

TRIBUNALE DI TREVISO

*_*_*

ESECUZIONE IMMOBILIARE **RG n. 153-2021**

a carico di:

esecutato n.1

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso dott.ssa Alessandra Burra di valutare i beni immobili di proprietà della ditta esecutata, il sottoscritto geom. Giovanni Simeoni, con studio in Treviso – Piazza G. Ancilotto n.8, perito estimatore, ha eseguito le necessarie verifiche ed accertamenti riferiti agli immobili pignorati ed ubicati in Comune di Montebelluna (Tv).

Successivamente ha effettuato le visure di aggiornamento catastale presso l'Ufficio del Territorio di Treviso - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.

Ha quindi effettuato visure di controllo e di aggiornamento delle Iscrizioni e delle Trascrizioni Pregiudizievoli presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, Servizi di Pubblicità Immobiliare, già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

Ha successivamente acquisito copia degli atti di provenienza dei beni, citati nella relazione notarile prodotta dall'esecutante, e verificato il contenuto della stessa relazione notarile ventennale prodotta in atti dal creditore procedente.

Ha inoltre svolto accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna (Tv), per le verifiche dei progetti dei fabbricati e delle concessioni edilizie rilasciate, ciò ai fini dell'accertamento della conformità urbanistica dell'immobile.

Ha inoltre effettuato accesso presso gli immobili, unitamente al custode nominato, per verificare lo stato, caratteristiche e consistenza dei beni e redigendo all'uopo ampia documentazione fotografica nonchè svolgendo in loco delle misurazioni.



Ha quindi trasmesso all'Agenzia delle Entrate di Treviso istanza per ottenere informazioni al riguardo dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato inerenti gli immobili oggetto di vendita.

Sulla base degli accertamenti svolti e della documentazione acquisita, si espone la seguente relazione estimativa.

DESCRIZIONE CENSUARIA dei beni pignorati

I beni immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare sono così indicati:

UFFICIO DEL TERRITORIO

Catasto Fabbricati

Comune di Montebelluna

NCEU

Sez. A- foglio 1

mappale 388 sub.3 A/3 cl.2 vani 6 P.1 Via Lavaggio

mappale 388 sub.4 C/6 cl.3 mq. 30 P.T. Via Lavaggio

N.C.T.

Foglio 1

mappale 379 sem. arb. irr (terreno) cl.4 04 are, 20 centiare

mappale 386 sem. arb. irr (terreno) cl.4 01 are, 05 centiare

mappale 376 sem. irr (terreno) cl.3 01 are, 75 centiare

indicati nel pignoramento su piena proprietà di 1/1 all'esecutata.

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

La descrizione dei beni pignorati (mappale, sezione e foglio) seppure sintetica, risulta



corretta.

ACCERTAMENTO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Per l'esecuzione immobiliare è stata depositata la certificazione notarile ventennale a firma del notaio dott. Rolando Laura, notaio in Venezia (Ve) portante la data del 15.06.2021.

FORMAZIONE DEI LOTTI

L'immobile è costituito da unica unità abitativa con annesso garage ed area scoperta di pertinenza.

Viene conseguente formato un unico lotto.

**

LOTTO UNICO – per l'intero in piena proprietà

DESCRIZIONE CATASTALE ed intestazione delle proprietà

Ditta catastale intestata

Esecutato n.1 – pieno proprietario per la quota di 500/1000

Esecutato n.1 – pieno proprietario per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni

Agenzia delle Entrate di Treviso - UFFICIO DEL TERRITORIO

Comune di Montebelluna (codice F443.)

Catasto Fabbricati

Sez. A- foglio 1

mappale 388 sub.3 Via Lavaggio P.1 categ. A/3 cl.2 vani 6 sup. catastale mq. 167 –
totale escluse aree scoperte mq. 162 RC€ 392,30

mappale 388 sub.4 Via lavaggio P.T. categ. C/6 cl.3 mq. 30 sup. catastale mq.30
RC€ 89,86



N.C.T.

