

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n°202/2022

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

GIUDICE DELL' ESECUZIONE:

dott. Leonardo Bianco



1 INCARICO

La sottoscritta architetto EMANUELA PIN con studio in Vittorio Veneto, via Zara n° 1, libero professionista, iscritta all'albo n° 1591 dell'Ordine degli Architetti della provincia di Treviso, con provvedimento del 29/04/2023 dal G.E. dott. Leonardo Bianco del Tribunale di Treviso, veniva nominata CTU nella procedura esecutiva.

In data 05/05/2023, la sottoscritta C.T.U. provvedeva all'accettazione dell'incarico trasmettendo il consenso attraverso la posta elettronica certificata.

L'udienza per la comparizione delle parti, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari, è stata fissata il 10/01/2024 alle ore 10:15.

1.1 INIZIO OPERAZIONI PERITALI

L'ispezione, avvenuta il 10.10.2023 alle ore 09.30 del bene sito nel Condominio AURORA, comune di Conegliano (TV), via Pietro Caronelli n.20, si è svolta con la presenza del custode e dell'affittuario. Un secondo sopralluogo di completamento in data 12.10.2023.

La sottoscritta ha eseguito il rilievo dell'immobile di cui alla procedura esecutiva per verificare eventuali difformità del immobile a confronto con la documentazione recuperata in comune e presso il catasto.

La documentazione fotografica dell'immobile viene allegata al fascicolo 2.

1.2 LA SOTTOSCRITTA HA PROVVEDUTO ANCHE ALLE SEGUENTI VERIFICHE:

- Ispezione presso l'ufficio tecnico del comune di Conegliano (TV) per verificare le pratiche depositate: permessi, varianti, agibilità e ritirare l'estratto del Piano degli Interventi e la normativa tecnica riferita all'area, secondo lo strumento urbanistico vigente (ALLEGATO 3).
- Ispezione presso l'Agenzia del territorio (ALLEGATO 4) per ottenere le visure catastali, l'estratto di mappa e le schede catastali con l'elaborato planimetrico.
- Ispezione presso la Conservatoria dei registri immobiliari (ALLEGATO 5) a completamento del certificato notarile, per verificare eventuali intervenuti.
- Ispezione presso il Notaio dott. Gianluca Forte per richiedere la copia dell'atto di compravendita (ALLEGATO 6) del bene immobiliare.
- Ispezione presso l'amministratore condominiale per richiedere copia delle spese ordinarie e straordinarie condominiali in capo all'esecutato (ALLEGATO 6) del bene immobiliare.

2 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE (allegato fascicolo 4)

2.1 DESCRIZIONE CATASTALE Comune di Conegliano (TV), via Pietro Caronelli n. 20. Catasto fabbricati

- Sez. E – Fg.4 – Particella n. 626, Sub 54 – Categoria A/2, Classe 3, consistenza 4,0 vani, superficie catastale 57 mq
Rendita € 568,10 - Piano quarto.



- Sez. E – Fg.4 – Particella n.626, Sub 63 – Categoria C/2 Classe11, consistenza 2 mq, sup. catastale3 mq – rendita € 12,39 - Piano terra.

L'esecutato è in piena proprietà del bene immobiliare, 1/1.

2.1.1 Tipo mappale del 12/05/2023

- Sez. E – Fg.4 – Particella n. 626, sub 54 e sub 63.

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato denominato Condominio AURORA indicato con una freccia nella figura 2, è un immobile di sette piani con negozi al piano terra, 32 alloggi ai piani superiori, garage collettivo, magazzini e CT centralizzata. Esso è sito in comune di CONEGLIANO, in via Pietro Caronelli n° 20.

La proprietà di cui alla procedura esecutiva è un appartamento al 4° piano con magazzino al PianoTerra.



Figura 1 - Estratto da Google Maps.

CONFINI

L'appartamento sito al Quarto piano confina:

a Nord -Ovest con l'esterno, a Nord - Est con appartamento di altra ditta, a Sud - Est con il corridoio condominiale mentre a Sud - Ovest con la scala e ascensore condominiali.



