

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **328/2020 R.G.E.** promossa da

[REDACTED]
a mezzo della Procuratrice [REDACTED]

con l'avvocato PAOLO LAGHI

Contro

[REDACTED]
[REDACTED]

G.E. dottoressa FRANCESCA VORTALI

Udienza (art. 569 c.p.c.)

04 maggio 2022

Treviso, lì 05 aprile 2022

Esperto stimatore

geom. PIERGIORGIO GREGOLIN



ELENCO DEI CAPITOLI

1. PREMESSA.....	3
2. COMPENDIO IMMOBILIARE.....	3
3. QUESITO.....	3
4. RELAZIONE PERITALE.....	4
4.1 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	4
4.2 TITOLO DI PROVENIENZA.....	5
4.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	5
4.4 SERVITU'.....	6
4.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	6
4.6 LOCAZIONE ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	9
4.7 DATI URBANISTICI e CONFORMITÀ' EDILIZIA.....	9
4.8 CONFORMITA' CATASTALE.....	10
4.9 PRESTAZIONE ENERGETICA.....	10
4.10 <i>RAPPORTO DARE/AVERE CONDOMINIO</i>	10
4.11 VALUTAZIONE.....	10
5. TRASMISSIONE DELLA BOZZA.....	11



1. PREMESSA

Con Verbale di Pignoramento Immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, Repertorio n.4586 del 17 settembre 2020 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 16 novembre 2020 ai numeri 37660/25727 venivano pignorati i seguenti immobili:

2. COMPENDIO IMMOBILIARE

Lotto Unico

per l'intero di proprietà (1/1)

di proprietà dell'Esecutato 1 e dell'Esecutato 2 per la quota di ½ ciascuno

Costituito da un'**abitazione di tipo civile** posta al piano terra, con magazzino, lavanderia, servizio e garage al piano interrato, parte di un fabbricato condominiale composto complessivamente da nove unità residenziali ubicata in **Paese (TV), Via della Resistenza n. 9 interno 2.**

3. QUESITO

A seguito della nomina da parte del Giudice dell'esecuzione, dottoressa Francesca Vortali, in data 15 ottobre 2021 notificata a mezzo di posta elettronica certificata (PEC) e successivo Verbale di Giuramento inviato in data 19 ottobre 2021 veniva affidato il Quesito di cui all'art. 173 bis Disp. Att. C.P.C.

In data 18 febbraio 2022 è stato compiuto il sopralluogo presso gli immobili in oggetto unitamente al custode designato durante il quale sono state effettuate le necessarie misurazioni e verifiche.

Sono stati eseguiti quindi i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Treviso e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paese.



4. RELAZIONE PERITALE

4.1 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Oggetto della presente è **un'unità immobiliare a destinazione residenziale** posta al piano terra con magazzino, lavanderia, servizio e garage al piano interrato parte di un fabbricato condominiale composto complessivamente da nove unità residenziali posto in Paese, **Via della Resistenza n. 9 interno 2** e così catastalmente individuato:

Catasto Fabbricati:

Comune di Paese, Sezione D, Foglio 7

- Particella n. **2041 sub 15**, Categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, Rendita catastale Euro 382,18, Via della Resistenza n. 9;
- Particella n. **2041 sub 23**, Categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, Rendita catastale Euro 26,03 Via della Resistenza n. 9;

E' altresì compresa la proporzionale quota delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 C.C., ed in particolare:

- Particella n. 2041 **sub 1**, bene comune non censibile area scoperta di mq 1573 comune ai sub dall'8 al 29;
- Particella n. 2041 **sub 3**, bene comune non censibile ingresso e vano scale comune ai sub 14, 15 e 16;
- Particella n. 2041 **sub 6**, bene comune non censibile vano scale e locale contatori;
- Particella n. 2041 **sub 7**, bene comune non censibile corsia carrabile.

Svolte le necessarie verifiche, **si conferma la corrispondenza** fra i dati catastali attuali degli immobili e quanto contenuto nel Verbale di Pignoramento.

L'area coperta e scoperta di cui fa parte l'immobile è altresì identificata al Catasto Terreni in Comune di Paese, Foglio 29, mappale n. 2041 Ente Urbano di mq 1926.

