

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **156/2021** promossa da

BANCA DELLA MARCA CREDITO COOP.VO

con l'avv. Antonella Lillo

G.E. dott.ssa Paola Torresan

UDIENZA (art. 569 c.p.c.):

26/10/2022

Treviso, 15 ottobre 2022

lo stimatore
geom. Bruno Cisterna



Indice generale

01 PREMESSA.....	3
02 RELAZIONE PERITALE.....	3
2.1 COMPENDIO IMMOBILIARE.....	3
2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.....	3
2.3 TITOLO DI PROVENIENZA.....	4
2.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	5
2.5 SERVITÙ e GRAVAMI.....	6
2.6 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	6
Determinazione della superficie lorda commerciale.....	8
2.7 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	8
2.8 DATI URBANISTICI ED EDILIZI.....	8
Estratto dal Piano degli Interventi 1:2000.....	9
2.9 CLASSE ENERGETICA.....	10
2.10 CONFORMITÀ URBANISTICA.....	10
2.11 CONFORMITÀ CATASTALE.....	11
2.12 DIVISIBILITÀ.....	11
2.13 VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	11
03 RISERVE.....	12
ALLEGATI.....	14



01 PREMESSA

Al sottoscritto stimatore, a seguito della nomina del G.E. veniva notificato via PEC il 29/03/2022 il quesito, con il giuramento in pari data.

Incarico:

"Quesiti di cui all'art. 173-bis disp. Att. c.p.c."

Eseguiti pertanto tutti gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare di Treviso, presso l'Ufficio Tecnico Comunale del comune di Santa Lucia di Piave, presso l'Archivio Notarile di Treviso, nonché i sopralluoghi presso gli immobili con le necessarie verifiche e misurazioni avvenuti in data 01/09/2022, il sottoscritto stimatore è in grado di redigere la seguente

02 RELAZIONE PERITALE

2.1 COMPENDIO IMMOBILIARE

Lotto unico

costituito da fabbricato di civile abitazione villino, con pertinente area scoperta, **in capo agli esecutati per ½ ciascuno e, complessivamente, per l'intera proprietà, ubicato in comune di Santa Lucia di Piave, via Virgilio n. 4.**

2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Il lotto risulta catastalmente individuato come di seguito indicato.

Catasto Fabbricati

Comune di Santa Lucia di Piave – Sezione A – Foglio 3

via Virgilio

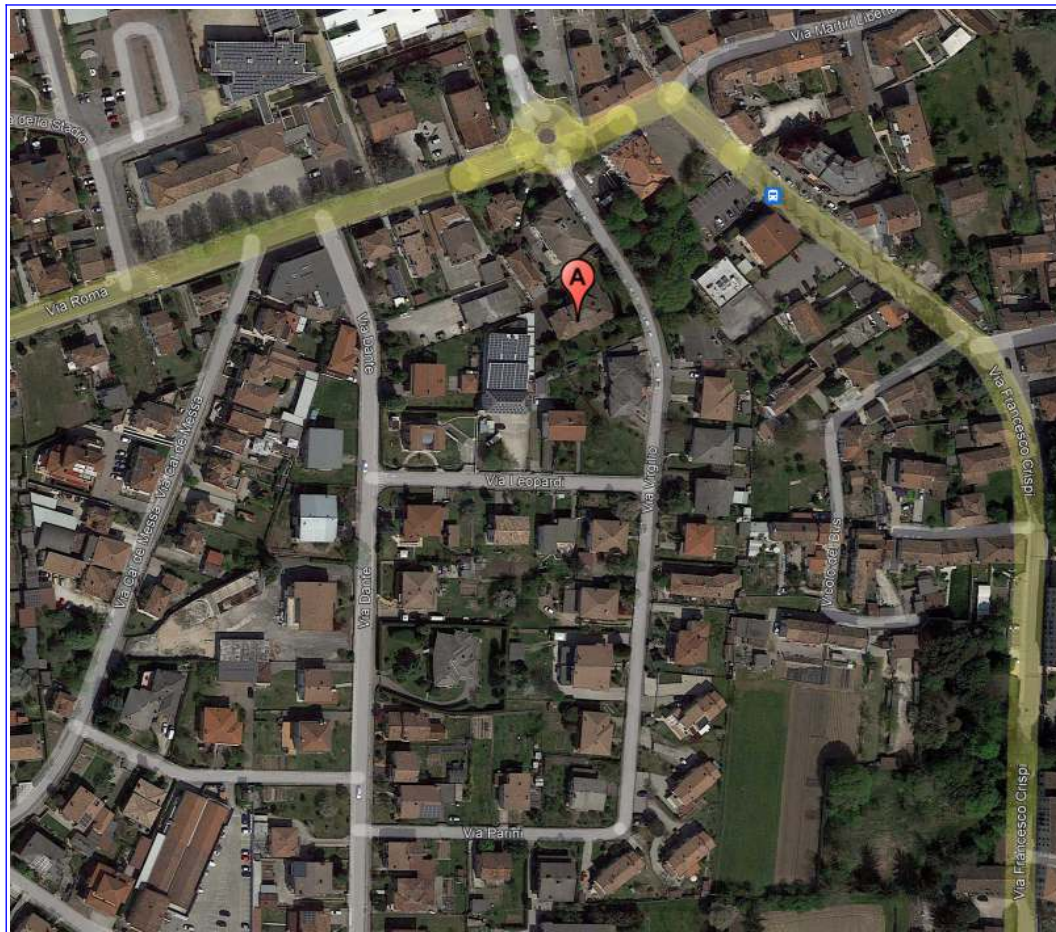
Part. 1259 Sub 1 – Categ. F/1 – Area urbana - Cons. 1265 m²

