

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. R.G.E.

Udienza di comparizione delle Parti fissata per il 27 novembre 2024, ore 9:40

Promossa da
ORGANA SPV S.r.l.,
Contro

RELAZIONE di C.T.U. e PERIZIA di STIMA

Esperto stimatore: Architetto Cristina Ortica

GIUDICE ESECUZIONE: Dott.ssa PAOLA TORRESAN

TREVISO, 25 settembre 2024

Il C.T.U.

Arch. CRISTINA ORTICA



SCHEMA DI SINTESI

Indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca e trascritto pignoramento:

- ORGANA SPV S.r.l. con procuratore e domiciliatario Avv.Giovanni Cattarozzi

Esecutati:

1.

2.

ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà e, quindi, per l'intero diritto di proprietà.

Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità comproprietari:

I beni immobili risultano pignorati per l'intero.

Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati:

Comune di Morgano (TV)

Catasto Terreni

Foglio 2 , part. 284, cons.7are 63 centiare Ente Urbano

Catasto Fabbricati

Foglio 2 , part. 284 , sub. 3, via Campagna n.10 , B.C.N.C.,area scoperta 520mq



Foglio 2 , part. 284 , sub. 4, via Campagna n.10 , piano T-1, cat. A/3, cl.2,cons.9,5
vani, sup.152mq,,Redita € 613,29

Foglio 2 , part. 284 , sub. 5, via Campagna n.10 , piano T, cat.C/6, cl.3,cons.18
mq, Redita € 52,99

Indicazione del prezzo di stima: LOTTO UNICO

valore attribuito al netto delle detrazioni

Intera piena proprietà € 90.000,00 (Euro novantamila/00)



INDICE

PREMESSE E OPERAZIONI PRELIMINARI

Premessa e dichiarazione di conformità normativa

Formazione dei lotti

LOTTO UNICO – COMUNE DI MORGANO(TV)

Ubicazione ed accessibilità del bene

Dati catastali

Confini

Servitù attive o passive

Titoli di provenienza

Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

Descrizione stato dei luoghi

Descrizione dell'unità immobiliare

Computo superfici

Destinazione urbanistica

CONFORMITÀ EDILIZIA DEI FABBRICATI

Cronologia pratiche edilizie

Conformità edilizia

Conformità catastale

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

STATO DI OCCUPAZIONE

DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

STIMA DEI VALORI DEGLI IMMOBILI

Stima del valore di mercato

Riepilogo - Prezzo base d'asta

ELENCO ALLEGATI



RELAZIONE di C.T.U. e PERIZIA di STIMA

All' ill.mo Giudice dell' Esecuzione del
Tribunale di Treviso
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. **R.G.E. 177/2023**

PREMESSE E OPERAZIONI PRELIMINARI

Premessa e dichiarazione di conformita' normativa (ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

La sottoscritta Ortica Cristina nata a Treviso il 25.05.1966, iscritta all'albo degli Architetti della Provincia di Treviso al n. 1075, con studio professionale in Silea (Treviso) Via Roma 76, Cod.Fisc. RTC CST 66E65 L407V e P. Iva 03258250269 Tel. 0422/363522 cell.348/2487848 e-mail criortica@gmail.com – PEC cristina.ortica@archiworldpec.it

AVENDO RICEVUTO

Con provvedimento del 02/05/2024 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice dell' esecuzione del Tribunale di Treviso dott.ssa Paola Torresan, l'accettazione di incarico e il giuramento è stato depositato il 03/05/2024 e l'udienza di comparizione delle parti fissata il giorno 27 novembre 2024, ore 9:40.

Formazione dei lotti

Lotto unico composto da : casa su due piani con annesso rustico e scoperto.



LOTTO UNICO – COMUNE DI MORGANO (TV)

Ubicazione ed accessibilità del bene:

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è composto da una casa con annesso rustico e scoperto. Il terreno di 763 mq è ubicato in Comune di Morgano (TV) in via Campagna n.21 (in catasto è indicato il n.10), da cui avviene l'accesso pedonale e carraio attraverso un cancello di ferro a due ante, la proprietà è delimitata da recinzione metallica , che non corrisponde al limite del lotto.

La zona è rurale e dista 2km dal centro di Morgano .

La casa disabitata da molti anni , non è accessibile in tutte le sue parti in quanto la vegetazione ha invaso completamente la parte nord del giardino , tra la casa e via Campagna. Inoltre, ad ulteriore accesso, non è stato possibile ispezionare pure la cantina.

