

TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **106/18 R.G.E.** promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

Intervenuti:

[REDACTED]

e

[REDACTED]

[REDACTED]

**(limitatamente alle quote di 1/9 di piena proprietà
e di 1/9 di nuda proprietà di [REDACTED])**

G.E. dottoressa ALESSANDRA BURRA

Udienza (art. 569 c.p.c.)

~~03 febbraio 2021~~

rinviata al 07 aprile 2021

Treviso, li 23 marzo 2021

Esperto stimatore

geom. PIERGIORGIO GREGOLIN



ELENCO DEI CAPITOLI

| | |
|--|----|
| 1. PREMESSA..... | 3 |
| 2. COMPENDIO IMMOBILIARE..... | 3 |
| 3. QUESITO..... | 3 |
| 4. RELAZIONE PERITALE..... | 4 |
| 4.1 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI..... | 4 |
| 4.2 TITOLARITA' e PROVENIENZA..... | 5 |
| 4.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI..... | 6 |
| 4.4 SERVITU'..... | 7 |
| 4.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI..... | 7 |
| 4.6 LOCAZIONE ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI..... | 9 |
| 4.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI..... | 10 |
| 4.8 CONFORMITA' CATASTALE..... | 11 |
| 4.9 PRESTAZIONE ENERGETICA..... | 12 |
| 4.10 DIVISIBILITA'..... | 12 |
| 4.11 VALUTAZIONE..... | 12 |
| 4.12 TRASMISSIONE DELLA BOZZA..... | 13 |



1. PREMESSA

Con Verbale di Pignoramento Immobili emesso dagli Ufficiali Giudiziari UNEP del Tribunale di Treviso, Repertorio n. 910/2018 del 10 febbraio 2018, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 01 marzo 2018 ai numeri 6974/5200 veniva pignorato il seguente immobile:

2. COMPENDIO IMMOBILIARE

Lotto Unico per la Piena proprietà (1/1)

Costituito da un'abitazione sviluppata ai piani terra e primo con area scoperta esclusiva della superficie reale di mq 367 ubicato in **Comune di Treviso (TV), Via Castellano di Salomone n. 16.**

3. QUESITO

A seguito della nomina da parte del Giudice dell'Esecuzione, dottoressa Francesca Vortali, in data 10 ottobre 2020 notificata a mezzo di posta elettronica certificata (PEC), allo scrivente veniva affidato il Quesito allegato al Verbale di Giuramento del 14 ottobre 2020.

Incarico: Quesiti di cui all'art. 173 bis Disp. Att. C.P.C.

A seguito delle difficoltà del custode a reperire i contatti degli occupanti dell'immobile, che ha reso necessario il rinvio dell'udienza originariamente fissata in data 03 febbraio 2021, solamente in data In data 25 gennaio 2021 è stato possibile compiere il sopralluogo presso l'immobile unitamente al custode designato durante il quale sono state effettuate le necessarie verifiche e misurazioni dell'unità.

Sono quindi stati eseguiti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Treviso e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso.



4. RELAZIONE PERITALE

4.1 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della presente è costituito da un'abitazione posta al piano terra e primo con area scoperta esclusiva della superficie reale di mq 367 (mq 378 catastali) sita nel Comune di Treviso (TV), in Via Castellano di Salomone n. 16 e così catastalmente censito:

Catasto Fabbricati:

Comune di Treviso, Sezione G, Foglio 1 – Via Castellano di Salomone n. 18 (corretto n. 16)

- Particella n. 186, categoria A/3, cl. 4, consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale Euro 570,68;

L'area di cui fa parte l'immobile è altresì identificata al Catasto Terreni in Comune di Treviso, Foglio 35, mappale n. 186 Ente Urbano di mq 493. Si precisa che parte del mappale ricade entro il sedime di Via Castellano di Salomone.

Svolte le necessarie verifiche, **si conferma la corrispondenza** fra i dati catastali attuali degli immobili e quanto contenuto nel Verbale di Pignoramento, precisando che il civico corretto è il n. 16, in loco di quanto indicato e che nell'attuale planimetria non è indicata l'area esclusiva (si veda in merito il paragrafo afferente la regolarità catastale).

