

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 184/2021

promossa da

RIVIERA NPLS.RL con Avv. Monica Cecchin del Foro di Vicenza

Giudice dell'Esecuzione: dr.ssa Paola TORRESAN

esperto stimatore: dr.ssa Luisa Dall'Ongaro

data giuramento esperto: 29.04.2022

data prossima udienza: 22.03.2023

ELABORATO PERITALE

PRECISAZIONI

Si precisa che è stato pignorato il m.n. 2788 sub 1, corrispondente all'abitazione. Il m.n. 2788 sub 2, descritto in catasto come Fl, non è stato oggetto di pignoramento, pur essendo all'evidenza l'area scoperta del fabbricato. Nella presente perizia verrà comunque valutata ugualmente anche l'area scoperta in quanto accessorio dell'abitazione.

PREMESSA

Le operazioni peritali si sono svolte oltre i termini assegnati dal G.E. a causa dei tempi impiegati dal Comune per il rilascio della documentazione edilizia. Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 20 Gennaio 2023, alla presenza di un incaricato per il custode nominato Aste 33.

1.0 FORMAZIONE LOTTI

Considerate le caratteristiche degli immobili, costituiti da un'abitazione in fase di ristrutturazione al grezzo iniziale, a due piani fuori terra, e dall'area scoperta, la sotto scritta ritiene che gli stessi costituiscano un unico lotto.

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

COMUNE MOGLIANO VENEIO

INDIRIZZO: Via Vanzo n. 41

ACCESSIBILITA': solo pedonale direttamente da Via Vanzo

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI MOGLIANO VENEIO – F269

Catasto Fabbricati - Sez. D - FOGLIO 4:

m.n. 2788 – sub 1 - PT1 – Cat. A/4 – Cl. 4 – consistenza vani 7,5 – sup. cat. 144 mq – sup. cat. totale escluse aree scoperte 144 mq - R.C. € 396,64

L'area scoperta, non oggetto di pignoramento ed accessorio dell'abitazione,



catastralmente viene così identificata:

m.n. 2788 – sub 2 - Cat. F/1 — consistenza 104 mq

1.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto Terreni il m.n. 2788 confina partendo da nord e proseguendo in senso orario con mm.nn. 1425, 1195, 2790, 2603, 2602 e 641.

1.4. SERVITU'

Nell'atto di compravendita non viene riportata alcuna servitù.

Durante il sopralluogo si è rilevata la presenza, in prossimità dell'entrata pedonale, di un palo in cemento da cui si dipartono cavi elettrici che vengono portati all'abitazione e da questa alle abitazioni vicine.

1.5 DITTA INTESATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Soggetto esecutato per l'intero della piena proprietà.

Titoli di provenienza

- Atto di compravendita del 25.10.2001 di rep. 146328 Notaio Giorgio Pertegato di Pordenone (PN), trascritto a Treviso il 09.11.2001 ai nn. 45822/32760 con il quale il soggetto esecutato acquista l'abitazione e la quota indivisa pari a 1/2 della piena proprietà dell'area scoperta comune a due fabbricati presenti all'interno di un unico mappale.
- Atto di divisione del 06.08.2010 di rep. 699 Notaio dr. Laura Rolando di Mestre - Venezia trascritto a Treviso il 20.08.2010 ai nn. 31571/19600 con il quale viene sciolta la comunione sull'area scoperta comune assegnando alla ditta esecutata la piena ed esclusiva proprietà della porzione di area scoperta pari a mq 104, così come descritta graficamente nella planimetria catastale allegata all'atto.

1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base del certificato notarile aggiornato al 10.06.2021.

1. Trascrizione in data 01.06.2021 ai nn. 22134/15098

Atto di pignoramento immobiliare in data 20.04.2021 di rep. 1931 Ufficiale Giudiziario di Treviso a favore di RIVIERA NPL S.R.L con sede a Conegliano (TV) – C.F. 04972800264 - e contro il soggetto esecutato per l'intero della piena proprietà per gli immobili sopra descritti.

1. Iscrizione in data 05.04.2006 ai nn. 16369/4013

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 04.04.2006 di rep. 60783/13904, Notaio SIEFANO BANDIERAMONTE di Mestre (VE) per € 300.000,00, capitale € 200.000,00 a favore di BANCA INTESA S.P.A. con sede a MILANO – C.F. 00799960158 - e contro il soggetto esecutato per l'intero della piena proprietà per gli immobili sopra descritti.

