

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare



R.G. ESEC. IMM.RI 390/2019

Giudice: dott.ssa A. BURRA

RAPPORTO DI STIMA

L'ESPERTO ESTIMATORE: Geom. COMIN EGIDIO GIANFRANCESCO

Esecuzione Immobiliare R.G. 390/2019
BELLON MONICA



A. PREMESSA

Con provvedimento in data 23/12/2020 il Giudice Esecutore della procedura in epigrafe ha nominato il sottoscritto **COMIN EGIDIO GIANFRANCESCO** geometra libero professionista con studio in Miane (TV) via G. Marconi 12, iscritto al n.1648 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso, quale esperto estimatore dei beni immobili di proprietà della ditta esecutata.

Il compendio immobiliare è composto da un appartamento al piano terra con annessa area scoperta ad uso residenziale, un locale adibito a cantina e un garage, con relative parti Comuni condominiali, immobili siti in Comune di Vedelago nella frazione di Fanzolo, via P. Veronesi n.38 Interno 3.

Esperate le indagini catastali – urbanistiche del caso ed, ottenuta la motivata proroga per il completamento della C.T.U., compiuto il sopralluogo ed assunte le necessarie informazioni, si riporta nel seguito della presente relazione il risultato della stima eseguita.

B. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Trattasi di un'unità abitativa inserita in un contesto condominiale al piano terra, che si completa di locali al piano interrato quali: una cantina/magazzino, un garage con relativi parti comuni e vani il tutto, ubicato in via P. Veronesi, 38 (int. 3) nel Comune di Vedelago, frazione di Fanzolo.



L'accesso all'appartamento al piano terra è pressoché adiacente e in linea con l'ingresso principale, diviso solo dal vano scala condominiale che, permette il collegamento con i locali del piano interrato e le abitazioni del piano primo.

La palazzina dove è inserito il compendio immobiliare fa parte di una lottizzazione denominata "Lottizzazione Boscalto" e, dei vari lotti di cui si compone, su quello di riferimento, insistono due edifici entrambi con due piani fuori terra, nella fattispecie l'appartamento ed il garage si trovano nel fabbricato denominato Fabbricato "B" mentre il magazzino (collegato all'appartamento) si trova nel fabbricato denominato Fabbricato "A", (vedere ALL. "F" foto n°3 e 4), entrambi i fabbricati sono serviti da un'unica rampa di accesso per tutti i locali interrati, con accesso su via A. Palladio e, limitrofa al Fabbricato "A" sul suo lato di nord-est. (vedere ALL. "F" foto n°5 e 21). L'appartamento risulta avere una superficie catastale di mq. 65 (vedere ALL. "C") che comprende un'area scoperta adibita a verde privato con accesso indipendente anche dall'esterno e, un locale adibito a magazzino/cantina. Separatamente ma di pertinenza all'appartamento è disponibile nel compendio immobiliare anche un locale garage superficie catastale di mq.18.

L'appartamento (fabbricato "B") posto al piano terra ed identificato con il mappale **n.827 sub 19** risulta così composto: ingresso, cucina-soggiorno-pranzo (open space), corridoio, una camera, un bagno e, un ripostiglio/lavanderia. L'unità si completa di un'area pertinenziale esterna adibita a verde, con due piccole logge una delle quali, quella a confine con altra unità abitativa, vi è installata la caldaia a camera stagna di servizio all'impianto termico.



MAGAZZINO/CANTINA (fabbricato "A") posto al piano interrato di pertinenza all'unità abitativa identificata con il mappale n. **827 sub.19** risulta essere composto da un vano di forma rettangolare con accesso dall'area di manovra di collegamento tra i vari box auto e la rampa di accesso.

GARAGE (fabbricato "B") posto al piano interrato ed identificato col mappale n. **827 sub 40** risulta essere un'unica stanza, con accesso e recesso carraio/pedonale attraverso il portone basculante lamierato con comando manuale che sia affaccia sull'area di manovra comune.

I beni risultano così identificati al Catasto Fabbricati (vedere ALL. "A"):

Comune di VEDELAGO Sezione A Foglio 11

Mappale n. **827 sub 19** cat. A/2 cl. 1 vani **3,5** R.C. € **289,22**

Mappale n. **827 sub 40** cat. C/6 cl. U superficie Tot **18 mq.** R.C. € **44,16**

Con le corrispondenti quote di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio, quali per legge o per destinazione.