Il magazzino al Piano Terra confina a Nord -Ovest con l'accesso ai garage, a Nord - Est e a Sud - Est con il cortile condominiale mentre a Sud - Ovest con altra ditta.

2.2 ACCESSIBILITA' E SERVITU'

2.2.1 Accessibilità

L'entrata avviene dalla via Pietro Caronelli n. 20, portico, androne di ingresso condominiale con scale e ascensore ai piani si entra nell'appartamento sito al piano quarto. L'accesso al magazzino avviene dall'androne al piano terra, attraversando il cortile comune.

2.2.2 Servitù

Nell'atto di compravendita al Punto 2 si cita: "la presente compravendita comprende pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive, in particolare le servitù che sono venute a costituirsi a seguito della vendita frazionata dei singoli alloggi, nonché una quota proporzionale di comproprietà sugli enti e spazi comuni ai sensi dei titoli di provenienza e delle vigenti disposizioni di legge e del regolamento di condominio, con annesse tabelle millesimali.

INTESTATARI E DIRITTO DI PROPRIETA'

A seguito di accertamenti presso i Pubblici Registri Immobiliari, i beni di cui alla presente esecuzione ed identificati al punto 2.1, risultano catastalmente intestati a: ESECUTATO PER LA QUOTA DI 1/1.

2.3 DIVISIBILITA' E FORMAZIONE LOTTI

Il bene in oggetto, per la sua conformazione e caratteristica non risulta comodamente divisibile.

2.4 TITOLO DI PROVENIENZA: ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Atto di Compravendita: rogito del Dottor Gianluca Forte di Treviso (TV) del 30 / 06 / 2006 Repertorio n°173146 e di Raccolta n° 5720, registrato a Treviso il 13/07/2006 al n. 10274.

In riferimento ai beni iscritti nel Catasto Fabbricati Sez. E fg. 4 particella 626 sub 54 abitazione e sub 63 magazzino, di cui al pignoramento:

Trascrizione NN 20385/14360 del 27/05/2022, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di Uff. Giudiziario Tribunale di Treviso con sede in Treviso (TV) in data 28/04/2022 rep. 1654 a favore [REDACTED] sede [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Tenuto conto della formalità dichiarate nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del notaio dott. Rolando Laura rilasciato il 10/06/ 2022, si riscontra nella nota del Pignoramento l'indicazione del solo il foglio 4 anziché



Sezione E Foglio 4.

AGGIORNAMENTO IPOTECARIO del 04/12/2023 c / o la Conservatoria di Treviso dal 01/06/2022 AL 01/12/2023

RELATIVO AGLI IMMOBILI: Comune di CONEGLIANO – Sezione E – Foglio 4 -M.li 626 sub.54 – 63; **INVARIATO**

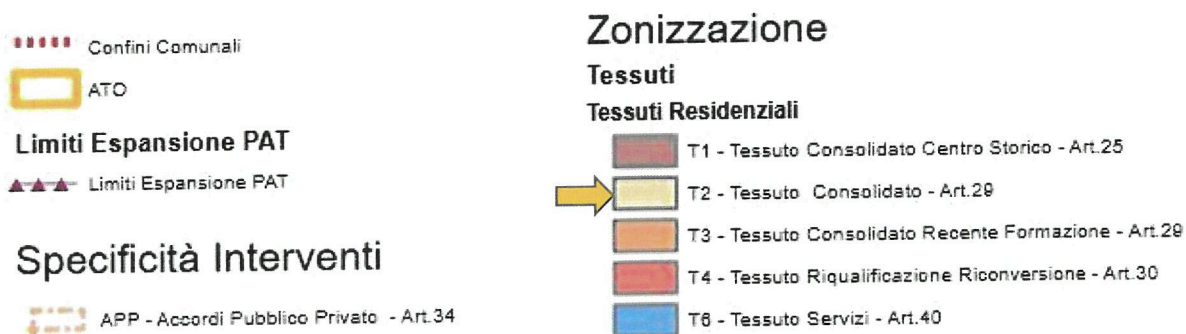
VINCOLI LEGISLATIVI

Urbanisticamente, l'immobile è regolato dalle Norme Tecniche -Determina dirigenziale n. 1212 del 28.11.2018 - Variante n.1.2 e Variante n.2 al Piano degli Interventi ed è inquadrato nell'area T2 Tessuto residenziale consolidato art. 29 N d A.