via Virgilio – Piano S1-T-1

Part. 1259 Sub 2 – Rend. Euro 1.570,03 – Categ. A/7 Cl 1 - Cons. 16 vani

via Virgilio – Piano S1





Localizzazione

Con la precisazione, inoltre, che l'area coperta e scoperta su cui insiste il fabbricato in oggetto è riportata al Catasto Terreni – Comune di Santa Lucia di Piave – al Foglio 3 con la particella n. 1259 – ente urbano di m² 1.537.

Confini.

Il lotto edificato confina, partendo da est e procedendo in senso orario con strada, particelle n. 1330, 1316, 1322, 1852, 1480 e 557.

2.3 TITOLO DI PROVENIENZA



Gli immobili staggiti sono intestati per ½ ciascuno all'esecutato n. 1 e all'esecutato n. 2, le generalità complete dei quali sono rilevabili nell' Allegato n. 1, in dipendenza dell'atto di compravendita, con il quale venivano acquistate le particelle inedificate Mn 1259 (ex 482/b), Mn 1380 (ex 209/b), Mn 1321 (ex 210/g) e Mn 1381 (ex 209/c) a rogito del Notaio Dott. Marino Broli in Conegliano, rep. 15443 del 02/10/1973 (Allegato n. 6), registrato a Conegliano il 22/10/1973 al n. 3567- Vol. 141 e trascritto a Treviso il 31/10/1973 ai n.ri 21225/18565.

Dopo l'edificazione del fabbricato, con Tipo Mappale del 26/08/1987 (Pratica n. TV0171277 in atti dal 25/05/2004), le particelle Mn. 1259, 1321 e 1381 venivano accorpate nell'attuale particella n. 1259, Ente Urbano di m² 1.537.

La particella Mn 1380, esterna al lotto e di fatto costituente parte della sede stradale, è ancora in ditta agli esecutati ed è esclusa dalla procedura esecutiva.

2.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione in fascicolo e dalle visure effettuate risulta che, presso i registri dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, al 19/09/2022 esistono le formalità contro che di seguito si elencano.

TRASCRIZIONI:

1) Trascrizione in data 23/04/2021 ai n.ri 15728/10621.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 06/04/2021 n. 1760 di rep. del Tribunale di Treviso, a favore di BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede a Orsago (TV), contro gli esecutati, sulle unità immobiliari in oggetto.

ISCRIZIONI:

1) Iscrizione in data 17/02/2004 n.ri 6590/1592.



Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO in data 09/02/2004 rep. 92850 del notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA MARCA SOC. COOP. A R.L. con sede a Orsago (TV), contro gli esecutati sulle unità immobiliari in oggetto, annotata di atto di rinegoziazione:

in data 07/03/2012 ai n.ri 7475/836 in dipendenza di atto di rinegoziazione del 07/02/2012 rep. 118046 del notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA MARCA – SOCIETA' COOPERATIVA A R.L.. con sede a Orsago (TV).