Foglio 1

mappale 376 sem. irrig. cl.3 Ha: 0.01.75 RD€ 1,45 RA€ 0,81

mappale 379 sem. arb. irr cl.4 Ha: 0.04.20 RD€ 2,71 RA€ 1,52

mappale 386 sem. arb. irr cl.4 Ha: 0.01.05 RD€ 0,68 RA€ 0,38

E' compresa la quota di comproprietà sulle parti e sugli impianti comuni di cui gli articoli 1117 e segg. C.C.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto all'esecutato mediante:

- atto di compravendita rep. n. 12.252 del 30 dicembre 2008 notaio dott. Edoardo Bernini in Montebelluna (Tv);
- atto di compravendita rep. n. 30994 del 31 gennaio 1996 notaio dott. Paolo Talice in Montebelluna (Tv);

CONFINI

- del mappale 388 sub.3: su tutti i lati muri perimetrali – inferiormente mapp. 388 sub.1 – superiormente tetto;
- del mappale 388 sub.4: mappali nn. 379-380-388 subb. 5 e 2;
- dei mappali n. 376-379 e 386: strada – mappali n.377, 387, 380, 388 sub.4-5 e 375 salvo altri e/o variati.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI



Trattasi di unità abitativa in essere in un piccolo fabbricato che comprende anche un'altra unità immobiliare, ubicato in Comune di Montebelluna (Tv), località Ponte di Pietra, con fronte ed accesso da Via Lavaggio al civico n.19.

L'unità immobiliare – abitazione - oggetto di stima si sviluppa al piano primo del fabbricato, alla quale si accede da scala esterna, ed è così composta: cucina/soggiorno, disimpegno, due camere da letto, bagno con antibagno, locale deposito prodotti agricoli (attualmente utilizzato con altra destinazione dalla proprietà), terrazzino sul fronte ingresso e terrazzo sul retro.

L'unità immobiliare – garage - oggetto di stima si sviluppa al piano terra, su corpo staccato, al quale si accede dal terreno di proprietà esclusiva ed è composta da unico vano.

Di pertinenza esclusiva quindi i terreni censiti con i mappali n. 376- 386- 379, di superficie complessiva, catastale, di mq.700.

Al riguardo si precisa che la superficie dei terreni indicata corrisponde a quella catastale non avendo compiuto, lo scrivente perito, alcun rilievo topografico e/o riconfinazione dei fondi in quanto non espressamente richiesto nel quesito formulato dal sig. Giudice.

La superficie lorda dell'alloggio corrisponde a mq.103,50 circa, oltre a mq. 17 circa di terrazzini e mq.57 circa di locale deposito piano primo.

Il garage ha superficie lorda di mq. 33 circa.

L'area scoperta di proprietà esclusiva ha superficie catastale di complessivi mq.700.

L'edificio ha struttura in laterocemento e manto di copertura in coppi o simile.

L'alloggio ha finiture discrete/buone, in uno stato di conservazione buono che si possono così riassumere:



pareti delle stanze intonacate a civile e tinteggiate, pavimenti dei locali del tipo laminato posato sopra l'esistente, rivestimento delle pareti dei bagni e cucina in ceramica, porte tamburate in laminato colore giallo, serramenti di finestre in legno con vetrocamera singolo, oscuri in legno (non tutte le finestre sono dotate di scuri), davanzali in marmo, portoncino di ingresso in legno e vetro, battiscopa in legno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento autonomo a gas G.P.L. con radiatori, di impianto fotovoltaico.

Nell'alloggio è presente un condizionatore con unità esterna.

Non si è in grado e nelle condizioni di stabilire la proprietà di detto apparecchio di condizionatore installato nell'unità immobiliare (si può desumere di proprietà dell'esecutato).

Il garage ha struttura in muratura di blocchi, pavimento il calcestruzzo, basculante in metallo ed è dotato di impianto elettrico.

Sul garage è presente in copertura l'impianto fotovoltaico.