1.7 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto, ubicato in zona semicentrale nel comune di Mogliano Veneto, è costituito da un fabbricato abitativo di carattere popolare a due piani fuori terra. Il fabbricato,



costruito all'inizio degli anni '50, nel 2010 è stato oggetto di parziali interventi di ristrutturazione interna, ad oggi non terminati, per ottenere un'abitazione su due piani, mantenendo comunque inalterate le sue caratteristiche plani-volumetriche ed architettoniche.

L'edificio attualmente si presenta in una fase di grezzo iniziale, poiché i lavori, ad oggi effettuati, hanno riguardato esclusivamente il rinforzo statico di alcuni elementi strutturali (solai ed alcune murature verticali) e la modifica della planimetria interna con la parziale realizzazione dei vani, come da progetto di variante presentato in data 14.04.2008.

Non sono presenti gli impianti, i rivestimenti interni ed esterni, gli infissi interni e i nuovi infissi esterni, la copertura non è stata oggetto di rifacimento.

Al piano terra, come da progetto approvato, sono in fase di realizzazione alcuni locali la cui distribuzione prevede un ingresso, un soggiorno, una cucina pranzo, una dispensa, una lavanderia, un bagno con ripostiglio nel sotto scala ed un magazzino concentrata indipendente anche dall'esterno. Al piano primo, a cui si accede da una scala interna, i locali parzialmente realizzati sono un disimpegno, un terrazzino, n. 2 camere, un guardaroba ed un bagno; attualmente l'altezza dei locali è compresa tra m 2,35 nella lavanderia e m 3,14 nel soggiorno al piano terra, e tra m 2,35 nel bagno e m 2,60 nelle camere al piano primo.

La superficie lorda complessiva, corrispondente alla superficie commerciale, è pari a m² 146,80.

Il fabbricato, a sud, presenta un'area di pertinenza di 104 mq che, attualmente, è mantenuta a prato e che nel progetto originario è stata parzialmente destinata alla realizzazione di due posti auto scoperti. Lungo il confine ovest la distanza con il fabbricato di altra proprietà è pari a m 1,27, mentre lungo il confine est tale distanza media è pari a circa m 3. A nord il muro della casa segna il confine con altra proprietà.

L'area scoperta, nella porzione sud-ovest, presenta un prolungamento della larghezza di circa 1 m che attualmente costituisce l'unico passaggio per l'accesso all'abitazione dalla strada principale. Il vialetto attualmente è pavimentato in bettonelle e per l'accesso è presente un cancello in metallo.

Non è presente pertanto alcun accesso carrai che possa dare la possibilità di entrare nell'area scoperta di pertinenza, la cui destinazione prevedeva la realizzazione di due posti auto scoperti.

Attualmente, infatti, la zona che, nelle tavole di progetto era destinata ad accesso carrai comune, è occupata da area scoperta del fabbricato confinante, insistente sul m.n. 2790, completamente recintata e sistemata con pavimentazione, cordoli in cemento, siepi di piante sempreverdi e cancello carrai di entrata ad uso esclusivo di detto fabbricato.

PRECISAZIONI SUI RIEPILOGHI

Il fabbricato oggetto di pignoramento, prima del passaggio in proprietà al soggetto esecutato, catastalmente era inserito all'interno di un mappale, m.n. 642, in cui oltre all'edificio residenziale, ora 2788 sub 1, e all'area scoperta comune, era presente un altro fabbricato destinato a magazzino, ora m.n. 2790, trasformato in piccolo condominio. Con atto di proprietà del 25.10.2001 il soggetto esecutato ha acquistato il fabbricato residenziale e la quota indivisa pari a $\frac{1}{2}$ della porzione di area scoperta



dipertinenza; nella stessa data, con altro atto di proprietà, è stato acquistato da terzi il fabbricato destinato a magazzino, oltre alla quota indivisa pari a $\frac{1}{2}$ della porzione di area scoperta dipertinenza.

Con l'obiettivo di riqualificare la zona, nel 2008, viene presentato dal soggetto esecutato e dalla proprietà che aveva acquisito il fabbricato destinato a magazzino, un primo progetto, a cui nel 2010 è seguita una variante, che prevedeva la ristrutturazione del fabbricato residenziale esistente di proprietà del soggetto esecutato e il cambio di destinazione d'uso del magazzino, con ampliamento e sopraelevazione per la realizzazione di un fabbricato residenziale a tre piani fuori terra; il progetto prevedeva inoltre un accesso carraio comune ai due fabbricati.