Confini:



L'abitazione confina su tre lati con l'area scoperta comune censita al sub 1 e con il vano scale comune censito al sub 3; l'autorimessa al piano interrato confina con la corsia comune censita al sub 7 e con l'autorimessa identificata al sub 24.

4.2 TITOLO DI PROVENIENZA

L'immobile oggetto della presente è stato acquistato per l'intero di proprietà nella quota indivisa di un mezzo ($\frac{1}{2}$) ciascuno dall'Esecutato 1 e dall'Esecutato 2 in virtù dell'Atto di Compravendita rogato dal notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso repertorio n. 105413 del 23 dicembre 2008, trascritto a Treviso in data 08 gennaio 2009 ai numeri 625/467.

4.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione allegata ai sensi dell'art. 567 c.p.c. al fascicolo dell'Esecuzione, risultano le seguenti formalità contro afferenti i beni in oggetto:

ISCRIZIONI:

1. ISCRIZIONE in data 09 gennaio 2009 ai numeri 768/118

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per la somma totale di € 230.400,00 di cui € 128.000,00 di capitale in virtù dell'atto a rogito del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso repertorio n. 105414 del 23 dicembre 2008 a favore di [REDACTED] con sede in Montebelluna a carico dell'Esecutato 1 e dell'Esecutato 2 per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di proprietà per gli immobili oggetto della procedura.

TRASCRIZIONI:

2. TRASCRIZIONE in data 16 novembre 2020 ai numeri 37660/25727

Verbale di pignoramento immobili repertorio n. 4586/2020 del 17 settembre 2020 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED] con sede in Napoli, contro l'Esecutato 1 e l'Esecutato 2 per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di proprietà del bene oggetto della presente.



Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non sono emerse un'ulteriore formalità che si ritengono rilevanti ai fini della presente.

4.4 SERVITU'

L'immobile verrà venduto nel suo attuale stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni diritto e garanzia di legge, con ogni accessorio, accessione, pertinenza e con le servitù attive e passive esistenti.

4.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Oggetto del procedimento è un appartamento a destinazione residenziale facente parte di un condominio la cui costruzione risale alla prima metà degli Anni Novanta di complessivi nove alloggi suddivisi fra piano terreno e piano primo con i locali accessori (autorimesse e magazzini) al piano interrato.

La distribuzione delle unità avviene tramite due distinti accessi, uno a servizio di tre alloggi, fra cui oggetto della presente trattazione, e l'altro per i rimanenti sei.

Il compendio dispone della propria area scoperta comune, interamente recintata, su cui sono ricavati i cancelli pedonali a servizio degli alloggi e prospicienti la pubblica via (Via della Resistenza) ed il cancello carraio che permette l'accesso alla corsia di manovra comune che conduce alle autorimesse al piano interrato e che comunica con i due vani scala.

E' ubicato in Via della Resistenza, zona a preminente destinazione residenziale a circa cinquecento metri dal centro di Paese, dove vi sono i principali servizi (scuole, attività commerciali, chiesa).

In Via della Resistenza, a circa duecento metri dall'abitazione in oggetto, inoltre è presente un notevole complesso edilizio con al piano terra alcune attività commerciali, direzionali e servizi come farmacia e ufficio postale.

L'alloggio in oggetto è posto nella parte sinistra del Condominio, suddivisa come detto in tre alloggi, due al piano terra ed uno al piano primo, servite dalla propria scala interna comune.

Dotato di portoncino blindato d'ingresso, è composto dal locale cucina-soggiorno delle dimensioni interne di m 4,20 x 4,00 con poggiolo esterno da m 3,00 x 1,41.



Da questo, tramite un piccolo disbrigo di 2,83 mq, si accede al bagno della superficie di 4,46 mq ed alla camera di m 4,20 x 3,40 con relativo poggiolo da m 3,72 x 2,22.

Dal soggiorno, tramite una scaletta a chiocciola, si raggiunge il piano interrato che occupa lo stesso sedime del piano terra ed ha un'altezza interna di m 2,70.

Lo stesso interrato è raggiungibile anche tramite la scala comune ed è composto da un unico ampio locale di mq 30,34, una piccola lavanderia di 2,87 mq e un ulteriore servizio igienico di 4,66 mq.