L'area è in vincolo paesaggistico art. 142 D.lgs 42/2004 art.49.



Figura 2 - Estratto dal Piano degli Interventi



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

2.4.1 Descrizione sintetica

il fabbricato denominato Condominio AURORA, sito nell'area centrale del comune di Conegliano in via Caronelli n. 20, fa parte di un complesso formato da negozi, magazzini e garage al piano terra ed interrato e sei piani con unità residenziali. A contorno aree comuni ed indivisibili e spazi comuni a servizio dei condomini: androne e portico di distribuzione, ascensore e scale, CT, vani comuni ed indivisibili.

Il contesto è ben collegato a parchi e giardini, alla fermata dell'autobus che dista a 300 metri dal fabbricato. La rete ferroviaria e la stazione dei bus sono facilmente raggiungibili a piedi. Il fabbricato è inoltre vicino ai servizi primari, quali:

scuole primarie e secondarie, istituti statali, biblioteche, parchi, parcheggi pubblici e percorsi paesaggistici del castello di Conegliano.

Il Casello autostradale è a circa 6 km mentre il centro sportivo è a circa 2 km. Il supermercato è a circa 250 metri e l'ospedale civile e la farmacia sono a circa 700 metri. Il centro di Treviso dista all'incirca 35 km.

L'appartamento di cui all'esecuzione è al piano quarto, con magazzino al piano terra. Lo stato di conservazione è mediocre.

2.4.2 Descrizione particolareggiata

2.4.3 Immobile

Alla data del sopralluogo, il fabbricato denominato Condominio AURORA è urbanisticamente inquadrato nell'area residenziale consolidata T2 art. 29 delle N d A. L'edificio insiste in un contesto edificato dal tessuto urbano residenziale con diverse tipologie edilizie quali: condomini di quattro cinque piani espansione anni 60 e 70 e case signorili all'interno del tessuto storico.

La struttura è in cemento armato e muratura di tamponamento in laterizio; con terrazzi e portico di ornamento al piano terra e aree scoperte comuni. La copertura è con manto in coppi, le grondaie e i pluviali in lamiera preverniciata o simili.

L'alloggio e il magazzino vengono di seguito descritti:



PIANO QUARTO	PIANO TERRA
	
<p>Altezza netta al piano 2,82 m circa</p> <p>Superficie commerciale ragguagliata</p> <p>Appartamento superficie lorda = mq 55,00</p> <p>Terrazzo mq 6,05*0,25% = mq 1,51</p>	<p>Altezza netta al piano 2,28 m</p> <p>Superficie commerciale ragguagliata</p> <p>Magazzino = mq 2,50*25%=0,62 mq</p>

TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA

ABITAZIONE mq 55,00

TERRAZZO = mq 1,51

MAGAZZINO = mq 0,62

2.5 VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA E ABUSI

Dal sopralluogo effettuato nel fabbricato denominato Condominio AURORA a confronto con la documentazione presentata in comune per la regolarità edilizia dell'unità immobiliare è emerso che l'intero fabbricato denominato condominio AURORA è stato realizzato con:

- **Licenza Edilizia n.4324 del 13 marzo 1968** e i lavori sono stati terminati in data 02 /08/1969 come attestato dal Certificato di Agibilità del 4 marzo 1970 n. 4324.
- **Pratica catastale schede immobile del 20/10/1969.**
- **Pratica Condono edilizio n.18077 del 26/06/1986**
- **Integrazione del condono il 05/02/91** completo di certificato di idoneità statica.

Tale condono era stato presentato per la sanatoria dei soli prospetti (non sono state reperite le piante).

