

TRIBUNALE DI TREVISO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 130/2017

promossa da:

"F.Ili Ugosetti di Ugosetti Claudio ed Ernesto s.n.c."
con l'avv. Francesco Santini

ELABORATO PERITALE

Giudice dell'Esecuzione: dott. Marco Saran
data nomina perito: 08/02/2019
data accettazione incarico e giuramento: 21/02/2019
perito stimatore: dott. ing. Augusto MORO
data della prossima udienza: 18/09/2019

Oderzo, 09/08/2019

Il perito stimatore
dott. ing. Augusto Moro



TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 130/2017

promossa da:

"F.lli Ugosetti di Ugosetti Claudio ed Ernesto s.n.c."
con l'avv. Francesco Santini

Giudice dell'Esecuzione: dott. Marco Saran
data nomina perito: 08/02/2019
data accettazione incarico e giuramento: 21/02/2019
perito stimatore: dott. ing. Augusto MORO
data della prossima udienza: 18/09/2019

ELABORATO PERITALE

01. PREMESSA

Le operazioni peritali si sono svolte con regolarità rispettando i tempi assegnati dal G.E.

I sopralluoghi sono stati svolti in data 7 giugno 2019, per le operazioni principali e di rilievo, alla presenza di un delegato del custode giudiziario, Aste 33 di Treviso, ed in data 2/7/2019, per il completamento di alcune foto esterne.

02. FORMAZIONE LOTTI

Considerate le caratteristiche degli immobili, costituiti da un edificio principale adibito ad abitazione situato al piano rialzato e seminterrato con un annesso edificio lavanderia-magazzino e relativa area scoperta, si ritiene che i beni oggetto di stima costituiscano un lotto unico.

LOTTO UNICO

1.0 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

Comune: Ormelle (TV)

Indirizzo: via Municipio n. 2

Accessibilità: direttamente da via Municipio

1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Ormelle (TV) – G115

Catasto Fabbricati - sez. A - Foglio 5

m.n. 433 sub 1 – cat. A/3 – cl. 2 – piano T-1° – consistenza 5 vani – sup. catastale 100 m² - (totale escluse aree scoperte 98 m²) - rendita € 232,41

m.n. 433 sub 2 – cat. C/6 – cl. U – piano T – consistenza 19 m² – sup. catastale 21 m² - rendita € 52,01

m.n. 433 sub 3 - BCNC

Al Catasto Terreni, le unità immobiliari sopra descritte appartengono al fabbricato eretto sul m.n. 482 del foglio n. 5.

1.2 CONFINI DEL LOTTO

al Catasto Terreni,

l'area su cui insistono i fabbricati, confina, procedendo in senso orario da ovest, con il m.n. 478, 412 e 484.

1.3 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Dall'atto di compravendita, del 04/12/2007, si legge:

all' articolo 2 " *La presente compravendita comprende pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive, nonché la quota proporzionale degli enti e spazi comuni ai sensi di legge e*



dei titoli di provenienza.

La parte acquirente si dichiara a conoscenza della servitù attiva di passaggio, costituita con atto di compravendita in data 22 aprile 1953, repertorio n. 11.380 ai rogiti del notaio Scipione Fiorentini di Conegliano, ivi registrato in data 11 maggio 1953 al n. 1.512, volume 98, atti pubblici, trascritto nei RR. II. d Treviso in data 26 maggio 1957 n. 5.977/5.618. "

1.4 DITTA INTESTATARIA

Soggetto n. 1, esecutato,
per la quota di 1/2 della piena proprietà,

soggetto n. 2
per la quota di 1/2 della piena proprietà.

1.5 TITOLO DI PROVENIENZA

Atto di compravendita stipulato in data 04/12/2007 di rep. n. 189.344, raccolta n. 8.059, del notaio Gianluca Forte di Treviso (TV), trascritto a Treviso in data 19/12/2007 ai nn. 60.378/33.311.

