

TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **351/2021** promossa da

**IQERA ITALIA S.P.A. (PER AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY**

**S.P.A.)**

con l'avvocato Alessandro Romoli

G.E. dott. Leonardo Bianco

\*\*\*\*\*

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

08/02/2023

Treviso, 26 gennaio 2023

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
2.5.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
2.15 RISERVE.....	12
ALLEGATI.....	13



## 01 PREMESSA

Al sottoscritto stimatore, a seguito della nomina del G.E. veniva notificato via PEC il 27/11/2022 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 San Biagio di Callalta, nonché i sopralluoghi presso gli immobili con le necessarie verifiche e misurazioni avvenuti in data 13/12/2022, il sottoscritto stimatore è in grado di redigere la seguente

## 02 RELAZIONE PERITALE

### 2.1 COMPENDIO IMMOBILIARE

#### **Lotto unico**

**in capo agli esecutati per ½ ciascuno e quindi per l'intero**

costituito da unità immobiliare ad uso civile abitazione al piano secondo, con garage pertinenziale su corpo staccato al piano terra, facenti parte del fabbricato denominato "Condominio Aurora", **ubicato in comune di San Biagio di Callalta, via Cavour 21.**

### 2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Il lotto risulta così catastalmente individuato:

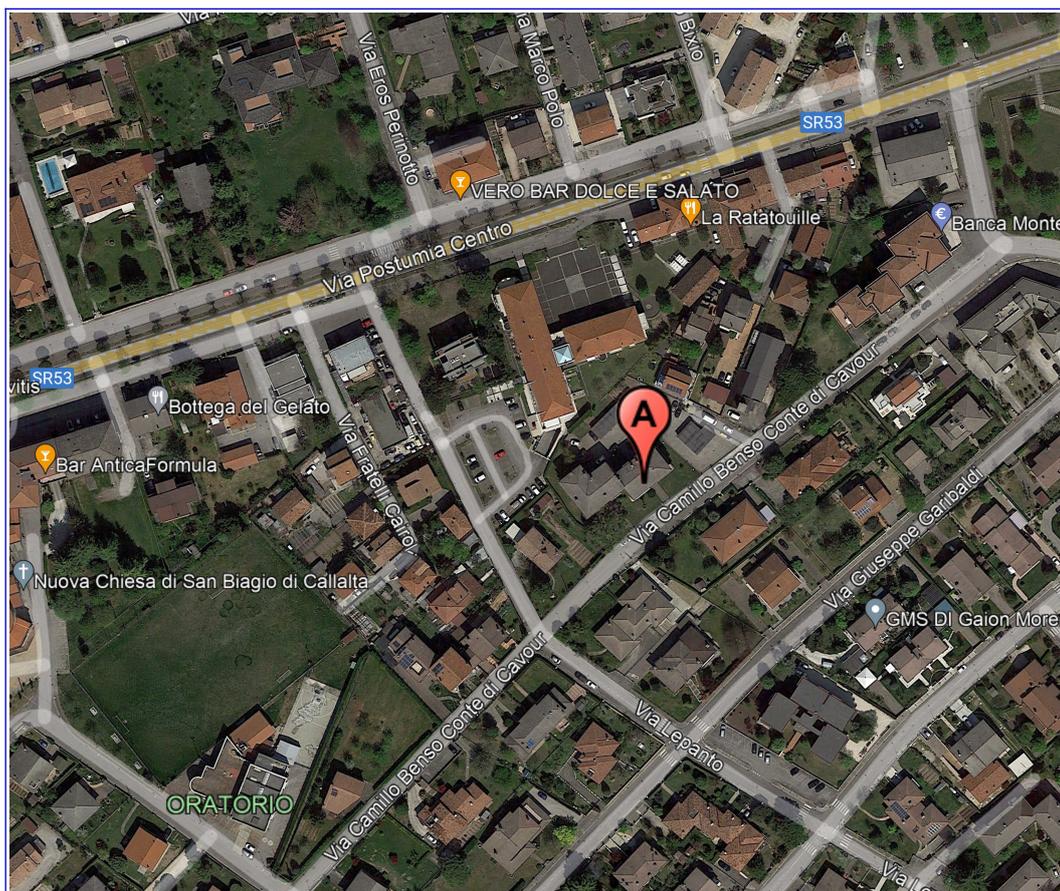
#### **Catasto Fabbricati**

**Comune di San Biagio di Callalta - Sez. E - Foglio 6 – via Postumia Centro**

**Part. 249 Sub 15 - P. 2 - Rend. € 453,19 - Cat. A/3 Cl 3 - Cons. 6,5 vani**

**Part. 249 Sub 28- P. T - Rend. € 37,18 - Cat. C/6 Cl U - Cons. 12 m<sup>2</sup>**





### Localizzazione

Con la precisazione, inoltre, che l'area su cui insiste il complesso edilizio di cui fa parte la porzione in oggetto è riportata al Catasto Terreni – Comune di San Biagio di Callalta – al Foglio 38 con la particella n. 249 – ente urbano di m<sup>2</sup> 2.740.