Dati catastali:

Comune di Morgano (TV)

Catasto Terreni

Foglio 2 , part. 284, cons.7are 63 centiare Ente Urbano

Catasto Fabbricati

Foglio 2 , part. 284 , sub. 3, via Campagna n.10 , B.C.N.C. area scoperta 520mq

Foglio 2 , part. 284 , sub. 4, via Campagna n.10 , piano T-1, cat. A/3, cl.2,cons.9,5 vani, sup.152mq,,Redita € 613,29

Foglio 2 , part. 284 , sub. 5, via Campagna n.10 , piano T, cat.C/6, cl.3,cons.18 mq, Redita € 52,99





Confini:

Il lotto confina a Nord con la strada via Campagna , a Est con il mapp.314 a Sud con il mapp.476, a Ovest con il mapp.631.

Servitù attive o passive

Il terreno di cui le unità in oggetto fanno parte , sono state compravendute nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano con ogni diritto e pertinenza servitù esistenti attive e passive apparenti e non apparenti.

Titoli di provenienza

Le unità immobiliari oggetto di perizia risultano pervenute agli esecutati in virtù dell'atto di compravendita del notaio Gianfranco Spinelli di Treviso(TV) in data 20/09/1966 repertorio n.16525 ,trascritto in data 06/10/1966 ai nn. 15113/13639 .

Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie



Dall'esame del certificato notarile a firma del Notaio dott. Trotta Antonio di Pavia aggiornata alla data del 07/06/2023 e dalle successive visure esperite dallo scrivente, in data 20/09/2024, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio - Ufficio provinciale di Treviso, sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli relativamente ai beni :

Catasto Terreni Foglio 2 , part. 284 Ente Urbano

Catasto Fabbricati

Foglio 2 , part. 284 , sub. 3, via Campagna n.10 , B.C.N.C. area scoperta 520mq

Foglio 2 , part. 284 , sub. 4, via Campagna n.10 , piano T-1, Casa

Foglio 2 , part. 284 , sub. 5, via Campagna n.10 , piano T, Annesso rustico

Iscrizione nn 32810/7713 del 22/07/2005 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto ai rogiti del Notaio Giopato Francesco di Treviso(TV) in data 18/07/2005 rep.n. 69398 a favore di Banca Intesa S.P.A. importo capitale euro 70.000,00 ,importo totale euro 105.000,00 e durata 10 anni; contro Esecutato 1 Esecutato 2.

Trascrizione nn 19305/13885 del 26/05/2023- atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiali Giudiziari con sede Treviso in data 04/05/2023 rep.2960 a favore di ORGANA SPV S.R.L. sede Conegliano (TV), contro Esecutato 1 Esecutato 2.

Descrizione stato dei luoghi

L'immobile è ubicato a Morgano in via Campagna n.21. Si tratta di un' abitazione su due piani con annesso rustico (in continuità con altra porzione di annesso di altra proprietà) e giardino.

La casa è rivolta con un lato a Ovest dove affacciano cucina, ingresso e camera al piano terra, la scala con terrazza del piano primo dove ci sono pranzo, ingresso e camera; nel lato Sud prospettano camera, scala interna e salotto oltre al fienile , al piano primo due camere; nel lato Est affacciano parte del salotto, bagno, stireria, tettoia e stalla dell'annesso rustico , al piano primo due camere e bagno



oltre il granaio; a Nord stieria e cucina al piano terra, camera , pranzo e cucinino al piano primo.

L'abitazione è così composta : al piano terra ingresso, un ampio corridoio (11,3mq) cucina (20,2 mq) nel cui pavimento c'è una botola verso la cantina (non viene considerata nel computo delle superfici data l'esiguità della stanza rappresentata nelle planimetrie), una stanza ad uso garage nelle planimetrie ma realmente adibita a camera (17,5 mq), salotto (16,5mq), bagno (3,9 mq) e stieria (15,5 mq); due scale , una interna ed una esterna, portano al piano primo , dove la distribuzione risulta essere uguale: cucina (14,3 mq) cucinino (6,5mq), tre camere (15,5mq, 16,2mq e 17,0mq) e un bagno (4,5mq). C'è un piccolo locale nel sottoscala esterno. Di fatto l'abitazione è costituita da due appartamenti.