1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVIOLI

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro, sulla base del certificato notarile del 11/04/2017, del notaio Romano Jus di Pordenone (PN), aggiornato al 10 aprile 2017. Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto, dal 10/04/2017 fino alla data del 06/08/2019 non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli.

Trascrizione:

1) trascrizione in data 10/03/2017 ai nn. 8.520/6.014

verbale di pignoramento immobili del 14/02/2017 di rep. 1.571 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, a favore di "F.Ili Ugosetti di Ugosetti Claudio ed Ernesto s.n.c." con sede in Pordenone codice fiscale 00608130936, a carico del soggetto n.1 per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà dei beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Ormelle, sez. A, foglio 5, m.n. 433 - sub 1 e sub 2;

Iscrizione:

2) iscrizione in data 19/12/2017 ai nn. 60.379/16.691

ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 04/12/2007 di rep. del notaio Gianluca Forte di Treviso, a garanzia di un capitale di € 165.000,00, per una somma complessiva di € 330.000,00, a favore della "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A." con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526, a carico del soggetto n. 1 e del soggetto n. 2, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà dei beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Ormelle, sez. A, foglio 5, m.n. 433 - sub 1, sub 2 e sub 3.

1.7 DESCRIZIONE LOTTO

Il lotto è costituito da un edificio principale adibito ad abitazione situato al piano rialzato e seminterrato con un annesso edificio lavanderia-magazzino e relativa area scoperta.

Gli edifici sono stati costruiti ante 1967; dalla ricerca effettuata c/o l'ufficio tecnico del Comune di Ormelle, non esistono pratiche edilizie che attestino la costruzione degli stessi.

Dall'art. 5 del contratto di compravendita si legge: " ... *la parte alienante ... dichiara che la costruzione di quanto in oggetto è iniziata anteriormente al 1 settembre 1967 ...* "

E' situato in zona urbana, in Zona Territoriale Omogenea (ZTO) B (*parti del territorio totalmente o parzialmente edificate*), nel centro del capoluogo di Ormelle, nei pressi della sede municipale e dei principali servizi, scuole, palestra, farmacia, banche; è situato in posizione baricentrica rispetto ai collegamenti autostradali: a circa 18 chilometri dal casello autostradale di Noventa di Piave dell'autostrada Venezia-Trieste e a circa 17 chilometri sia dal casello autostradale di Treviso nord che dal casello di Conegliano dell'autostrada A27.

L'accesso al lotto avviene, direttamente dalla strada, attraverso un accesso pedonale ed uno carraio, motorizzato.



L'area su cui insistono i fabbricati ha forma pressoché rettangolare e confina su due lati con la strada; è completamente recintata sui quattro lati, con un muretto basso con soprastante ringhiera metallica, sui lati che fronteggiano la strada, con rete metallica negli altri. L'intero mappale, su cui insistono i due edifici, ha superficie catastale di 455 m².

L'edificio principale adibito ad abitazione ha struttura portante in muratura e solai in latero-cemento. Il tetto ha 4 falde e manto di copertura in coppi. L'ingresso all'alloggio, posto al piano rialzato, avviene attraverso una scala esterna protetta dallo sporto di copertura. Nel piano rialzato sono presenti i seguenti ambienti: ingresso-disimpegno, soggiorno-cucina, due camere ed un bagno.

I pavimenti dei locali sono in piastrelle ceramiche, con l'eccezione delle camere, dove sono in legno; le pareti del bagno sono parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche. Le finiture e gli impianti sono di buona qualità; le pareti sono intonacate e tinteggiate con gran parte delle zone trattate a *marmorino*. Nell'ingresso-disimpegno le pareti sono parzialmente rivestite in laterizio *faccia a vista*.

I serramenti esterni sono in legno con vetro-camera e dotati di tapparelle in plastica, senza zanzariere; il portocino d'ingresso, non blindato, è in legno con specchiatura dotata di un vetro centrale. Le porte interne sono in legno.

I davanzali e la soglia d'ingresso sono in granito; l'ingresso, coperto dallo sporto della copertura, è riparato anche da una tenda esterna.