Dall'anno 2010 le proprietà hanno dato inizio ai lavori di ristrutturazione ed ampliamento, realizzando esclusivamente il fabbricato a tre piani fuori terra ed iniziando parzialmente i lavori nel fabbricato oggetto di pignoramento, che, ad oggi non sono ancora terminati; nel 2010, inoltre, con atto di divisione del 06.08.2010 l'area scoperta di proprietà, prima indivisa, viene frazionata nel m.n. 2788 sub 2 e nel m.n. 2790 sub 3, ed assegnata in piena proprietà, rispettivamente al soggetto esecutato e alla proprietà confinante.

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITA'

1.8.1 Destinazione urbanistica

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente, il lotto ricade in Z.T.O. B e precisamente in zona B1/16 normata dagli Artt. 18, 21 e 24 delle Norme Tecniche Operative con Indice di Copertura = 45 % e Altezza massima = ml 12,50. Distanza minima dalla strada: ml 5; Distanza minima dai confini: ml 3.

1.8.2 Conformità edilizia ed urbanistica

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano Veneto è stata reperita la seguente documentazione riguardante l'immobile:

- autorizzazione edilizia di prot. n. 47/51 alla esecuzione dei lavori di costruzione di una casa di abitazione del 7.07.1951;
- abitabilità del 24.12.1951;
- permesso di costruire in sanatoria da condono edilizio n. 1619 di prot. n. 10260/86 del 09.03.2006 per ampliamento del locale laboratorio ad uso garage e per ampliamento del fabbricato residenziale ad uso cottura, dispensa, ripostiglio, magazzino e veranda al Piano Terra e ad uso bagno al Piano Primo;
- permesso di costruire n. 091/08 di prot. n. 14547 pratica n. 072/05 del 14.04.2008 per Variante - Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, ampliamento e sopraelevazione di due fabbricati esistenti e relativa recinzione ed accessi in Via Vanzo sul terreno contraddistinto in Catasto alla Sez. d FG 4 m.n. 642 con tavole allegate;
- permesso di costruire n. 106/10 di prot. n. 24322 pratica n. 072/05/3 del 27.07.2010 per rinnovo opere di finitura - ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, ampliamento e sopraelevazione di due fabbricati esistenti e relativa recinzione ed accessi in Via Vanzo sul terreno contraddistinto in Catasto alla Sez. d FG 4 m.n. 642.

Dal punto di vista edilizio ed urbanistico il confronto tra il rilievo ed il progetto autorizzato ha evidenziato:

- 1) in riferimento al fabbricato abitativo lievi difformità distributive per lo spostamento di pareti interne.



In merito a ciò, dal colloquio con il responsabile dell'Ufficio Tecnico, è emerso che ad oggi, la concessione edilizia è scaduta.

Pertanto, per concludere i lavori di ristrutturazione avviati con il progetto del 2010, è necessario presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune una pratica di S.C.I.A. per completamento opere, con data di:

- relazione dettagliata delle opere mancanti;
- pagamento di oneri, diritti e sanzioni
- direzione lavori;
- coordinamento per la sicurezza;
- richiesta di autorizzazione agli scarichi;

L'iter di regolarizzazione della pratica si conclude con la presentazione di una SCA (Segnalazione certificata di agibilità) per ottenere l'agibilità del fabbricato.

Alla richiesta di agibilità devono essere allegati i seguenti documenti:

- copia della ricevuta di versamento dei Diritti di Segreteria;
- copia della richiesta di accatastamento con data degli elaborati grafici catastali;
- dichiarazione di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato a firma del Richiedente e sottoscritta dal Direttore dei lavori;
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- dichiarazione di conformità dell'impianto termoidraulico;
- certificazione Energetica ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs 311/2006;
- copia del Certificato di Collaudo Statico ai sensi dell'art. 67 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380;
- dichiarazione di conformità delle opere realizzate, alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli artt. 77 e 82 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 (ex L. 213/89) a firma del Direttore dei lavori;
- certificato di regolare esecuzione a firma del direttore dei lavori dell'impresa esecutrice e del committente;
- certificato di regolare esecuzione e conformità al Regolamento di fognatura delle opere d'allacciamento e scarico delle acque reflue di tipo domestico od assimilabile, ai sensi del D.Lgs. 152/99 e successive modificazioni e integrazioni oppure autorizzazione allo scarico in corpo idrico superficiale o in suolo (Art. 124 D.Lgs. 152/2006) di insediamento abitativo;
- certificazione delle opere di isolamento termico;
- dichiarazione della potenzialità della caldaia;
- dichiarazione di approvvigionamento idrico.