Sempre al piano terra ci sono nella parte a nord dell'abitazione, una tettoia (18,5 mq), adiacente al fienile (21,00mq) e una stalla (19,5 mq) con sopra un basso granaio (21,00mq h.0.92 m che non viene considerato nelle superfici).

La casa è stata edificata nel 1966; la costruzione è stata realizzata con struttura in muratura portante in laterizio e pilastri in calcestruzzo, solai in latero cemento, tetto a due falde, pluviali e grondaie in rame e lamiera, pareti esterne con finitura a intonaco civile tipo graffiato. La parte dell'annesso rustico è stata costruita in muratura di blocchi di cemento, con tetto in travi di cemento e tavelloni, mentre la tettoia con travi in legno e tavelloni, una parte in ferro e policarbonato. Lo stato di conservazione e manutenzione è molto scarso.

Descrizione dell'unità immobiliare

Finiture

I pavimenti del piano terra sono in marmette nella zona del garage (camera) , in piastrelle di ceramica in cucina in bagno e nel resto, di tipologia differente; al piano primo le scale sono in marmette, nella zona pranzo,cucinino e bagno sono in piastrelle , nelle camere è stato posato un pavimento in legno sopra il vecchio



pavimento; le pareti sono intonacate e dipinte e con carta da parati . I serramenti sono in legno con vetro singolo, esternamente in alcune finestre ci sono i doppi serramenti in alluminio o legno , ma sono quasi tutti rotti, le tapparelle sono vecchie in legno , molte delle quali rotte. I portoncini d'ingresso , in entrambi i piani, sono in legno e vetro; le porte interne, sono in legno e alcune hanno un vetro sull'anta. La casa è in scarse condizioni di manutenzione e conservazione.

La parte dell'annesso ha i pavimenti in cemento e le finestre sono in metallo tutte rotte o mancanti. Lo stato di manutenzione è globalmente pessimo.

Dotazione impiantistica

Gli impianti non sono a norma, c'è un quadro elettrico e qualche interruttore abbastanza recente, sono stati tolte parti dell'impianto, il riscaldamento non c'è , i termosifoni sono stati rimossi .

Nella parte dell'annesso rustico e della tettoia non sono presenti impianti.

Computo superfici

Superf. principali casa 1,00 * 209,6 mq	circa 209,60 mq
Terrazza 0,30 * 14,80 mq	circa 4,44 mq
Locale stalle e fienile 0,30 * 46,20 mq	circa 13,86 mq
Locale Tettoia 0,20 * 18,75 mq	circa 3,75 mq
Terreno esterno 0.10* fino 25mq 0,2 il resto * 520 mq	circa 12,4 mq
	Totale 244 mq

Destinazione urbanistica

Ai sensi del vigente strumento urbanistico l'area è inserita in una zona urbanistica *E.2.2 area agricola*, definita ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione PRG coordinate con il R.E.C. adeguato al R.E.T. Variante di adeguamento .

Le zone, come delimitate nella cartografia di piano, sono classificate E.2 ed E.4 secondo l'art.11, L.R. 24/85, e di recupero ai sensi e per gli effetti dall'art. 27 e



seguenti della L. 457/78 . Le sottozone E.2 sono suddivise in: E.2.1 ambito di pregio ambientale, E.2.2 ambito di prevalente intervento.

Vigono le destinazioni e le norme di tutela ed edificabilità della L.R. 24/85 e della L.R. 35/2002 nel rispetto dell art. 13 di Tutela ambientale .

Gli edifici residenziali in area agricola dovranno comunque rispettare le tipologie tradizionalmente presenti in zona.

CONFORMITÀ EDILIZIA DEI FABBRICATI

Cronologia pratiche edilizie

Le indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale di Morgano (TV) hanno evidenziato come l'intero complesso immobiliare al quale le porzioni in oggetto appartengono, è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

-Licenza Edilizia n.013-66 Pratica N.13/1366 del 22.06.1966

Inizio lavori 27.06.66

Termine 01.04.69

- Autorizzazione Abitabilità 13-66 del 17.04.1969

- Condono Edilizio n.299-CE Prot.n.3018/86-7844 del 13/08/1997 per
ampliamento e ristrutturazione abitazione e costruzione ricovero animali

- Autorizzazione edilizia n.127-97 Prot.n.8589/9835 del 22/09/1997

Disciplinare per l'esecuzione di lavori di sistemazione accesso carraio

- Autorizzazione Abitabilità 1-Agibilità n.13-97 Prot.7845 dal 19/07/1997

Conformità edilizia

In sede di sopralluogo è stato rilevato che rispetto alle pratiche presenti in Comune la casa ha modeste differenze rispetto alle misure interne; al piano terra, lo spazio che nelle tavole è identificato come garage, è stato trasformato in camera, ed è stato ridotto il portone in finestra , la piccola cantina in cucina è posizionata diversamente , più vicina alla porta.