Fra questi ultimi locali accessori è collocato un piccolo disbrigo che acconsente il raggiungimento dell'autorimessa che va oltre il sedime dell'alloggio.

Nell'allegato grafico qui unito al n. 9 si riportano le due piante con le relative misure rilevate durante l'ispezione compiuta unitamente al custode designato.

La superficie utile calpestabile dell'alloggio assomma a **38,37 mq, oltre a due poggioli della superficie complessiva di 12,48 mq, locali accessori al piano interrato di mq 37,87 ed autorimessa di mq 14,75.**

Svolti gli aspetti generali si elencano in appresso le peculiarità dell'alloggio:

Profilo strutturale: Le murature d'ambito fuori terra, secondo la documentazione reperita presso il Comune di Paese, è costituita da laterizio termoisolante da cm 30 di spessore, oltre agli intonaci che all'esterno sono finiti con prodotti al quarzo.

L'interrato dispone di murature d'ambito da cm 26 di spessore. I solai sono in laterocemento, ad eccezione della porzione che interessa le autorimesse dove sono costituiti da elementi prefabbricati in calcestruzzo "Predalles"

Finiture:

Pavimentazioni: Sono in cotto sul locale soggiorno e l'ampio locale interrato; parchetti in legno di rovere sulla camera, mentre gli altri locali accessori sono in ceramica, estesa anche alle pareti sul bagno, sul servizio igienico al piano interrato, sulla porzione della parete attrezzata della cucina e sulla lavanderia. In ceramica sono pure i poggioli esterni e l'autorimessa, oltre al vialetto esterno comune che conduce all'ingresso.

La corsia di manovra comune è costituita da elementi cementizi autobloccanti che si estendono anche alla rampa di accesso che si sviluppa fino alla recinzione tangente la strada pubblica e dispone di cancello carraio che risulta elettrificato.



Serramenti: L'alloggio dispone di serramenti esterni in legno di douglas trattato con vernici trasparenti in monoblocco, vale a dire finestre e vetrate con un unico telaio di sostegno anche per gli avvolgibili in pvc. I vetri sono dotati di camera interna, come si evince anche dalla documentazione depositata in Comune.

Nel piano interrato vi sono finestre in alluminio verniciato, sempre dotate di vetrocamera, che prospettano su bocche di lupo in calcestruzzo che permettono sia l'aerazione che l'illuminazione naturale.

Le porte interne sono in legno tamburate e impiallacciate con essenza di noce finite con vernici trasparenti.

L'autorimessa è dotata di basculante in lamiera zincata.

Pitturazioni interne: sono a tempera o latte di calce sia per le pareti che per i soffitti, entrambi dotati di intonaci di tipo civile.

Riscaldamento: Autonomo a gas con caldaia collocata sull'interrato con corpi riscaldanti in acciaio su ogni locale; nel locale maggiore dell'interrato è stato installato un ventilconvettore per ottenere un beneficio di calore più immediato.

Stato di conservazione:

L'unità abitativa presenta uno stato conservativo normale, tenuto conto anche della sua trentennale esecuzione.

Si riscontra degrado nel poggolo esterno della camera con distacchi e rotture della pavimentazione ceramica in particolare sui bordi esterni.

Si riscontra la presenza di muffa sia al piano terreno che all'interrato con evidenza sulle pareti e propagazione con minore evidenza anche ai soffitti.



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come è possibile desumere dalla tabella allegata, la superficie commerciale dell'unità Immobiliare derivata dall'applicazione dei coefficienti convenzionali assomma a **89,37 mq.**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE				
Immobile		Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie raggugliata
Abitazione	Locali abitativi	47,32	1,00	47,32
	Poggioli	13,50	0,25	3,37
Autorimessa		17,09	0,50	8,55
Locali accessori al piano interrato		46,36	0,65	30,13
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE				89,37

4.6 LOCAZIONE ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 18 febbraio 2022 l'immobile risultava **occupato dall'Esecutato 1** che ivi vi risiede.