A seguito del **decesso del** [REDACTED] **in data 16 aprile 2016** per cui è in corso la procedura di liquidazione concorsuale dell'eredità accettata con beneficio di inventario, **il pignoramento è stato trascritto suddividendo le quote di spettanza del defunto fra gli altri esecutati, eredi del defunto.**

Confini :

L'immobile con la propria area esclusiva confina con Via Castellano di Salomone, Via Adamello, mappali n. 285 e n. 719 stessi Comune e Foglio.



4.2 TITOLARITA' e PROVENIENZA

Attualmente l'immobile risulta così catastalmente intestato:

Esecutato 1: Nuda proprietà per la quota di 2/9;

Esecutato 2: Nuda proprietà per la quota di 2/9;

Esecutato 3: Nuda proprietà per la quota di 2/9;

Esecutato 4: Usufrutto per la quota di 3/9;

Inoltre, il ████████ deceduto in data 09 aprile 2016 per cui è in corso la procedura di liquidazione concorsuale dell'eredità accettata con beneficio di inventario, risulta catastalmente proprietario per la restante quota di 1/3 e usufruttuario per la quota di 3/9.

L'immobile in oggetto è stato acquistato dagli esecutato 1, dall'esecutato 2 e dall'esecutato 3 per la nuda proprietà per la quota di 2/9 ciascuno, oltre all'usufrutto per la quota di 3/9 ciascuno a favore dell'esecutato 4 e del sig. ██████ (ora deceduto) in forza dell'atto di Compravendita Repertorio n. 38.310 del 27 febbraio 2009 rogato dal Notaio Flavio Brundu di Savona, trascritto a Treviso in data 09 marzo 2009 ai numeri 8134/5054.

Il sig. ██████ risultava già proprietario per la quota di 1/3 a seguito della Denuncia di Successione in morte della ██████ ██████ registrata a Treviso in data 02 ottobre 1996 al n. 71/786 e ivi trascritta il 26 settembre 2003 ai numeri 40581/27187.

A seguito del prima citato decesso del sig. B.S. con atto pubblico del notaio Antonella Fabozzi di Albisola Superiore in data 05 luglio 2016 rep n. 342/295, trascritto a Treviso in data 13 febbraio 2020 ai numeri 5218/3667 **è stata accettata l'eredità con beneficio di inventario.**

Ai fini della presente si considera a carico degli eredi la presentazione della Denuncia di Successione, adempimento di carattere fiscale, mentre verrà computato quale onere a carico dell'aggiudicatario unicamente la spesa per la presentazione della voltura catastale.



4.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione allegata ai sensi dell'art. 567 c.p.c. al fascicolo dell'Esecuzione, risultano le seguenti formalità contro:

1. ISCRIZIONE in data 09 marzo 2009 ai numeri 8135/1589
Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED], con sede in Milano, codice fiscale [REDACTED] per la somma complessiva di € 327.631,20 a garanzia di un mutuo di € 218.420,80 a seguito dell'atto rogato dal notaio Flavio Brundu di Savona rep. n. 38311 del 27 febbraio 2009 a carico a carico degli esecutati e del [REDACTED]
2. TRASCRIZIONE in data 31/12/2012 ai numeri 39816/28697
Costituzione di fondo patrimoniale sulla quota di spettanza pari a 2/6 di proprietà del [REDACTED] e con annotazione di inefficacia parziale in data 21 luglio 2016 ai numeri 24310/3455 nei confronti della [REDACTED]
3. TRASCRIZIONE in data 31/12/2012 ai numeri 39817/28698
Costituzione di fondo patrimoniale sulla quota di spettanza pari a 2/9 di proprietà dell'esecutato 2;
4. TRASCRIZIONE in data 15 aprile 2014 ai numeri 9811/7098
Domanda giudiziale emessa dal Tribunale di Savona il 24 marzo 2014 al n. 2939 a favore della [REDACTED] con sede in Ponzano Veneto (TV), codice fiscale [REDACTED] contro il sig. [REDACTED]
5. TRASCRIZIONE in data 28 dicembre 2017 ai numeri 45164/31061
Domanda giudiziale emessa dal Tribunale di Savona il 15 dicembre 2017 al n. 4103/2017 a favore della [REDACTED] con sede in Ponzano Veneto (TV), codice fiscale [REDACTED] contro fra gli altri l'esecutato 2.