Il costo stimato per tali procedure è di circa € 25.000,00.

2) in riferimento al passaggio carraio comune ai due fabbricati presente nell'area scoperta, un abuso non sanabile.

Poiché la sistemazione dell'area scoperta, in prossimità del passaggio carraio, è stata attuata in modo non conforme al progetto, dal colloquio con il responsabile dell'Ufficio Tecnico è emerso che:

- anche se non sono state costituite le servitù necessarie per il passaggio carraio all'area scoperta dell'immobile esecutato, lo stesso Comune, su segnalazione all'Ufficio Tecnico da parte dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, emetterà un'ordinanza di ripristino dello stato di progetto, imponendo alla proprietà confinante di abbattere le eventuali opere presenti che non consentono attualmente il passaggio carraio all'area scoperta dell'abitazione e di posizionare il cancello così come previsto



da progetto.

1.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

L'immobile è libero.

1.10 DIVISIBILITA'

Considerate la tipologia e la consistenza dell'immobile non risulta economicamente conveniente una sua divisione.

1.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La consistenza degli immobili, tenuto conto di quanto sopraesposto, deriva dalla superficie commerciale del lotto ottenuta utilizzando i rapporti mercantili di seguito riportati.

abitazione	sup. lorda concessionata mq	coeff.	sup. commerciale mq
piano terra	85,30	1,00	85,30
piano primo	61,50	1,00	61,50
area scop in % sup. principale	104	0,10	10,4
Totale sup. com. fabbricato mq			157,20

Considerazioni e stime

La determinazione del più probabile valore di mercato deriva dalla comparazione diretta di beni simili tra loro.

La proprietà è ubicata in una zona limitrofa al centro del comune, in una via densamente abitata e caratterizzata dalla presenza di piccoli condomini e/o abitazioni unifamiliari.

Data la peculiarità del fabbricato, la ricerca effettuata presso agenzie immobiliari e database ha permesso di reperire sul mercato immobiliare alcuni immobili di tipo popolare, con caratteristiche analoghe sotto il profilo della tipologia distributiva e dimensionale, che evidenziano per la zona semi-centrale del Comune di Mogliano Veneto un valore di mercato immobiliare che si attesta in media a €/m² **1.400,00**.

A tale valore è stata sottratta la somma dei costi necessari per il completamento delle opere mancanti comprensive del:

- costo per pavimenti, rivestimenti, intonaci e tinteggiature interne, rifacimento tetto, serramenti esterni ed interni, impianto di riscaldamento/condizionamento, impianto idrico-sanitario, impianto elettrico, realizzazione posti auto nell'area scoperta;

Si presume pertanto che la somma necessaria per il completamento delle opere possa aggirarsi a circa €/m² 750,00.

Si considera quindi un valore unitario pari ad € **650,00/mq**.

In considerazione a quanto premesso, viene pertanto assunto il seguente valore prudenziale:

- superficie commerciale m² 157 x €/m² 650,00 = 102.000,00.

Valore del lotto: € 102.000,00.

Si considera un deprezzamento del valore calcolato in ragione **del 20%**, per i seguenti motivi:

- assenza di garage e possibilità di realizzare solo posti auto scoperti;



- esigenza, una volta acquisito il bene, di procedere con tutti gli adempimenti necessari atti ad ottenere il passaggio carraio, ad oggi realizzato in modo difforme dal progetto autorizzato, attraverso la proprietà confinante così come previsto dalle tavole di progetto. Non si possono infatti prevedere ad oggi tempi certi ed immediati affinché ciò possa realizzarsi sia per il ripristino dello stato di progetto sia per eventuali azioni legali atte ad ottenere le necessarie servitù di passaggio.

Valore del lotto arrotondato € 81.600,00.

A questo valore vanno sottratti i costi per il completamento delle pratiche edilizie, valutati al paragrafo 1.8.2 in complessivi € 25.00,00, pervenendo ad un **valore finale di mercato del lotto di € 56.600,00.**

1.12. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore degli immobili è inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per vizie di ogni altra circostanza concreta. Pertanto per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il valore medio di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 20%, ottenendo un valore arrotondato del lotto a base d'asta di € 45.300,00.

Si ricorda che sarà onere di parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Oderzo, 20.02. 2023

L'esperto stimatore
dr.ssa Luisa Dall'Ongaro

