

TRIBUNALE DI TREVISO

..*

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG n. 232/2021

a carico di:

esecutato n.1

esecutato n.2

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso dott.ssa Paola Torresan 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 all'immobile pignorato ed ubicato nel Comune di Treviso (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 dall'archivio notarile di Treviso copia dell'atto di provenienza dei beni, citato nella relazione notarile depositata in atti, e verificato il contenuto della stessa relazione notarile ventennale prodotta dal creditore precedente.

Ha inoltre acquisito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso (Tv), copia dei progetti del fabbricato e delle concessioni edilizie rilasciate, ciò ai fini dell'accertamento della conformità urbanistica dell'immobile.

Ha inoltre effettuato accesso presso l'immobile, unitamente al custode nominato, per



verificare lo stato, caratteristiche e consistenza dei beni, redigendo all'uopo ampia documentazione fotografica nonchè svolgendo delle misurazioni di controllo.
Sulla base degli accertamenti svolti 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 Treviso

Sez. F – foglio 1

mappale 303 sub.8 – Via Pomponio Amalteo n.84 P.T-1

mappale 1299 – categ. A/3 - P.T-1 cl.2 vani 6 - sup. cat. mq.119 - RC Euro
371,85

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. Vincenzo Calderini notaio in Maria Capua Vetere (CE),

FORMAZIONE DEI LOTTI



L'immobile è costituito da un'unica unità abitativa con area pertinenziale.

Viene conseguente formato un unico lotto.

**

LOTTO UNICO – PER L'INTERO IN PIENA PROPRIETA'

DESCRIZIONE CATASTALE ed intestazione delle proprietà

Ditta intestata

Esecutato n.1 – pieno proprietario per la quota di 1/2

Esecutato n.2 – pieno proprietario per la quota di 1/2

In regime di comunione legale dei beni

Agenzia delle Entrate di Treviso - UFFICIO DEL TERRITORIO

Catasto Fabbricati

Comune di Treviso (codice L407)

Sez. F – foglio 1

mappale 303 subalterno 8

mappale 1299

Via Pomponio Amalteo n.84 piano T-1 categ. A/3 cl.2 vani 6 sup. catastale

mq.119 totale escluse aree scoperte mq. 105 RC€ 371,85

(mappali graffati)

con le eventuali parti comuni, come per legge.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto agli esecutati mediante:

- atto di compravendita

' del notaio

trascritto a Treviso il

ai n.ri

reg. part.

reg.

gen.



CONFINI

L'unità immobiliare confina tra i MN. 1300, MN. 285, MN. 1303, MN. 1298 salvo altri e/o variati.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di abitazione inserita in un fabbricato del tipo fabbricato a schiera, ubicata in Treviso con fronte ed accesso da Via Pomponio Amalteo al civico n.84.

L'immobile è ubicato nella zona est di Treviso, poco distante dalle mura cittadine, quindi ad una distanza di circa un chilometro dal centro storico cittadino.

Il fabbricato è di vecchia edificazione, risalente presumibilmente ai primi anni novecento.

L'unità abitativa oggetto di stima è stata oggetto di recenti interventi di sistemazione.

L'unità immobiliare si pone in posizione di testa, si sviluppa su due piani fuori terra ed è così composta:

al piano terra da ingresso, cucina, soggiorno, atrio, un ripostiglio ed un w.c.;

al piano primo da due camere da letto, w.c. e corridoio.

Una scala interna collega gli ambienti sui due piani.

Di pertinenza esclusiva un'area scoperta sui lati nord ed ovest dell'abitazione (*).

Il fabbricato ha struttura in laterizio e legno (a vista non comprensibile se anche in laterocemento), con manto di copertura in coppi.

L'abitazione ha discrete finiture, che sono state oggetto, in parte, di recenti interventi di sistemazione.

Le finiture si possono così riassumere:



pareti intonacate e tinteggiate, porte in legno, finestre in legno, alcune con vetro semplice, altre con vetrocamera, davanzali in cemento, oscuri in legno, pavimenti dei locali al piano terra in ceramica e dei locali al piano primo con laminato posato sopra l'esistente; pavimenti e rivestimenti dei bagni in ceramica ed altresì del tipo mosaico, scala interna in cemento.

Il soffitto delle stanze al piano terra è in travatura e tavolato di legno a vista.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, idraulico, di riscaldamento con radiatori (assente la caldaia). Non si può essere a conoscenza sul funzionamento o meno dell'impianto.