Sono presenti i seguenti impianti: elettrico, idrico, di antifurto e del gas metano per la cottura dei cibi e per il riscaldamento. La climatizzazione degli ambienti avviene con corpi scaldanti, radiatori in acciaio tubolare e scaldasalviette (nel bagno) e con un impianto di condizionamento, dotato di unità esterna motocondensante collocata all'esterno, sulla parte nord, e una unità interna termoventilante posizionata sopra la porta d'ingresso. Il fabbricato è allacciato alla rete elettrica, di distribuzione del gas metano, dell'acquedotto e alla rete della fognatura pubblica.

L'edificio è rivestito con un cappotto esterno in EPS estruso da 10 cm di spessore; ha grondaie e pluviali in rame.

Il piano seminterrato non è agibile; i locali sono al rustico, con la presenza di qualche impianto. Ci sono evidenti infiltrazioni di acqua attraverso le murature perimetrali, non adeguatamente impermeabilizzate, che allagano i locali. L'accesso, privo di scala fissa, avviene attraverso un serramento di alluminio. In una nicchia rialzata rispetto al pavimento è collocata la caldaia ed un addolcitore per l'acqua. La scala che collega il piano seminterrato dal piano rialzato è interrotta da un pannello provvisorio che tampona il foro. Le finestre sono tamponate con pannelli provvisori; sul lato sud è presente anche una bocca di lupo, con muretti al rustico, tamponata anche questa con un pannello provvisorio.

Il piccolo edificio, adibito a lavanderia-magazzino, è addossato al confine nell'angolo sud-ovest del lotto. Ha struttura portante in muratura e copertura in legno a due falde, con manto impermeabile in guaina granigliata. Ha una doppia porta di accesso in legno, chiusa a sua volta da un ampio serramento a due ante, del garage preesistente, in lamiera di acciaio verniciata, con ampie specchiature in vetro. E' dotato anche di una finestra sul lato est, in alluminio, tamponata dall'interno. E' completamente rivestito, pavimento, pareti e soffitto, con moquette.

L'area scoperta, ha una superficie catastale di 325 m², è in gran parte pavimentata con masselli autobloccanti di calcestruzzo, con l'eccezione del collegamento tra cancello pedonale e scala d'ingresso all'alloggio, pavimentata in piastrelle ceramiche; la restante area, è tenuta a prato e aiuole.

1.8 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile adibito ad abitazione, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio anteriore allo 08/10/2005 e che, successivamente a tale data, non sono state effettuate certificazioni energetiche dello stesso.

Considerati, la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica medi, da verificare solo attraverso un calcolo adeguato che lo certifichi sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

1.9 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

Attualmente, secondo l'attuale P.R.C. (Piano Regolatore Comunale) e la 2^a variante del Piano degli Interventi (PI), approvata con Delib. del C.C. n. 21 del 30/11/2018, il fabbricato appartiene,

- alla Z.T.O. B (Zona Territoriale Omogenea B - residenziale di completamento – elaborato *tav. 13.3.1 P.I. zone significative – Ormelle*), disciplinata dall'art. 20 delle Norme Tecniche Operative (NTO);



Presso l'ufficio tecnico del Comune di Ormelle è stata trovata la seguente documentazione:

- 1) Denuncia di Inizio Attività (DIA) 1501/2008 per " *modifiche interne non strutturali* " del 6/2/2008, prot. n. 1219;
- 2) DIA 1618/2009 per " *ampliamento accesso carraio e realizzazione cappotto esterno* ", prot. n. 11962 del 27/11/2009;
- 3) Permesso di Costruire (PdC) in sanatoria n. 3630/SAN del 05/02/2016 per " *opere di ampliamento e ristrutturazione eseguite in assenza di titolo autorizzativo* ".

Le prime due pratiche sono concluse, come da dichiarazioni finali del progettista, depositate in data 28/8/2012 rispettivamente ai numeri 6787 e 6788 di protocollo.

Riguardo alla terza pratica, esiste solo il PdC in sanatoria ed il parere igienico-sanitario dell'ULSS 9; dev'essere completata rispettando tutte le prescrizioni contenute nel PdC del 5/2/2016.