6. TRASCRIZIONE in data i marzo 2018 ai numeri 6974/5200

Pignoramento immobiliare a favore di ██████████ con sede in Milano, codice fiscale ██████████ contro l'esecutato 1, l'esecutato 2 e l'esecutato 3 per la quota di 3/27 di nuda proprietà e di 5/27 di piena proprietà e contro l'esecutato 4 per la quota di 9/27 di usufrutto e di 3/27 di piena proprietà per l'importo di € 156.863,00.

Come sopra precisato a seguito del decesso del sig. ██████████ in data 16 aprile 2016 , il pignoramento è stato trascritto suddividendo le quote di spettanza del defunto fra gli altri esecutati, eredi del defunto.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non sono risultate ulteriori formalità rilevanti ai fini della presente.

4.4 SERVITU'

L'immobile verrà venduto nel suo attuale stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con gli annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti.

4.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della presente è costituito da un'abitazione la cui costruzione risale agli inizi degli Anni Sessanta sviluppata ai piani terra e primo con propria area di pertinenza della superficie di mq 367, ubicata in Treviso, Via Castellano di Salomone n. 16.

L'edificio si trova nel quartiere di Sant'Angelo, in una zona a prevalente carattere residenziale con abitazioni perlopiù mono e bifamiliari la cui costruzione risale agli Anni Sessanta – Settanta con qualche edificio più recente od oggetto di ristrutturazione. Il centro di Treviso dista circa un chilometro e mezzo, mentre lungo Via S. Angelo, arteria principale che attraversa il quartiere ubicata a circa duecento metri, vi sono i principali servizi, come negozi, scuole, farmacia.

L'abitazione è composta al piano primo dai locali abitativi, raggiungibili attraverso scala esterna, mentre al piano terra vi sono i locali accessori.



Il piano primo, di altezza utile di m 3,10, è composto da ingresso centrale della superficie di 13,24 mq, soggiorno di 15,28 mq con comunicante con cucinino della superficie di 6,32 mq e tre camere della superficie rispettivamente di 16,11 mq, 16,16 mq e 15,40 mq, servizio igienico della superficie di 5,30 mq e ulteriore vano a destinazione disimpegno/ripostiglio ove vi è la scala interna per raggiungere il piano terra, ove come detto vi sono i locali accessori.

Il piano terra, di altezza utile di m 2,40 e raggiungibile anche dall'esterno, è composto da un magazzino della superficie di mq 58,88, oltre a due ulteriori vani di 15,76 mq e 13,42 mq, oltre ad un servizio igienico della superficie di 3,33 mq.

L'immobile si presenta in uno stato di conservazione normale data l'epoca di costruzione e da un esame visivo non risulta essere mai stato oggetto di interventi di ristrutturazione; presenta al piano primo pavimentazioni in graniglia di marmo tipiche dell'epoca di costruzione ad eccezione del servizio igienico con pavimento e rivestimenti in ceramica.

Le porte interne, presumibilmente originali, sono in legno di mogano tamburate, mentre i serramenti esterni sono stati sostituiti con nuovi dotati di vetrocamera con sostituzione anche dei cassonetti delle tapparelle.

L'unità ha riscaldamento autonomo tramite termosifoni con caldaia alimentata a gas ubicata al piano terra la cui installazione, dai dati reperiti nell'Attestato di Prestazione Energetica, risale al 1994.

Il piano terra presenta pavimentazioni parte in graniglia di marmo, parte in marmo e parte in cemento liscio, mentre il servizio igienico ha pavimentazione e rivestimento in ceramica. I serramenti esterni risultano anche in questo caso sostituiti con nuovi dotati di vetrocamera, mentre le porte interne sono in legno smaltato.

La **superficie utile calpestabile** dell'alloggio assomma a **94,96 mq**, oltre a terrazza di mq 2,90, locali accessori al piano terra della superficie utile calpestabile di 91,39 mq ed all'area scoperta esclusiva della superficie di 367 mq reali (378 catastali).



