale valore unitario sono già state considerate le attuali condizioni conservative delle unità e l'incidenza dei costi necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale dei beni, così come forfettariamente indicati ai precedenti capitoli.

Pertanto:

VALORE DI MERCATO (ALLOGGIO + AREA PERTINENZIALE)

100 mq x € 650,00 = € 65.000,00 (sessantacinquemila/00 euro).

-O-O-O-

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Tuttavia, è necessario considerare che i beni oggetto del presente elaborato non saranno immessi nel libero mercato delle compravendite, ma saranno oggetto di vendita forzata, con le tempistiche e criticità connesse a tale modalità



di vendita (vd. assenza di garanzia per vizi occulti, difficoltà a visionare l'immobile, tempi prolungati per l'ottenimento del decreto di trasferimento e per il possesso del bene, ecc.).

Tali aspetti devono pertanto essere considerati al fine di determinare il valore di vendita forzata dei beni pignorati che si ottiene previa applicazione, al valore di mercato sopra determinato, di un coefficiente in diminuzione che nel caso specifico si ritiene congruo stabilire in **-20%**.

Pertanto:

VALORE DI VENDITA FORZATA dei BENI PIGNORATI

€ 65.000,00 - 20% = **€ 52.000,00** (cinquantaduemila/00 euro)

Si precisa che nel determinare il suddetto valore unitario sono già state considerate le attuali condizioni conservative delle unità e l'incidenza dei costi necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale dei beni, così come forfettariamente indicati ai precedenti capitoli.

In fede.

Treviso, 27 gennaio 2023

il perito estimatore
geom. Giorgio Granello

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 - Anagrafica esecutati

Allegato 2 - Documentazione catastale

Allegato 3 - Rilievo stato di fatto



Allegato 4 - Relazione fotografica

Allegato 5 - Documentazione edilizia

Allegato 6 – Atto di provenienza

Allegato 7 - Scheda di vendita