2.5 SERVITÙ e GRAVAMI

La vendita viene fatta nello stato di fatto e di diritto in cui i descritti immobili attualmente si trovano, con gli annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti, se ed in quanto legalmente costituite.

2.6 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile staggito si trova nel comune di Santa Lucia di Piave, via Virgilio n. 4, in fascia centrale - zona centrale (fonte OMI).

E' costituito da un'abitazione in villino a tre piani, dei quali uno seminterrato, con pertinente area scoperta.

Rispetto alla viabilità pubblica l'area è completamente recintata. Gli accessi pedonale e carraio dalla strada avvengono attraverso un due cancelli prospettanti su via Virgilio, dai quale ci si immette nello scoperto esclusivo e da qui all'abitazione e al garage al piano seminterrato.

L'area scoperta, nelle zone non adibite a camminamenti e/o marciapiedi che sono pavimentate con lastre di porfido, è tenuta a giardino con superficie a prato erboso e numerose piante. La proprietà, nell'insieme, si presenta in totale stato di abbandono



e, pur trovandoci in presenza di un edificio di indubbio pregio per dimensioni e materiali costruttivi impiegati, ancorché datato, lo stesso presenta oggi gli inevitabili deterioramenti generalizzati tipici dei fabbricati disabitati da tempo, come ben si evince dalla documentazione fotografica (Allegato n. 2).

%%%

Le strutture portanti verticali del seminterrato sono costituite da muratura in calcestruzzo armato. Quelle fuori terra da muratura tradizionale in laterizio, senza coibentazione. Solai di piano e di copertura in latero-cemento. Travatura del porticato in legno. Manto di copertura in coppi, grondaie e pluviali in rame.

Il piano terra (o rialzato), di altezza utile mt 2.95, è composto da ingresso, soggiorno, pranzo-cucina, corridoio, quattro camere, tre bagni, ampio porticato, terrazzo e tre poggioli. Nell'ingresso il vano scala, attraverso il quale si accede agli altri piani.

Pavimenti e rivestimenti ceramici nel reparto giorno, nel porticato, nel disimpegno e nei bagni. In legno nelle camere.

Al piano secondo (o mansarda), di altezza utile mt 2.70, disimpegno, studio, camera, bagno e terrazzo.

Pavimenti del disimpegno e delle stanze in legno, rivestimenti ceramici in bagno.

Al piano seminterrato, di altezza utile mt 2.50, disimpegno, disbrigo, taverna, cantina, lavanderia, studio, bagno, ripostiglio, garage e centrale termica, quest'ultima accessibile solo dall'esterno. Pavimenti ceramici. Rivestimenti in perline di legno nella taverna.

L'impianto termico è del tipo tradizionale con elementi radianti lamellari e alimentato a gas metano. Funzionamento non verificabile

Impianto elettrico e impianto di irrigazione. Funzionamento non verificabile.

Serramenti di finestra e porta finestra in legno, muniti di vetrocamera e oscuri in legno, ad esclusione di quelli al piano seminterrato. Garage con portone basculante metallico motorizzato. Funzionamento non verificabile.



Superficie netta calpestabile del piano terra circa m² 180, oltre al portico di m² 50 e ai poggioli di complessivi m² 28.

Superficie netta calpestabile del piano secondo circa m² 44, oltre alla terrazza di m² 15 circa.

Superficie netta calpestabile del piano seminterrato circa m² 215, oltre alla loggia di m² 13 circa.

La superficie commerciale del lotto, considerata l'abitazione e l'area pertinenziale, ragguagliandone alla principale gli accessori, è **di mq. 508** (arrotondati), come si evince dalla tabella che segue.

Determinazione della superficie lorda commerciale				
Immobili		Superficie lorda	Coeff.	Superficie ragguagliata
Locali principali	Piano terra - rialzato	M ² 220,00	1,00	M ² 220,00
	Piano secondo	M ² 54,00	1,00	M ² 54,00
Accessori	Piano seminterrato	M ² 250,00	0,60	M ² 150,00
	Porticato e loggia	M ² 65,00	0,40	M ² 26,00
	Poggioli e terrazze	M ² 45,00	0,25	M ² 11,25
Scoperto	Fino a concorrere con la superficie coperta	M ² 270,00	0,10	M ² 27,00
Scoperto	Ulteriore superficie	M ² 995,00	0,02	M ² 19,90
	TOTALI			M² 508,15

2.7 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è libero.