### Confini.

L'abitazione confina con prospetto su scoperto da tre lati, vano scale e proprietà di terzi;

il garage confina con proprietà di terzi, area scoperta su due lati.

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

**Alle unità immobiliari in oggetto competono 77,23 millesimi di proprietà.**



### 2.3 TITOLO DI PROVENIENZA

- Il lotto è intestato per l'intero agli esecutati, le generalità complete dei quali sono rilevabili nell'Allegato n. 1, in forza dell'Atto Notarile di compravendita (Allegato n. 7) a rogito del Notaio dr. Paolo Talice in Treviso, rep. 65603 del 18/01/2007, trascritto a Treviso il 23/01/2007 ai n.ri 3840/2844.

Nell'atto suddetto, relativamente all'unità immobiliare di cui all'attuale particella n. 249 sub. 28 (garage), è stato riportato l'identificativo pregresso vigente alla data della stipula, ossia particella n. 154 sub. 5 (rendita e consistenza catastali identiche), così variato per modifica identificativo catastale del 06/12/2007.

Alla data del 28/12/2022 non sono risultate ulteriori formalità contro (Allegato n. 8) rispetto a quelle indicate nella relazione notarile allegata 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 06/09/2021 ai n.ri 36098/25024.**

Verbale di pignoramento immobiliare in data 10/08/2021 n. 4416 di rep. del Tribunale di Treviso, a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli, contro gli esecutati.

#### **ISCRIZIONI:**

##### **1) Iscrizione in data 23/01/2007 ai n.ri 3841/808**

Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in data 18/01/2007 rep. 65604 del notaio Paolo Talice in Treviso a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in



Vicenza, contro gli esecutati.

## 2.5.SERVITÙ

Come da atto di provenienza, la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i descritti immobili attualmente si trovano, con gli annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti, in particolare con le servitù venutesi a creare in seguito alla vendita frazionata dell'intero stabile e con la servitù di transito costituita con atto in data 16 giugno 1978 rep. n. 18.401 del Notaio Arrigo Manavello di Treviso, ivi trascritto in data 6 luglio 1978 ai nn. 14024/12055, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali a norma di legge e come da vigente regolamento di condominio (Allegato n. 12), in particolare l'area scoperta comune identificata con l'attuale particella n. 249 sub. 32 (ex particella n. 155).

## 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 garage pertinenziale su corpo staccato al piano terra, facenti parte fabbricato denominato "Condominio Aurora", ubicato in comune di San Biagio di Callalta, via Cavour n. 21, in fascia centrale – zona centrale B1 – microzona 1 (fonte OMI).

Il fabbricato, di complessivi quattordici alloggi e relative pertinenze, si sviluppa su tre piani fuori terra con due vani scala, senza presenza di ascensore. La struttura portante di perimetro è costituita da muratura in laterizio, non coibentata, In spina sono state realizzate travi in cemento armato nello spessore dei solai. Solai in latero-cemento, copertura a padiglione con manto in tegole. I garage sono stati realizzati su due corpi staccati con struttura in cemento armato prefabbricata.



Lo scoperto condominiale è completamente recintato, con due accessi pedonali e uno carraio dalla via Cavour. Le aree adibite a camminamenti, percorsi e/o manovra per gli autoveicoli sono pavimentate con lastre di porfido o masselli in calcestruzzo. La rimanente è tenuta a prato erboso.

Nell'insieme il condominio, completato nel 1978, in rapporto all'età si presenta in sufficiente stato di manutenzione e/o conservazione.

**- Alloggio (particella n. 249 sub. 15)**

Posizionato al piano secondo, con tre affacci a sud-est, nord-est e nord-ovest. È composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, una camera doppia, una singola, studio, un bagno, un wc cieco e due poggiali. 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, solo alcuni con vetrocamera. Persiane avvolgibili in pvc.

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

**La superficie netta calpestabile dell'alloggio è di m<sup>2</sup> 74, oltre ai poggiali di m<sup>2</sup> 15.**

**- Garage (particella n. 249 sub. 28).**

Ubicato su uno dei due corpi staccati posti a nord-est del condominio, ad un unico piano.

Altezza netta di mt 2.30.

Pavimento in calcestruzzo lisciato e portone basculante metallico. Struttura portante in elementi prefabbricati di calcestruzzo.