- **In data 22/05/2006** lo stesso Comune, in relazione alla domanda di Sanatoria n.18077 del 26/06/1986 per gli



abusi edilizi presentata dal [REDACTED] all'epoca amministratore del condominio, rilasciava la dichiarazione di definizione del condono stesso con certificato di formazione del SILENZIO - ASSENSO.

Le ulteriori difformità prospettiche riscontrate sono state sanate con la pratica:

- SCIA IN SANATORIA N. 127- 2023 PER DIFFORMITA' PROSPETTICHE
Procedimento n. PE - 358 – 2023 Pratica SUE – 4770 Conegliano - 91007020265-12062023-1716
REGISTRO UFFICIALE.U.0035479.20 -06-2023.

La sostituzione della centrale termica è avvenuta recentemente con la pratica:

- CILA – MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER SOSTITUZIONE CENTRALE TERMICA
Pratica n. 91007020265-25092023-0947 -REGISTRO UFFICIALE.I.0054455.29-09-2023.

L'appartamento e il magazzino oggetto della presente procedura esecutiva sono stati sanati con Concessione in Sanatoria
Prot. n. 24196 / URB del 04/09/1989. (allegati al fascicolo 3)

2.5.1 Difformità

Le difformità presenti nella licenza originaria sono state sanate con le pratiche soprariportate.

2.6 STATO DELLA DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Allo stato attuale gli immobili sono occupati con contratto opponibile a terzi. Il contratto stipulato il 30/06/ 2017 è di tipo a canone libero e si è automaticamente rinnovato alla sua scadenza per altri quattro anni, per mancata disdetta.

Non risultano versate le imposte di registro per il rinnovo.

L'importo dichiarato nel contratto è stato verificato anche come canone concordato e risulta congruo.

2.6.1 STATO DI CONSERVAZIONE

I locali sono in mediocre stato di conservazione.

3 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

3.1 FONTI DI INFORMAZIONI

3.1.1 Premessa generale

I valori medi di mercato sono stati rilevati presso operatori del mercato immobiliare di beni analoghi nel comune di Conegliano e limitrofi (TV).

La media deriva dall'analisi delle recenti compravendite, unitamente ai valori reali di aggiudicazione di beni simili per tipologia e/o ubicazione e alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche derivanti da aste giudiziali e/o confronto dei parametri immobiliari sull'Osservatorio del mercato Immobiliare (Tabelle OMI).



Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2023, primo semestre, comune di Conegliano zona A - centrale		
Abitazioni civili	Stato normale	Valore mercato OMI medio 1.625,00 (€/mq)

3.1.2 Analisi del mercato immobiliare

L'analisi del mercato immobiliare nel comune di Conegliano (TV) si è svolta mediante la ricerca di altri immobili simili al bene da peritare il cui prezzo potesse essere confrontato per determinarne il più probabile valore di stima.

Nella valutazione immobiliare si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- Posizione: il bene si trova in una zona centrale del comune di Conegliano (TV);
- Servizi primari e secondari: i servizi sono distribuiti in prossimità dell'immobile;
- Collocazione: la zona è di tipo residenziale, vicina al centro di Conegliano e contornata verso nord da ampi spazi a verde, sentieri e camminate verso il castello di Conegliano.
- Efficienza energetica: l'immobile non è valorizzata dal punto di vista energetico, infatti è stato costruito nel 1968.
- l'unico intervento riscontrato riguarda il rinnovo della caldaia condominiale.
- E' mancante il garage, il parcheggio a libero accesso è in via Pittoni percorribile con l'auto a circa 1,5 km.
- E' in essere un contratto di affitto a canone libero opponibile a terzi.

3.2 CRITERIO DI STIMA

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima comparativo. Si tiene conto della fattispecie che non esistono immobili uguali. Si apportano quindi le correzioni in funzione delle differenze analizzate e/o comparate, ovvero di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.

Si tiene anche conto della comodità di accesso del bene, dello stato manutentivo esterno e interno dell'immobile, della vetustà, del grado di finitura, dell'occupazione degli immobili, e della situazione energetica "a vista" in quanto non viene attualmente richiesta la redazione dell'APE.