E' stata comunque richiesta una verifica all'Agenzia delle Entrate circa l'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato riguardanti gli immobili in esame, la quale ha dato esito negativo (Allegato 9).

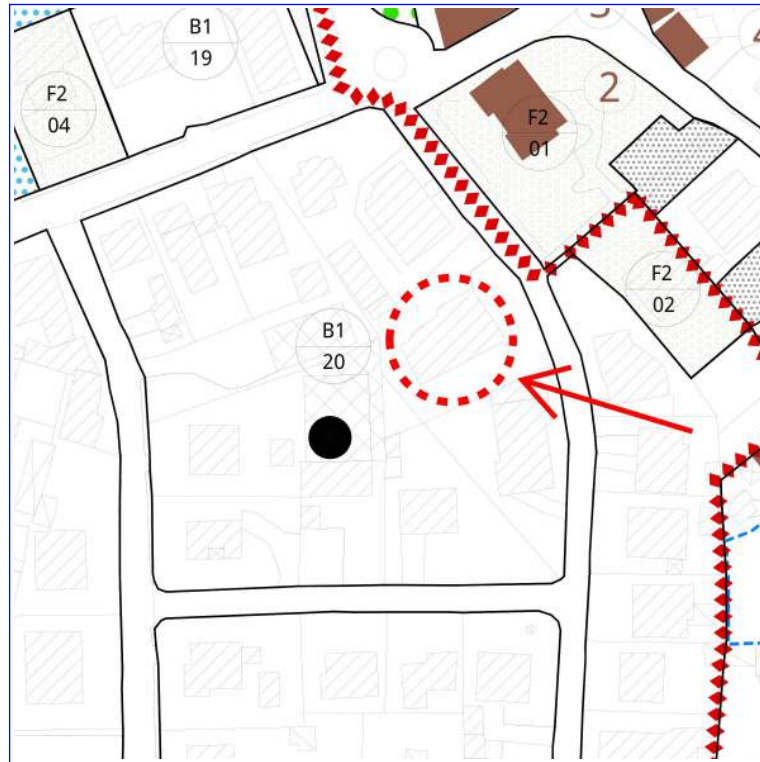
2.8 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Il fabbricato e pertinenze ricadono, secondo il Piano degli Interventi, in zona B1/20,



ambito residenziale consolidato, normata dall'art. 16 delle vigenti Norme Tecniche Operative. Tipi di intervento ammessi: manutenzioni ordinarie e straordinarie, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica, nuova costruzione e ampliamento, demolizione con o senza ricostruzione. Edificabilità fondiaria = 1 mc/mq.

Segue estratto di zona.



Estratto dal Piano degli Interventi 1:2000

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune, relativamente agli immobili in oggetto, sono stati riscontrati i seguenti provvedimenti:

- Licenza di costruzione n. 1821 del 30/05/1973 (costruzione del fabbricato);
- Licenza di costruzione n. 2182 del 08/04/1976 (costruzione della recinzione);
- Concessione Edilizia n. 66 del 28/07/1978 (variante fabbricato);
- Certificato di Abitabilità n. 1821/2612 in data 18/01/1990 con decorrenza 08/03/1982 (Allegato n. 8).



2.9 CLASSE ENERGETICA

Dalle verifiche effettuate non risulta alcuna formale certificazione energetica per il fabbricato in esame.

Considerati comunque la consistenza, l'esposizione e i materiali da costruzione si ritiene che allo stesso possa essere attribuibile una classe energetica non superiore "F".

2.10 CONFORMITÀ URBANISTICA

Rispetto alla situazione urbanistica licenziata, in sede di sopralluogo, si sono riscontrate le difformità che seguono.

- Lievi modifiche nel posizionamento delle partizioni interne e lieve diminuzione dell'altezza utile al piano rialzato (da metri 3.00 a metri 2.95), di entità comunque rientranti nelle tolleranze ammesse.
- Lievi modifiche prospettiche quali la variazione delle dimensioni delle finestre e della porta esterna nello studio al piano seminterrato, l'aumento delle dimensioni della colonna d'angolo del portico al piano seminterrato e di quella nella terrazza al piano rialzato all'esterno della cucina.
- Spostamento verso l'esterno di circa 60 cm del portone d'ingresso al piano rialzato, con aumento della superficie utile interna dell'ingresso;
- Realizzazione di una tettoia in legno, dimensioni in pianta mt 4.40x2.80 e altezza massima di mt 2.70, in prossimità dell'angolo sud-ovest del lotto, a ridosso della recinzione a confine col il limitrofo mappale n. 1322 e alla distanza di mt 4.70 dal confine con il mappale 1330.