**Superficie netta calpestabile m<sup>2</sup> 12,50.**



**La superficie commerciale del lotto, raggugliandone alla principale gli accessori, è di mq. 98 (arrotond.) , come si evince dalla seguente tabella.**

<b>Determinazione della superficie lorda commerciale</b>				
Immobili		Superficie lorda	Coeff.	Superficie raggugliata
Appartamento	Locali principali Piano secondo	88 m <sup>2</sup>	1,00	88,00 m <sup>2</sup>
	Poggioli	15 m <sup>2</sup>	0,25	3,75 m <sup>2</sup>
Garage	P. Terra	13 m <sup>2</sup>	0,50	6,50 m <sup>2</sup>
<b>TOTALI</b>				<b>98,25 m<sup>2</sup></b>

#### 2.7 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

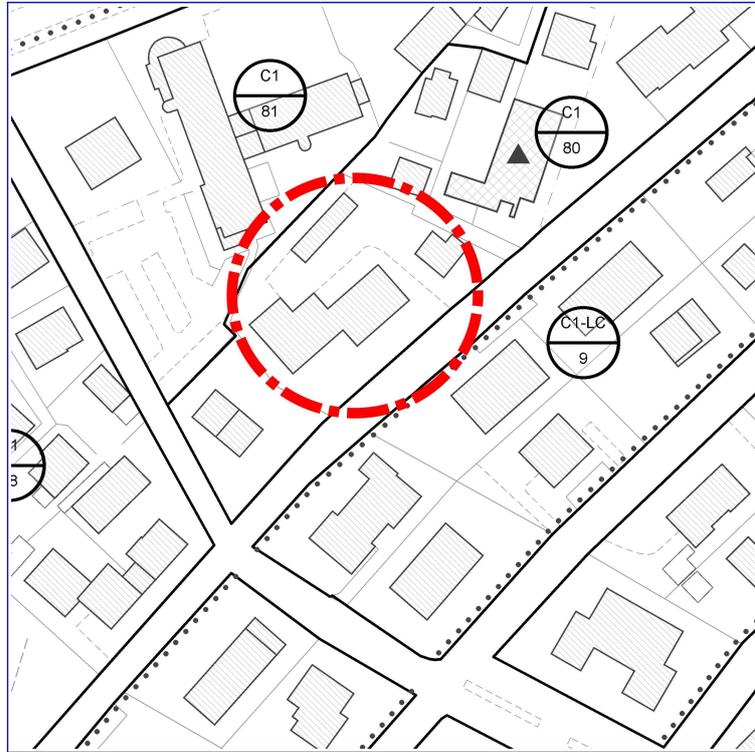
Alla data del sopralluogo l'immobile era occupato dalla famiglia dell'esecutato.

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 C1/80 normata dall'articolo 28 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. 12/76 in data 15/03/1976;
- Licenza Edilizia n. 125/76 in data 12/07/1976;
- Licenza Edilizia n. 6/77 in data 22/02/1977;
- Concessione Edilizia n. 402 del 13/04/1978;
- Licenza di Abitabilità n. 402/77 del 28/04/1978 (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 "G".



## 2.10 CONFORMITÀ URBANISTICA

Riscontrate alcune lievi modifiche delle partizioni interne il cui dimensionamento rientra nelle tolleranze ammesse. Rilevato il ricavo di una verandina, mediante la chiusura del piccolo poggiolo della cucina con una struttura in vetro e alluminio.

Tale difformità dovrà essere regolarizzata con una pratica di sanatoria ordinaria.

Costo previsto per spese tecniche e sanzioni amministrative € **2.000,00**.

## 2.11 CONFORMITÀ CATASTALE

Per la difformità indicata al punto precedente, la planimetria catastale dell'appartamento dovrà essere adeguata allo stato di fatto.

Costo previsto per spese tecniche e diritti catastali € **1.000,00**.

## 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 risultano, per il periodo: 01/01/2021- 31/12/2021 un residuo dovuto di € 1.014,55, mentre per il periodo dal 01/01/2022 al 31/12/2022 un preventivo di € 573,22. **Totale € 1.587,77**.

## 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 m<sup>2</sup> 98 x € 850/mq = € 83.300,00

**A tale importo vanno detratti:**

- Costi sanatoria edilizia € 2.000,00

- Costi adeguamento catastale € 1.000,00

- Contributi condominiali pendenti (arrotondati): - € 1.600,00

VALORE DI MERCATO € 78.700,00

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 20 % sul valore di mercato.

Ossia € 78.700 x 0,20 = € 15.700 (arrotond.) - € 15.700,00

VALORE A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI € **63.000,00**

## 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 titolo 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.

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 26 gennaio 2023

lo stimatore  
geom. Bruno Cisterna



## ALLEGATI

- ALLEGATO 1 Generalità dei proprietari 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
- ALLEGATO 12 Regolamento di condominio