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come è possibile desumere dalla tabella allegata, la superficie commerciale del compendio immobiliare derivata dall'applicazione dei coefficienti convenzionali assomma a **209,11 mq.**

| CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE | | | | |
|--------------------------------------|------------------|------------------|--------------|-------------------------|
| Immobile | | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie ragguagliata |
| Abitazione | Locali abitativi | 114,64 | 1,00 | 114,64 |
| | Terrazza | 3,15 | 0,25 | 0,79 |
| | Locali accessori | 113,97 | 0,50 | 56,98 |
| | Area esclusiva | 367,00 | 0,10 | 36,70 |
| SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE | | | | 209,11 |

4.6 LOCAZIONE ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo avvenuto come detto in data 25 gennaio 2021 l'immobile risultava **occupato da terzi senza titolo.**

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risulta il contratto di locazione n. 1888 serie 3T registrato a Savona il 03 aprile 2017 con durata dal 01 febbraio 2017 al 31/01/2021 e prorogabile per ulteriori quattro anni che prevede la corresponsione di un canone annuo pari a 7.200,00 Euro, corrispondenti ad Euro 600,00 mensili.

Detto contratto sulla scorta dei dati reperiti risulta **opponibile** alla procedura in quanto redatto precedentemente al pignoramento.

Sulla scorta delle verifiche effettuate sui valori medi di locazione della zona e dall'analisi dello stato di fatto dell'immobile, il canone concordato dalle parti risulta congruo ai valori di mercato.

Con Provvedimento del Giudicante del 29 gennaio 2021 è stata autorizzata l'occupazione dell'immobile fino all'aggiudicazione da parte degli attuali occupanti con la corresponsione a favore della procedura di un canone mensile pari ad € 600,00.



4.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Secondo il vigente Piano degli Interventi del Comune di Treviso, l'immobile ricade in Zona Territoriale Omogenea B/2 normato dall'art. 58 delle vigenti Norme Tecniche Operative che prevede un indice di edificabilità pari a 0,75 mc/mq.

Per i fabbricati esistenti, intesi nella loro interezza anche se composti da più unità con diverse destinazioni, che hanno saturato l'indice volumetrico o che abbiano una capacità volumetrica residua inferiore a mc 150, può essere concesso, per una sola volta, un ampliamento di mc 150, sempre che tali ampliamenti siano armonizzati nell'edificio e non assumano il carattere di superfetazione, rispettando le distanze di sottozona.

L'immobile inoltre ricade in Zona di Tutela Aeroporto Zona C, normata dall'art. 24.14 delle vigenti N.T.O.

CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Comunale di Treviso, l'edificio venne realizzato in virtù del **Concessione Edilizia n. 17/20-59 del 22 giugno 1959** con successivo rilascio del Certificato di Abitabilità n. 326 del 06 settembre 1961.

Successivamente con Comunicazione Preventiva Spec. n. 2088/10/AE del 27 ottobre 2010 venne richiesta la realizzazione di due servizi igienici al piano primo e modifiche interne al piano terra.

Dal confronto fra quanto approvato nel progetto del 1959, l'immobile presenta **difformità interne e prospettiche** che consistono in un leggero ampliamento sul fronte principale, il diverso posizionamento della scala interna, la traslazione di alcune murature divisorie. Risulta inoltre lo spostamento di qualche forometria, la realizzazione della terrazza e dello sporto di copertura della scala esterna.

A seguito degli approfondimenti svolti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso, poiché l'immobile risulta come detto completato nel 1951 e dette difformità da una loro analisi risultano contemporanee alla costruzione, **l'immobile risulta comunque legittimato ai sensi dell'art. 19.5 lett. a del vigente Regolamento Edilizio.**



Inoltre, poiché le opere previste con la pratica edilizia del 2010 risultano completate parzialmente, in quanto non sono stati realizzati i servizi igienici al piano primo, si renderà necessaria la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività a chiusura dell'iter della pratica, il cui costo viene qui preventivato in € 1.500,00.

Le presenti valutazioni in merito alla regolarità edilizia valgono come detto sulla scorta del vigente strumento urbanistico comunale.

4.8 CONFORMITA' CATASTALE

Il fabbricato risulta inserito nella mappa catastale ed il mappale è identificato con il n. 186, ente urbano di 493 mq. Si precisa come detto che una porzione del terreno ricade entro il sedime di Via Castellano di Salomone.

L'unità immobiliare oggetto della presente risulta censita al Catasto Fabbricati a seguito di Denuncia di Variazione del 28 novembre 1962.

Dall'analisi dei documenti in atti e attraverso il confronto con lo stato di fatto, necessita l'aggiornamento della planimetria in atti in quanto non risulta raffigurata l'area di pertinenza esclusiva dell'unità.