L'area scoperta è in parte tenuta a giardino ed in parte inghiaia ed anche in parte utilizzata come corsia di accesso carraio.

Nell'area esterna è presente l'illuminazione sul giardino con corpi illuminanti.

Le foto scattate all'atto del sopralluogo, che si allegano al presente elaborato, contribuiscono a descrivere l'abitazione in questione e le sue pertinenze.

SERVITU'

Gli atti di provenienza non citano particolari servitù se non richiamare quanto segue:

“con servitù attive e passive”.

Riscontro visivo stato dei luoghi:

Effettuato il sopralluogo si è accertato che l'accesso all'abitazione posta al piano



primo oggetto della presente stima avviene, dalla pubblica via, dapprima attraverso i terreni di proprietà di cui ai mappali 376, 386, 379 e quindi attraverso una scala a chiocciola che insiste, come sedime, in parte sul mappale 388 sub.5 (bene di terzi).

Quindi dal locale soggiorno dell'alloggio piano primo si può accedere/calpestare, mediante un serramento scorrevole, una ampia terrazza che però insiste su proprietà di terzi (e di fatto quindi non è di proprietà e non è oggetto di trasferimento).

^^

VINCOLI - CONVENZIONI

L'atto di provenienza rep. 12.252 notaio Bernini in proposito, riporta quanto segue:

“ si richiamano, per quanto possano essere ancora vigenti, i vincoli di destinazione d'uso di cui agli atti:

- autenticato nella sottoscrizione in data 22 dicembre 1981, repertorio n.12.899 del notaio dott. Antonio Dussin, allora di Montebelluna, ivi registrato il giorno 11 gennaio 1982 al n.178/Privati, trascritto a Treviso in data 15 gennaio 1982 ai nn. 1158/984;
- autenticato nella sottoscrizione in data 1° febbraio 1991, repertorio n.28.584 del predetto notaio Dussin, allora di Montebelluna, trascritto a Treviso in data 1° marzo 1991 ai nn. 6750/5156.

**

TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI / ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

Vengono di seguito indicati gli estremi dei titoli abilitativi così come riportati nei rogiti di provenienza e così come forniti dalla P.A. – Ufficio Tecnico Comunale, a seguito dell'istanza presentata.

- Concessione edilizia in data 21 gennaio 1982, n. 15467/81 di prot., pratica n.19/82;
- Concessione in sanatoria in data 3 agosto 1989 n. 5369/86 di prot. pratica n. 362;



- Certificato di abitabilità a sanatoria in data 20 ottobre 1989, prot. n. 16145;
- Concessione edilizia in data 14 febbraio 1996 n. 95/12608 di prot. pratica rif. int. n. 0362, concessione n. 12608;
- Permesso di abitabilità dell'unità mappale 388 sub.3 in data 09 giugno 1998 n. 6505;
- Pratica n. 15009/2012 per installazione impianto fotovoltaico;
- Pratica edilizia n. 91/9 prot. 4036/90 C.E.;
- Agibilità n. 19/82 del 23/09/1983;
- Agibilità n. 79 del 07/01/1993.

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA AI SENSI DELLA LEGGE 47/85 e SUCCESSIVE

Si sono rilevate alcune difformità dello stato di fatto dell'immobile rispetto a quanto autorizzato dalla P.A.

Si è accertato:

- a) la presenza di una apertura tra il locale deposito e l'alloggio, non figurante nei progetti;
- b) la realizzazione di pareti divisorie interne al locale deposito del piano primo e nel garage del piano terra;
- c) la realizzazione di un w.c./bagno nel locale deposito al piano primo;
- d) la difformità di larghezza interna del garage, che si divide da altro garage appartenente a terzi, di ampiezza minore rispetto a quanto rappresentato nei progetti.

Da evidenziare quindi che, secondo quanto riferito dagli occupanti del bene, la proprietà risulta dotata di riscaldamento a gas con bombolone interrato GPL.