Il sopralluogo ha evidenziato le seguenti difformità.

Nell'edificio principale adibito a residenza, sia rispetto alle pratiche edilizie che alla documentazione catastale:

- modifiche interne ed esterne senza aumento di volume,
- nel piano seminterrato chiusura, apertura e modifiche di fori,
- nel piano rialzato, modifiche di pareti e modifiche parziali di quote interne di pavimenti,
- mancanza della scala esterna.

Nel locale accessorio, utilizzato come lavanderia e magazzino, rispetto alla documentazione catastale:

- cambio di destinazione d'uso, eliminazioni e spostamento di pareti con modifiche di fori.

Dai colloqui con il tecnico comunale è emerso che per sanare le irregolarità edilizie, per le variazioni interne ed esterne, senza aumento di volume, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e s.m.i.,

è necessario presentare un Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria, pagando una sanzione pari ad € 516,00 e € 52,00 per diritti. Inoltre, riguardo al cambio di destinazione d'uso nel piccolo edificio, catastalmente identificato come garage e ripostiglio, ai sensi dell'art. 32 delle NTO del Piano degli Interventi, è necessario avere un posto auto coperto o garage, con un minimo di 15 m² per alloggio; in alternativa, ai sensi del comma 14 dello stesso articolo 32, il Comune può concedere la monetizzazione, che può incidere per circa € 1.000,00.

Infine, dev'essere presentata una SCIA per il completamento dei lavori, corredata della documentazione già richiesta nel PdC 3630/SAN del 05/02/2016, con le relative prescrizioni, sempre con il pagamento di € 52,00 per diritti.

Riguardo alle modifiche parziali di quote interne di pavimenti, ai sensi della L. 13/1989 e del DM 236/1989 e s.m.i., gli edifici residenziali – come quello oggetto di perizia - deve garantire il requisito di visitabilità, che viene garantito quando gli spazi di relazione sono accessibili.

All'art. 2 punto h) della L.13/1989 si legge : " ... *Per visitabilità si intende la possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Sono spazi di relazione gli spazi di soggiorno o pranzo dell'alloggio ...* ".

Pertanto, per rendere accessibili gli spazi di relazione, dovrà essere eliminato il dislivello presente nel bagno, uniformando alla stessa quota il pavimento del bagno e realizzando una piccola rampa, di pendenza adeguata, nei pressi della porta d'ingresso. L'adattabilità (accessibilità differita) prescritta dalla legge inoltre, si può garantire, mediante il posizionamento di un servoscala, da posizionare nella scala d'ingresso esterna, da installare in un tempo successivo (art. 3 comma 2 L.13/1989).

Devono inoltre essere aggiornate le planimetrie catastali.

I costi totali, per le modifiche necessarie al rispetto della L.13/1989, per le pratiche edilizie, comprensive di sanzione, diritti di segreteria, costo per l'eventuale monetizzazione, spese tecniche ed oneri accessori si stima siano pari ad € 6.000,00.

1.10 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di esecuzione sono occupati dal soggetto n. 1 con la propria famiglia.

1.11 DIVISIBILITA'

Considerate la tipologia del lotto, costituito da un edificio principale adibito ad abitazione situato al piano



rialzato e seminterrato, con un annesso edificio lavanderia-magazzino e relativa area scoperta, si ritiene che lo stesso non risulta economicamente divisibile.

1.12 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Per il calcolo del valore di stima sono stati distinti i valori dell'edificio residenziale finito, comprensivo del locale lavanderia-magazzino, dai locali del piano seminterrato al rustico.

Per questi locali, completamente da risanare, si devono considerare i notevoli costi necessari per impermeabilizzare tutta la muratura interrata, mediante una serie di lavorazioni che comprendono la protezione della muratura dall'esterno, il risanamento e impermeabilizzazione della pavimentazione interna, con scavo esterno per mettere a nudo la muratura, impermeabilizzazione con adeguati prodotti, eventuale posa di tubazioni di drenaggio, spostamento/rimozione provvisoria della pavimentazione che circonda l'edificio in un adeguato intorno, successivi reinterro e ripristino della pavimentazione; si stima che il costo di queste opere sia di circa € 18.000,00/20.000,00.