Nell'alloggio sono presenti dei condizionatori a parete.

Al piano terra sono state ravvisate delle zone di pareti interne con presenza di umidità.

La proprietà è recintata con recinzione in muretto e rete ed è dotata di due accessi pedonali ed uno carraio (l'accesso carraio porta il civico n.80).

Lo scoperto è tenuto a giardino.

La superficie lorda dell'abitazione, sui due piani, corrisponde a mq.103 circa complessivi.

L'area scoperta ha superficie catastale di mq.85.

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

(*) Con riferimento all'area scoperta, all'atto del sopralluogo svolto, si è riscontrato che una parte di essa è di fatto destinata a transito per l'accesso ad altre unità immobiliari presenti sul retro (civ. 80).

SERVITU'



Esaminato il contenuto della relazione notarile ventennale prodotta in atti, non si riscontrano descritte servitù.

Acquisito l'atto di provenienza dei beni, al riguardo delle servitù, così riporta il rogito:

“bene compravenduto considerato a corpo nello stato, grado ed essere in cui si trova, con le eventuali parti comuni quali per legge, con accessioni, diritti e pertinenze, fissi ed infissi, con le eventuali servitù attive e passive, in particolare con la servitù di passaggio costituita con l'atto in data 20 giugno 1955 n. 9761 di repertorio notaio Romero Volpi, registrato a Treviso in data 6 luglio 1955 al n.73 vol. 184 ed ivi trascritto in data 6 luglio 1955 ai n.ri 8328/7774”.

^^

VINCOLI - CONVENZIONI

Per quanto riferito dalla P.A. non vi sono vincoli storici/ambientali per l'immobile in questione.

**

TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI / ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

Il rogito notarile di provenienza (rep. 87562 del 16.11.2007 notaio Stiz di Treviso) riporta i seguenti dati ed estremi di titoli abilitativi:

- edificio costruito in data anteriore al 01 settembre 1967;
- D.I.A. 11 marzo 1996 per opere di manutenzione straordinaria;

Si è quindi trasmessa alla P.A. di Treviso istanza di accesso agli atti per la visione delle pratiche edilizie riguardanti le unità immobiliari in questione.

L'Ufficio Tecnico Comunale ha inviato tramite posta mail la documentazione e le concessioni edilizie che di seguito si richiamano:



xx) dall'Archivio Storico dell'Ufficio Tecnico:

- richiesta per realizzazione di recinzione del 12 luglio 1934 (con visto apposto nella domanda, con prescrizione di allineamento con le recinzioni contigue esistenti);
- richiesta per ricavo di alloggi del 16 aprile 1934 (con visti apposti nella domanda);
- abitabilità all'epoca non rilasciata.

xx) dall'archivio dell'ufficio tecnico:

- D.I.A. 11 marzo 1996, numero speciale 111/45-96 per opere di manutenzione straordinaria;
- D.I.A. 09 luglio 2008 numero speciale 1036/08/AE;
- D.I.A. 29 settembre 2008 numero speciale 1477/08/AE.

Per quanto riscontrato mediante l'accesso agli atti effettuato presso la P.A. non risulta rilasciato, per l'immobile in questione, il certificato di abitabilità.

**

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' EDILIZIA'

Effettuato il sopralluogo in loco e svolte delle misurazioni, si è accertato che l'unità immobiliare – in oggetto risulta non conforme al progetto licenziato- ultima variante.

All'atto del sopralluogo sono state accertate le seguenti difformità:

- a) - la recinzione esterna presenta delle altezze leggermente diverse da quelle licenziate;
- b) – sullo scoperto personale è stata realizzato un tratto di recinzione, con cancelletto pedonale, non figurante nei precedenti progetti autorizzati;
- c) – all'interno dell'abitazione, al piano primo nella zona camera da letto e corridoio, è stato realizzato un soppalco con inserimento di una scala;
- d) – è in essere una piccola pensilina sulla parete/lato ingresso;
- e) – si è riscontrata una anomalia - iter progetti depositati: nella Dia del 2008 per



opere interne viene rappresentata una planimetria dello stato di fatto, al piano primo, che non corrisponde esattamente a quanto rappresentato nella pratica / progetto del 1996 (diversa dimensione e conformazione del bagno e della camera ed una finestra della camera, presente nella stato attuale del 2008 ma non presente nello stato del progetto del 1996).