All'accesso agli atti avvenuto presso l'ufficio tecnico comunale non è stata sottoposta,



allo scrivente, alcuna pratica riguardante la posa/concessione di bomboloni GPL.

La dichiarazione di conformità dell'impianto termoidraulico, depositata in atti presso la P.A. riporta l'impianto a gas G.P.L. con serbatoio interrato.

SANABILITA' DEGLI ABUSI

A solo titolo indicativo, secondo le informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, le difformità possono essere sanate salvo considerare (per il locale w.c./bagno) che, per quanto comunicato verbalmente dalla proprietà, viene utilizzata (per tale servizio igienico abusivo) la linea fognaria che insiste al piano terra ed apparterrebbe a proprietà di terzi.

Si è inoltre riscontrato che, per il deposito prodotti agricoli del piano primo, vi è un utilizzo improprio (locale utilizzato come stanza di pertinenza dell'abitazione); tale utilizzo non sembra possa essere regolarizzato secondo la destinazione attuale prevista dalla concessione edilizia.

Importi:

Per le difformità in linea indicativa, si quantificano costi per € 5.000,00 circa (importo indicativo)

() Ulteriori precisazioni al riguardo della sanabilità delle opere ed alla quantificazione degli importi.*

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che



competere per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale ed altresì secondo le indicazioni verbali fornite dall'ufficio tecnico di Montebelluna.

ACCERTAMENTO CONFORMITA' DELLE SCHEDE CATASTALI

Le schede catastali depositate presso gli Uffici del Catasto di Treviso riguardanti le unità immobiliari risultano non corrispondere allo stato di fatto (per la presenza, nel locale deposito, di un bagno e di pareti divisorie).

L'intestazione catastale della proprietà risulta quindi differire da quanto risultante dai titoli che riportano, con l'ultimo rogito di provenienza, la ditta eseguita come esclusiva proprietaria per l'intero (in regime di separazione dei beni).

CERTIFICAZIONI IMPIANTI

In atti presso la P.A. sono depositate delle dichiarazioni di conformità degli impianti che, acquisite, si allegano alla presente perizia.



CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna (Tv) non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

L'attestato di prestazione energetica (APE), che attribuirà la corretta classe di prestazione energetica dell'unità immobiliare, verrà in ogni caso redatto successivamente all'aggiudicazione del bene, come disposto dal sig. Giudice.

^^^

DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE

La destinazione d'uso prevista dalla concessione edilizia rilasciata, così come anche catastalmente censito, è attualmente residenziale/ agricola.

La zona in cui insiste l'immobile, come previsto dal Piano degli Interventi vigente in Comune di Montebelluna, è indicata come zona E – aree rurali, regolamentate dagli artt. 29 e 30 delle NTO, con fascia di rispetto stradale.

Secondo la cartografia comunale non vi sono vincoli ambientali, salvo riportare che, sul confine della proprietà con la pubblica via, è indicato un filare tutelato (segnato con asterischi verdi).

STATO DEGLI IMMOBILI - occupazioni

All'atto del sopralluogo svolto si è accertato che l'immobile risultava arredato con della mobilia presente, occupato presumibilmente dall'esecutata.

Trasmessa dallo scrivente apposita istanza all'Agenzia Delle Entrate di Treviso, è pervenuta dagli uffici risposta con la quale si dichiara che, in relazione all'immobile citato, non risultano registrati contratti di locazione o comodato stipulati dal



contribuente citato (ditta esecutata).

SPESE CONDOMINIALI

Per quanto riferito dall'esecutato non vi è nominato alcun amministratore condominiale.

Nello stabile non vi sono apposte targhe atte ad individuare eventuali amministratori di condominio.

Non si è a conoscenza dell'entità di eventuali importi dovuti attinenti al condominio.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive, consistenza, vetustà e stato manutentivo, considerata la zona in cui è inserito, la tipologia di edifici nella zona, il contesto per lo più agricolo circostante il fabbricato.