4.7 DATI URBANISTICI e CONFORMITÀ' EDILIZIA

L'edificio ove ricade l'unità in parola è classificato secondo il vigente Piano degli Interventi del Comune di Paese in zona Tessuti Consolidati Pianificati, normati dall'art. 71 delle Norme Tecniche Operative,

L'edificio condominiale di cui fanno parte le unità oggetto della presente è stato realizzato in virtù della **Concessione Edilizia n. 9216 del 18 febbraio 1993** e successiva **Variante in corso d'opera di pari numero in data 16 maggio 1994**. A seguito dell'ultimazione delle opere la costruzione è stata dichiarata abitabile con **Permesso di Abitabilità in data 02 giugno 1994 prot. n. 9216**.

Dal confronto fra quanto concesso e lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo, **non risulta autorizzata la realizzazione della scala interna** che mette in comunicazione il piano terra con l'interrato.

Tale difformità risulta sanabile con la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria, cui deve essere anche allegato un



Certificato di idoneità statica a seguito delle modifiche strutturali compiute consistenti nel foro praticato nel solaio e realizzazione di nuova scala in metallo.

Il costo per la pratica descritta, comprensiva della sanzione amministrativa viene computato in € 2.000,00.

4.8 CONFORMITA' CATASTALE

L'edificio condominiale di cui le unità fanno parte è stato inserito nella mappa catastale con Tipo Mappale n. 73118 del 09 dicembre 1993, mentre le unità immobiliari oggetto della presente sono state censite al Catasto Fabbricati con Denuncia di Nuova Costruzione del 26 aprile 1994.

La planimetria dell'abitazione censita al sub 15 non risulta conforme per la realizzazione prima descritta della scala interna e pertanto necessita la presentazione di una Denuncia di Variazione catastale il cui costo viene qui valutato in € 300,00.

4.9 PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche effettuate non è stato reperito l'Attestato di Certificazione Energetica.

4.10 RAPPORTO DARE/AVERE CONDOMINIO

Dalle informazioni assunte durante il sopralluogo, l'immobile non risulta gestito da un amministratore condominiale.

4.11 VALUTAZIONE

Si fornisce ora la valutazione dell'immobile in oggetto, per la formulazione della quale si è tenuto conto sia dell'esame analitico compiuto, sulla base della sua reale consistenza, del suo stato, dell'ubicazione e della dotazione della zona di servizi e di vie di comunicazione.



Si è anche tenuto conto di quanto dettato dalle normative comunali, con la considerazione delle destinazioni ammesse, delle possibilità edificatorie, dei vincoli imposti dalla vigente normativa comunale.

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

Tenuto conto quindi delle considerazioni sopra svolte, lo scrivente ritiene che il valore dell'immobile sia il seguente:

Superficie: 89,37mq x 1000,00 €/mq =	€ 89.370,00
Spese per regolarizzazione edilizia	- € 2.000,00
Spese per regolarizzazione catastale	-€ 300,00
VALORE COMMERCIALE	€ 87.070,00

Al fine di determinare il valore dell'immobile per la vendita forzata, si applicherà al valore dell'immobile un coefficiente riduttivo del 20% in quanto la vendita avverrà senza le normali garanzie di un atto di compravendita, pertanto

€ € 87.070,00 x 20% = - € 17.414,00

VALORE BASE **€ 69.656,00**
arrotondato ad € 69.600,00 (Euro sessantanovemilaseicento/00)

5. TRASMISSIONE DELLA BOZZA

Come di prassi, la bozza del presente elaborato è stata inviata in data 17 marzo 2022 al creditore ed al custode a mezzo posta elettronica certificata ed agli esecutari a mezzo posta raccomandata, rispettando i termini fissati per la ricezione di eventuali osservazioni.

Entro il termine stabilito (04 aprile 2022) nessuna osservazione è pervenuta allo scrivente.

Treviso, li 05 aprile 2022

L'Esperto stimatore

geom. Piergiorgio Gregolin



ELENCO ALLEGATI:

1. Generalità dei proprietari;
2. Allegato fotografico;
3. Estratto di mappa catastale;
4. Visure catastali;
5. Planimetrie catastali;
6. Atto notarile di provenienza;
7. Ispezione ipotecaria;
8. Provvedimenti urbanistici;
9. Piante dello stato di fatto;
10. Risultati verifiche locazioni presso Agenzia delle Entrate;
11. Scheda sintetica ordinanza di vendita;
12. Attestazioni di invio della bozza.