SANABILITA' DEGLI ABUSI

Effettuato l'accesso all'ufficio tecnico del Comune di Treviso ed avuto colloquio con il tecnico comunale, si è riscontrato ed appreso che:

- le difformità riguardanti le recinzioni, le modifiche interne, e la pensilina possono essere sanate.
- l'abuso edilizio riguardante la realizzazione del soppalco, secondo le norme contenute nel regolamento edilizio comunale, non può essere sanato.

I costi, che si individuano per la regolarizzazione degli abusi (sanatoria recinzione/modifiche interne e prospettiche, e lievo del soppalco) si possono indicare in complessivi ed indicativi € 9.000,00).

Una più precisa quantificazione (con particolare riguardo al lievo del soppalco) si potrà avere solamente dopo aver predisposto un computo metrico con relativi preventivi da parte di imprese.

() 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 espresse – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro preciso e



definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete 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 del Comune di Treviso.

ACCERTAMENTO CONFORMITA' DELLE SCHEDE CATASTALI

La scheda catastale depositata presso gli Uffici del Catasto di Treviso non corrisponde allo stato di fatto per la non rappresentazione della zona soppalcata.

La planimetria risulterà conforme una volta tolto il solaio abusivo (che ha creato la zona soppalcata).

La pensilina non è rappresentata nella scheda ma tale "mancanza" non incide sulla variazione della rendita catastale.

CERTIFICAZIONI IMPIANTI



Tra i documenti ricevuti dal Comune di Treviso, successivamente alla richiesta di accesso agli atti effettuata, non sono presenti dichiarazioni di conformità degli impianti.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

^^^

DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE

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

STATO DEGLI IMMOBILI - occupazioni

All'atto del sopralluogo svolto si è accertato che l'immobile risultava arredato con della mobilia presente, ma di fatto non occupato da persone.

All'apertura, con il custode, vi ha provveduto una terza persona.

Trasmessa dallo scrivente apposita istanza all'Agenzia Delle Entrate di Treviso, con richiesta di avere informazioni al riguardo di eventuali contratti di locazione in essere (fornendo sia i dati catastali dell'immobile sia i dati / nominativi dei proprietari (esecutati), è pervenuta in data 08.09.2022 dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso - risposta con la quale si dichiara che, dall'indagine “per soggetto” non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione.



Ulteriori e maggiori precisazioni al riguardo, così come fornite dall'Agenzia delle Entrate di Treviso, sono riportate nella risposta che è stata data e che si allega alla presente perizia.

SPESE CONDOMINIALI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Per quanto potuto accertare con visione dei luoghi ed immobile, non vi sono apposte targhe e/o riferimenti al riguardo dell'eventuale presenza di un amministratore di condominio o di riferimenti a regolamenti condominiali.

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 residenziale circostante il fabbricato.

Si è quindi considerata la sua specifica destinazione d'uso quale residenziale.

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 simili, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore.

Si è quindi valutata e considerata la posizione di vicinanza al centro storico cittadino, dal quale dista circa un chilometro.

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:

- abitazione

mq. 103 x € 1.350,00 € 139.050,00

- area scoperta

a corpo € 8.000,00

sommano € 147.050,00

* riduzione al valore dell'immobile per

assenza di garanzia per vizi del bene venduto

e secondo la vendita mediante asta

a detrarre dal 10 al 25% = arrotondati - € 15.000,00

residuano

- a detrarre costi per ripristini abusi

complessivi / indicativi - € 9.000,00

restano € 123.050,00

arrotondati € 123.000,00

(diconsi euro centoventitremila/00)

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si è provveduto a vagliare i contenuti della relazione notarile depositata e, in data 04.07.2022, 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 a garanzia di mutuo fondiario del [REDACTED]



_____ trascritta in data _____ ai n.ri _____ reg. generale - _____ reg. particolare,
a favore di _____

^^^

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- verbale di pignoramento immobiliare del _____ - trascrizione del _____
ai n.ri _____ di registro generale - n. _____ di registro particolare, a favore di
_____. con sede in _____ - CF

^^^

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 agli esecutati a mezzo Racc. RR, copia dell'elaborato peritale.

Treviso, lì 03 ottobre 2022

ALLEGATI:

- Foglio esecutati - *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*
- Aggiornamenti Conservatoria - *Allegato n. 8*
- Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate/locazioni - *Allegato n. 9*



- SCHEDA SINTETICA necessaria per l'ordinanza di vendita – *Allegato n.10*

Il Perito Estimatore
(geom. Giovanni Simeoni)

FIRMATO DIGITALMENTE