Si è quindi considerata la distanza dai principali servizi quali banche, supermercati, farmacie ecc. presenti nelle frazioni limitrofe, la posizione del fabbricato in zona periferica rispetto al centro abitato di Montebelluna (Tv).

Si è quindi considerata la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico del Comune di Montebelluna.

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili consimili nella zona, con assunzione di informazioni presso agenzie ed operatori immobiliari della zona per avvenute compravendite di unità abitative poste nelle vicinanze e con caratteristiche similari, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore.

Si è quindi considerato ed ipotizzato un possibile scenario futuro del mercato



immobiliare.

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue:

Valore di mercato:

determinato sulla base del valore di mercato di immobili consimili nella zona, ottenuto dalla comparazione con compravendite recentemente effettuate, considerato quindi lo stato e condizione d'uso sia dell'immobile che degli impianti (solo visivamente osservati quest'ultimi).

- abitazione piano primo

mq. 103,50 x € 850,00 € 87.975,00

- locale deposito annesso all'abitazione

mq. 57 x 0,60 x € 850,00 € 29.070,00

- terrazzi

mq. 17 x 0,25 x € 850,00 € 3.612,50

- garage

mq. 33 x € 350,00 € 11.550,00

- area scoperta

mq. 700 x € 28,00 € 19.600,00

Sommano

€ 151.807,50

* riduzione al valore dell'immobile per

assenza di garanzia per vizi del bene venduto

e secondo la vendita mediante asta, quindi per

lo stato dei luoghi, accesso al bene e quant'altro

di fatto in essere

a detrarre dal 10 al 25% =

arrotondati

- € 30.000,00



residuano € 121.807,50
- a detrarre per regolarizzazioni edilizie, (sanatorie
e/o ripristini)
a corpo indicativi - € 5.000,00

residuano € 116.807,50

arrotondati in	€ 117.000,00
(diconsi euro centodiciassettemila/00)	

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si è provveduto a vagliare i contenuti della relazione notarile depositata e, in data 24 agosto 2022, ad effettuare un aggiornamento delle visure presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso – Servizi di Pubblicità Immobiliare.

Per l'immobile in questione si sono accertate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione per Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30.12.2008 trascritta in data 31.12.2008 ai n.ri 50673 reg. generale – 11085 reg. particolare, a favore di [REDACTED] con sede in Montebelluna (Tv) - CF [REDACTED]

- Iscrizione per Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo Fondiario del 30.12.2010 trascritta in data 31.12.2010 ai n.ri 48101 reg. generale – 10679 reg. particolare, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Montebelluna (Tv) - CF [REDACTED]

^^^

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI



- atto di pignoramento immobiliare del 24.03.2021 - trascrizione del 24.05.2021 ai n.ri
20733 di registro generale – n. 14103 di registro particolare, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Torino, CF [REDACTED]

^^^

COMUNICAZIONI EFFETTUATE ALLE PARTI

Rif. art.173 bis Disp. C.P.C.

Entro i termini fissati dal Giudice si è provveduto a trasmettere al creditore
procedente, ai creditori intervenuti ed al custode nominato mediante posta certificata,
ed all'esecutato costituito con il legale, copia dell'elaborato peritale.

Treviso, lì 13 settembre 2022

ALLEGATI:

- Foglio esecutato - *Allegato n. 1*
- Estratto mappa – *Allegato n. 2*
- Visure catastali – *Allegato n. 3*
- Schede catastali – *Allegato n. 4*
- Documentazione fotografica – *Allegato n. 5*
- Atto di provenienza – *Allegato n. 6*
- Documentazione della P.A. – *Allegato n.7*
- Piano interventi, cartografia e vincoli – *Allegato n. 8*
- Comunicazione Agenzia Entrate Treviso / locazioni – *Allegato n. 9*
- Aggiornamenti Conservatoria – *Allegato n. 10*
- SCHEDA SINTETICA necessaria per l'ordinanza di vendita – *Allegato n. 11*

Il Perito Estimatore
(geom. Giovanni Simeoni)
FIRMATO DIGITALMENTE