3.3 Valutazione dell'immobile

Il valore dell'immobile è stato determinato sulla scorta delle considerazioni di cui ai punti 3.1 e 3.2, tenendo come unità di riferimento il metro quadrato commerciale.

Pertanto, sulla base di quanto sopra emerso e dopo aver tenuto conto: delle condizioni degli immobili sia dal lato intrinseco che estrinseco; dell'ubicazione, della forma e consistenza, della destinazione urbanistica secondo lo strumento vigente; della qualità degli immobili e del grado di commerciabilità degli stessi, dello stato della disponibilità. Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente, assegna agli immobili di che trattasi il seguente giudizio di stima:



3.3.1 Superficie commerciale - determinazioni superfici lorde

La superficie lorda è stata calcolata tenendo in considerazione che trattasi di immobile in condominio con piano terra e sei piani con alloggi e un piano interrato, che detiene delle pertinenze esclusive di ornamento e delle pertinenze esclusive di servizio, quali: terrazzi, aree di servizio androne e vano scale, rampa di accesso al garage e corsia di manovra, caldaia comune, altre ed eventuali parti comuni ed indivisibili di cui all'art.1117 del codice civile.

Successivamente, alle superfici reali, sono stati applicati dei coefficienti di riduzione così da avere una superficie ragguagliata alla quale sarà applicato il più probabile valore di mercato.

SUPERFICIE COMMERCIALE – VALORE AL MQ DI SUPERFICIE Coefficiente di omogeneizzazione secondo il D.P.R.138/98

SUPERFICIE COMMERCIALE

ABITAZIONE =	100%
TERRAZZO	25%
MAGAZZINO =	25%

La sottoscritta applica (1.100,00 €/mq)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RESIDENZIALE	55,00	€ 1.100,00	€ 60'500,00
TERRAZZO	1,51	€ 1.100,00	€ 1'661,00
MAGAZZINO	0,62	€ 1.100,00	€ 682,00
		TOTALE	€ 62'843,00

Si evidenzia che a carico del bene sopradescritto non risultano spese condominiali a consuntivo insolute come da rendiconto riassuntivo fornito dall'amministratore Condominiale. (allegato fascicolo 7)

SPESE CONDOMINIALI STATO PAGAMENTI IN CAPO ALL'ESECUTATO

30/06/2023 Rata n. 1 214,09 0,00 -214,09 Scaduta
31/08/2023 Rata n. 2 23,96 0,00 - 23,96 Scaduta
31/10/2023 Rata n. 3 23,96 0,00 - 23,96 Scaduta
31/12/2023 Rata n. 4 23,96 0,00 - 23,96
28/02/2024 Rata n. 5 23,96 0,00 - 23,96
30/04/2024 Rata n. 6 23,95 0,00 - 23,95
Totale 333,88 0,00 -333,88



ALLA DATA DEL 9 DICEMBRE 2023 risultano scadute rate pari a € 262,01.

SPESE STRAORDINARIE PER SOSTITUZIONE CALDAIA

20/09/2023 Rata n. 1 573,74 0,00 -573,74 Scaduta

31/10/2023 Rata n. 2 573,74 0,00 -573,74 Scaduta

30/11/2023 Rata n. 3 573,74 0,00 -573,74 Scaduta

31/12/2023 Rata n. 4 573,76 0,00 -573,76

Totale 2.294,98 0,00 -2.294,98

ALLA DATA DEL 9 DICEMBRE 2023 risultano scadute rate pari a € 1'721,22.

STIMA DEL VALORE PER LA VENDITA FORZATA

Tenuto conto che gli accertamenti sono avvenuti a vista e che la vendita avviene con vizi si ritiene congruo stimare il valore per la **vendita forzata** in misura pari al 80% del valore di stima:

€ 62'843,00* 80%= € 50'274,40 arrotondato a € 50'000,00

(DICONSI cinquantamila/00)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

Dalla verifica ipo-catastale eseguita, è emerso che non sono intervenute ulteriori trascrizioni o iscrizioni, relativamente all'immobile in oggetto.

Il perito

Emanuela Pin architetto

Vittorio Veneto il 09 /12/ 2023