Inoltre, sono presenti difformità interne e prospettiche, oltre all'errata indicazione del numero civico (n. 18 in loco del corretto n. 16) per cui si rende necessaria la presentazione di una Denuncia di Variazione catastale il cui costo viene qui preventivato in € 400,00.

Come in precedenza indicato, la ditta catastale non risulta aggiornata in quanto appare fra gli intestatari del bene anche il sig. ■■■■ deceduto in data 16 aprile 2016.

Poichè la presentazione della Denuncia di Successione risulta un onere a carico degli eredi del de cuius, ai fini della presente viene computato unicamente il costo dell'eventuale voltura catastale per aggiornamento della banca dati catastale, il cui costo viene qui computato in € 200,00.



4.9 PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare è dotata di Attestato di Prestazione Energetica n. 31066/2017 dove l'immobile risulta in classe energetica **F** con una prestazione energetica globale di 274,92 kWh/mc anno.

4.10 DIVISIBILITA'

L'abitazione con corte esclusiva, data la sua consistenza, non risulta facilmente divisibile se non con radicali e costose opere di trasformazione.

4.11 VALUTAZIONE

Si fornisce ora la valutazione dei beni in oggetto, per la formulazione della quale si è tenuto conto sia dell'esame analitico compiuto sull'unità immobiliare, sulla base della sua reale consistenza, del grado di conservazione, dell'ubicazione rispetto al centro di Treviso, valutando la presenza di servizi e di collegamenti pubblici.

È stato valutato inoltre anche l'ampliamento ammesso dal vigente strumento urbanistico comunale pari come detto ad un massimo di mc 150,00.

È stato inoltre compiuto un raffronto con beni di recente compravendita o oggetto di recenti trattative nel mercato immobiliare, visto anche l'attuale momento economico.

Si è anche tenuto conto di quanto dettato dalle normative comunali, con la considerazione delle destinazioni ammesse, delle possibilità edificatorie, dei vincoli imposti dalla vigente normativa comunale.

È stato inoltre tenuto conto della presenza del fondo patrimoniale come sopra riportato.

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 quindi delle considerazioni sopra svolte, stanti le caratteristiche dell'unità immobiliare, lo scrivente ritiene che il valore del compendio immobiliare sia il seguente:



| | |
|---|---------------------|
| Superficie commerciale: 209,11 mq x 650,00 €/mq = | € 135.921,50 |
| Ampliamento ammissibile: mc 150,00 x € 130,00 = | € 19.500,00 |
| Spese per regolarizzazione urbanistica = | -€ 1,500,00 |
| Spese per aggiornamento catastale = | -€ 400,00 |
| Spese per voltura catastale | -€ 200,00 |
| VALORE COMMERCIALE = | € 153.321,50 |

Al fine di determinare il valore dell'immobile per la vendita forzata, si applicherà al valore dell'immobile un coefficiente riduttivo del 20% in quanto la vendita avverrà senza le normali garanzie di un atto di compravendita, pertanto

€ 153.321,50 x 20% = - € 30.664,30

VALORE BASE € 122.657,20
 DELL'IMMOBILE arrotondato ad € 122.650,00
(Euro
centoventiduemilaseicentocinquanta/00)

4.12 TRASMISSIONE DELLA BOZZA

Come di prassi, la bozza del presente elaborato è stata inviata in data 05 marzo 2021 a mezzo posta elettronica certificata ai creditori ed al custode e a mezzo posta raccomandata agli esecutati, concedendo termine entro il successivo 20 marzo per la ricezione di eventuali osservazioni.

Entro il termine stabilito, nessuna osservazione è pervenuta allo scrivente.

Treviso, 23 marzo 2021

L'Esperto stimatore

geom. Piergiorgio Gregolin



ELENCO ALLEGATI:

1. Generalità proprietario;
2. Allegato fotografico;
3. Estratto di mappa catastale;
4. Planimetria catastale;
5. Visura catastale;
6. Copia atto notarile di provenienza;
7. Ispezione ipotecaria;
8. Provvedimenti Urbanistici;
9. Pianta degli immobili;
10. Risultanze verifica locazioni presso Agenzia delle Entrate;
11. Attestato di Prestazione Energetica;
12. Scheda sintetica ordinanza di vendita;
13. Attestazioni di invio della bozza.