Per la sanatoria delle difformità rilevate nell'abitazione si prevede un costo complessivamente quantificabile in **€ 3.500,00** per spese tecniche e sanzioni amministrative.



Per quanto riguarda la tettoia, essendo posizionata a distanza non regolamentare dai confini si prevede la demolizione. Costo previsto per rimozione e smaltimento € **1.500,00** .

2.11 CONFORMITÀ CATASTALE

La rappresentazione grafica riportata nella planimetrie catastali è sostanzialmente corretta.

Intestazione catastale corretta.

2.12 DIVISIBILITÀ

Tenuto conto che l'immobile è costituito da una singola abitazione e strette pertinenze, si esprime giudizio negativo in ordine alla divisibilità.

2.13 VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il metodo di stima comparativo.

E' stata effettuata una ricerca presso alcuni operatori del settore presenti in zona e sui più importanti portali immobiliari quali, l'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate e il Borsino Immobiliare. Infine su alcuni siti specializzati in annunci di agenzie e/o privati.

Sui valori opportunamente mediati così ottenuti sono stati applicati dei coefficienti di merito in considerazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili quali la vetustà, l'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato manutentivo, le condizioni dell'impiantistica, il grado di finitura, lo scoperto pertinenziale, ecc.

Per quanto riguarda il libero mercato: l'appetibilità del bene nel suo contesto, lo stato del mercato per beni simili in zona.



Tutti i valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento al metro quadrato commerciale.

Tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi, dell'età, della qualità, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione e di ogni precedente considerazione, lo scrivente ritiene che il valore del bene stimato sia pari a:

Superficie commerciale mq 508 x € 850/mq =	€ 431.800,00
A tale importo vanno detratti:	
Regolarizzazione urbanistica	- € 3.500,00
Demolizione tettoia	- € <u>1.500,00</u>
VALORE DI MERCATO	€ 426.800,00

Al fine, però, di determinare il valore inteso quale prezzo di vendita forzata per gli immobili in questione, poiché la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e per di ogni altra circostanza concreta, si applicherà un abbattimento del 15% sul valore di mercato.

Ossia € 426.800 x 0,15 = € 64.020	- € <u>64.020,00</u>
VALORE VENDITA FORZATA	€ 362.780,00
<u>che si arrotondano a</u>	€ <u>363.000,00</u>

03 RISERVE

Con specifico riferimento alla sanatoria edilizia delle difformità riscontrate, nonché alla quantificazione degli oneri e sanzioni preventivati per la loro regolarizzazione e indicati ai precedenti titoli, il sottoscritto stimatore evidenzia come lo stesso non possa espletare i compiti demandati, per legge, agli organismi pubblici preposti, i quali si esprimeranno compiutamente nel merito solamente a seguito dell'esame di specifici e completi elaborati progettuali. Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto



riguarda gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Quanto indicato potrà pertanto essere soggetto a possibili modificazioni.

Sarà onere della parte offerente verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., compreso quello urbanistico.

%%%

Entro i termini previsti è stata inviata la bozza dell'elaborato peritale alle parti, alle quali è stato assegnato un termine non superiore a 15 giorni prima dell'udienza per formulare eventuali osservazioni. Nessuna osservazione è pervenuta.

Treviso, 15 ottobre 2022

lo stimatore

geom. Bruno Cisterna



ALLEGATI

- ALLEGATO 1 Generalità della proprietà degli immobili;
- ALLEGATO 2 Relazione fotografica;
- ALLEGATO 3 Estratto di mappa catastale;
- ALLEGATO 4 Planimetrie catastali;
- ALLEGATO 5 Visure catastali;
- ALLEGATO 6 Copia atto notarile di provenienza;
- ALLEGATO 7 Elenco formalità pregiudizievoli;
- ALLEGATO 8 Certificato di abitabilità e provvedimenti edilizi;
- ALLEGATO 9 Risultanze Agenzia delle Entrate