Sempre al piano terra ci sono una tettoia (nella parte a nord dell'abitazione) che è un po' più alta e più grande , la stalla non è divisa dal ricovero animali , ma è una sola stanza.

Nel fronte principale dell'annesso rustico una porta è stata invertita con una finestra , mentre nel fronte laterale c'è una finestra non segnata nei disegni; nella zona stalla una finestra è stata murata. Anche il cancello d'ingresso ha una posizione diversa nella realtà, è più arretrato rispetto alla strada.

Qualora si volessero regolarizzare le difformità ed adeguare le planimetrie necessiterebbe una CILA in sanatoria: per la regolarizzazione del cancello d'ingresso e per il garage , per portarlo a residenziale; situazione a parere del tecnico dell'ufficio edilizia del Comune di Morgano, non possibile in quanto servono mc residui già esauriti; si dovrebbe quindi ritrasformare il locale in garage e aprire il portone.

Appare ragionevole prevedere una detrazione al valore complessivo dell'immobile, giustificata dagli oneri professionali , oneri concessori e lavori di ripristino, necessari alla risoluzione dello stato dei luoghi: si stima complessivamente una spesa pari a € 6.000,00.

La scrivente precisa che è indeterminabile un quadro dettagliato e definitivo a riguardo, in quanto l'indicazione degli adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa . Gli adempimenti indicati e i relativi costi in detrazione nella presente perizia di stima, hanno una valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a modificazioni e/o variazioni e non assumono valore probatorio ai fini di una futura regolarizzazione edilizia ed urbanistica. E' da intendersi onere a carico di parte offerente verificare lo stato dei beni pignorati.

Conformità catastale



Le planimetrie catastali rappresentano alcune difformità: al piano terra il garage è stato trasformato in camera ed il portone in finestra , la spalletta di divisione con il corridoio è diversa e anche la destinazione delle stanze, rispetto al progetto concessionato: al piano terra quella che è indicata come stanza in realtà è cucina e il ripostiglio è salotto, la cantina non ha una corretta ubicazione, è più spostata verso la porta della cucina; nella zona annesso rustico la stalla non è divisa dal ricovero animali ma è una stanza unica, la tettoia è più grande . Il piano primo è corretto.

Allorché fosse richiesta una corrispondenza nella planimetria catastale è possibile presentare nuova variazione . Il costo per la nuova pratica catastale viene stimato in circa € 800,00.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato rilevato alcun certificato energetico , ma considerando l'immobile e la sua epoca di costruzione, si presume che la classe di appartenenza sia la più bassa (G) rispetto agli indici prestazione energetica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data della visita dell'immobile , i locali apparivano vuoti e visibilmente abbandonati da tempo .

L'Agenzia delle Entrate di Treviso è stata interrogata in merito a richiesta informazioni atti privati per capire se l'immobile risultasse o meno occupato (protocollo n.95360 del 15/05/2024 e successivi), ma non è stata data alcuna risposta .

DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna né giustificata la vendita in parti frazionate .



STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Stima del valore di mercato

Il valore dell'immobile viene considerato in relazione ad una pubblica asta, tenuto conto della circostanza per la quale la vendita avviene senza la garanzia per i vizi del bene venduto. Il seguente rapporto di valutazione è redatto in conformità ad un procedimento di stima del prezzo medio di mercato, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella procedura di comparazione, applicata alla stima dei beni immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Si valutano in tal proposito immobili della stessa tipologia con caratteristiche simili e posti nelle immediate vicinanze dell'oggetto di stima secondo le norme legislative che regolano la Stima del valore di mercato degli immobili.

Ai valori presi come base sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, intrinseci o estrinseci: orientamento, posizione ed ubicazione, piano, dimensioni, vetustà e grado di finitura, contesto in cui sono inseriti, stato di manutenzione e conservazione. Si sono considerate inoltre la vicinanza alla città l'immobile è situato a 2 km circa dal centro di Morgano (TV), la zona è agricola, con case sparse di carattere rurale.