Il criterio di stima utilizzato nella valutazione è stato quello riferito al valore medio di mercato della zona, sulla base di accertamenti, rilievi e ricerche effettuate presso agenzie, studi professionali, indagini sul web e recenti compravendite. La ricerca effettuata ha permesso di reperire sul mercato un discreto numero di immobili con caratteristiche analoghe e compatibili.

Considerato la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, la qualità di impianti e finiture, si assume per il fabbricato che ha i requisiti di abitazione, un valore unitario di 1.100,00 €/m²; per la parte di fabbricato al rustico, un valore unitario di 400,00 €/m².

Per il terreno dell'area scoperta di pertinenza si assume un valore unitario di 10,00 €/m².

Per il calcolo della consistenza del fabbricato, è stata considerata una superficie commerciale che ha i requisiti di abitazione, comprensiva del locale lavanderia-magazzino e parte dell'area scoperta, di 117,9 m² per i locali al rustico di 88,4 m², per il calcolo dell'area scoperta di pertinenza, (superficie secondaria) è stata considerata una superficie commerciale di 10,8 m², utilizzando i seguenti rapporti mercantili:

descrizione	superficie lorda m ²	rapporto mercantile	superficie commerciale m ²
locali al piano rialzato	89,7	100 %	89,7
scale e ingresso	7,1	50 %	3,5
sottoscala	6,2	30 %	1,9
lavanderia-magazzino	24,0	50 %	12,0
Totale superficie principale del fabbricato			107,1
<i>superficie commerciale secondaria del fabbricato</i>			
area scoperta fino a 89,7 m ² (sedime del piano rialzato principale)	89,7	10 %	9,0
area scoperta eccedente 89,7 m ²	89,7	2 %	1,8
Totale superficie commerciale secondaria			10,8
Totale sup. commerciale unità residenziali e parte dell'area scoperta			117,9
locali al rustico del piano seminterrato	88,4	100 %	88,4

Al valore ottenuto per l'area scoperta di pertinenza, (m.n. 433 sub 3 – BCNC), come superficie secondaria, va aggiunta la residua superficie dell'area, ottenuta detraendo il doppio della superficie del sedime, secondo le linee guida utilizzate per le procedure immobiliari: $325 \text{ m}^2 - (2 \times 89,7 \text{ m}^2)$, arrotondato a **145 m²**.



sup. commerciale unità residenziali e parte dell'area scoperta: $117,90 \text{ m}^2 \times 1100,00 \text{ €/m}^2 =$	€ 129.690,00
sup. commerciale locali seminterrati al rustico: $88,40 \text{ m}^2 \times 400,00 \text{ €/m}^2 =$	€ 35.360,00
rimanente area scoperta: $145 \text{ m}^2 \times 10,00 \text{ €/m}^2 =$	€ 1.450,00
Sommano	€ 166.500,00
a detrarre spese per sanare le irregolarità edilizie =	€ - 6.000,00
a detrarre oneri per il risanamento dei locali seminterrati =	€ - 20.000,00
valore di mercato =	€ 140.500,00

valore di mercato della quota pignorata (1/2 della piena proprietà) =	€ 70.250,00
--	--------------------

1.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore dell'immobile va inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi del bene venduto e di ogni altra circostanza concreta.

Considerata la peculiarità della presente stima, in considerazione delle indicazioni dell'art. 568 c. p. c. e ai fini di accelerare la collocazione del bene, per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il valore di mercato della quota pignorata viene deprezzato del 20 %, pervenendo al seguente valore arrotondato di vendita forzata: **€ 56.000,00 (valore di vendita forzata della quota pignorata)**.

Si ricorda che sarà cura di parte offerente verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del c. p. c.

Oderzo, 09/08/2019

il perito stimatore
dott. ing. Augusto MORO