Le fonti sono state: agenzie immobiliari, l'Agenzia delle Entrate, il Borsino Immobiliare, Tribunale di Treviso.

Per la determinazione delle superfici degli immobili si può anche fare riferimento alle indicazioni del *Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa*, alle *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie* emanato dall'A.B.I. o al M.O.S.I. dell'Agenzia del Territorio; in linea generale la superficie commerciale viene calcolata al filo esterno dei muri perimetrali di proprietà esclusiva ed all'asse di quelli in comproprietà valutando al 100% le parti residenziali e/o direzionali, al 70% taverne e mansarde abitabili (ma con altezze medie inferiori ai ml 2,70 o ad andamento inclinato



dei soffitti), al 50% le superfici accessorie quali magazzino, garage, sottotetto e cantina, al 30% portici e logge, al 25% le terrazze, al 20% posti macchina scoperti, al 2% eventuali aree scoperte di pertinenza privata – 10% fino ai 25 mq).

In alcuni casi possono essere applicati alcuni coefficienti correttivi per stimare il maggior o minor valore derivante agli immobili dal fatto di essere in un eventuale stato di grezzo, in cattive o pessime condizioni statiche e di manutenzione, ecc.

Sulla base di quanto sopra, viene attribuita la seguente valutazione:

Calcolo della superficie commerciale

Superf. principali casa 1,00 * 209,6 mq	circa 209,60 mq
Terrazza 0,30 * 14,80 mq	circa 4,44 mq
Locale stalle e fienile 0,30 * 46,20 mq	circa 13,86 mq
Locale Tettoia 0,20 * 18,75 mq	circa 3,75 mq
Terreno esterno 0.10* fino 25mq 0,2 il resto * 520 mq	circa 12,4 mq
	Totale 244 mq

Viene stimato, quindi, il valore del lotto come segue

Valore commerciale del lotto:

$$\text{mq } 244,00 \times \text{€}/\text{mq } 700,00 = \text{€ } 170.800,00$$

Adeguamenti e correzioni della stima :

si considerano i coefficienti correttivi in merito a :

Stato di conservazione: da ristrutturare	-10%
Anzianità di costruzione: scadente oltre 40 anni	-15%
Assente il riscaldamento	- 5%

$$\text{mq } 244,00 \times \text{€}/\text{mq } 700,00 - 30\% = \text{€ } 119.560,00$$

Adeguamenti e correzioni della stima :

Costi tecnici di aggiornamento Pratiche edilizie e planimetrie catastali €6.800,00

A corpo pari ad euro € 112.760,00



Riepilogo - Prezzo base d'asta

Considerato che l'eventuale cessione dell'immobile avviene in particolari condizioni di mercato (vendita forzata senza il libero ed adeguato posizionamento dell'immobile sul mercato) e con la parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti, si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile pari al 20% del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un "valore di vendita forzata" (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata). Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Intera piena proprietà € 90.000,00 (Euro novantamila/00)

E' responsabilità della parte offerente verificare le caratteristiche del bene oggetto d'asta, sotto ogni profilo, prima del trasferimento.

Il perito si atteneva scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari. Tanto riferisce la sottoscritta, a completa evasione dell'incarico, e si firma

Treviso , 25 settembre 2024

Esperto incaricato
Arch.Cristina Ortica



ELENCO ALLEGATI 01/03

Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali:

- Estratto di mappa catastale
- Visure
- Elaborato Planimetrico
- Elaborato Planimetrico particella 284 , sub. 3 – Area Scoperta
- Planimetria catastale particella 284 , sub. 4 – Casa e Annesso
- Planimetria catastale particella 284 , sub. 5 Garage

ELENCO ALLEGATI 02/03

Relazione fotografica

ELENCO ALLEGATI 03/03

Ispezione Ipotecaria

Titoli Edilizi - Comune di Morgano (Tv)

- Licenza Edilizia n.013-66
 - Autorizzazione Abitabilità 13-66
 - Condono Edilizio n.299-CE
 - Autorizzazione edilizia n.127-97
 - Autorizzazione Abitabilità 1-Agibilità n.13-97
- Atto di compravendita del notaio Spinelli Gianfranco di Treviso(TV) in data 20/09/1966 Rep.N.16525 fasc.n. 865, trascritto in data 06/10/1966 ai n.ri 15113/13639.