C. PROPRIETA' E PROVENIENZA

Attualmente i beni eseguiti risultano intestati per l'intero alla ditta esecutata.

I beni identificati dai mappali n.827 sub 19 e sub 40 del Foglio 11 Sez. A del Comune di Vedelago, sono pervenuti alla ditta attualmente proprietaria mediante Atto Notarile di Compravendita stipulato presso il Notaio dott. TASSITANI Luigi, notaio in Castelfranco Veneto, in data 07/08/2006, repertorio n. 197480. (vedere ALL. "G")



D. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare identificata con il m.n.827 sub.19 all'atto del sopraluogo risultava accessibile, libero da cose e persone come pure i locali garage (m.n.827 sub.40) e il locale magazzino/cantina.

E. SERVITU' E VINCOLI

L'accesso alla proprietà avviene sia da servitù di passaggio pedonale su aree comuni facenti parte del "Condominio Residence Aurora", da cui è anche possibile l'accesso indipendente all'area scoperta di pertinenza all'unità abitativa sia, da servitù di passaggio carraie/pedonali su aree comuni per i locali interrati destinati ad autorimessa e magazzino/cantina. Entrambe le servitù su aree comuni permettono il collegamento con la strada Comunale di Via P. Veronese (accesso entrata pedonale condominiale e accesso pedonale all'area esterna pertinenziale) e Via A. Palladio (accesso rampa ai locali interrati garages-magazzini-cantine) (vedere ALL. "F" foto n°3, 4, 5, 6, 7, 21 e 22)

Trattandosi di aree lottizzate, sono presenti dei parcheggi liberi e piccole aree a verde destinate al quartiere dove, oltre alle due palazzine, dove sono inseriti i beni del compendio immobiliare oggetto della presente procedura, sono presenti altre 12 palazzine a due piani di 4 unità ciascuna.

F. ISCRIZIONI E TRASCIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

- 1 Iscrizione in data 02.08.2006 n.ri 39816 e 10178.



Ipoteca volontaria di € 120.000,00= dipendente da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto notarile stipulato dal notaio Luigi Tassitani di Castelfranco Veneto in data 20/07/2006, a favore di [REDACTED]

2 Iscrizione in data 24.12.2008 n.ri 49751 e 10876.

Ipoteca volontaria € 37.500,00 a seguito di surroga mutuo n.ri 39816 e 10178 ai sensi della Legge n. 40/2007 di € 120.000,00= dipendente da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto notarile stipulato dal notaio Francesco Imperato di Asolo in data 19/12/2008, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

3 Iscrizione in data 04.09.2019 n.ri 34282 e 24361.

Verbale di Pignoramento Immobili del 06/08/2019 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

G. VERIFICA URBANISTICA

Dalla visione del P.I. vigente e dalla lettura delle Norme Tecniche Operative, l'intero compendio immobiliare risulta classificato in Z.T.O. "C2", Zona residenziale e normata dagli Art. 34-35 delle N.T.O. (vedere ALL. "D").

Dal punto di vista della regolarità urbanistica le unità immobiliari in oggetto sono composte dalle seguenti licenze/autorizzazioni edilizie:

- Permesso di costruire n.105, rilasciato dal Comune di Vedelago il 05/07/2004, pratica n.031/2004 prot. n.2779 presentato in data 06/02/2004, per lavori di nuova costruzione di 2 fabbricati (**A + B**), con inizio lavori in data 12/07/2004 dichiarazione protocollata in data 09/07/2004
- Denuncia inizio lavori in variante protocollata in data 20/10/2005 al n°25275/2005 .



- Collaudo statico depositato in data 06/12/2005 pratica n°77/2003.
- Richiesta certificato di agibilità presentata in data 31/03/2006 e rilasciata in data 18/05/2006 n°058/2006 prot. n.8522/2006, prat. N.31/004.
- Domanda di autorizzazione allo scarico di acque domestiche ed assimilate protocollata in data 12/05/2006.
- Richiesta di sanatoria delle opere erette, sul fabbricato “A”, in difformità della distanza dal confine stradale presentata in data 09/11/2007 prot. 23846 per la quale viene rilasciato parere negativo in data 12/12/2007 prot. n.26572/07 e successivamente in data 07/02/2008 protocollo 3058/08 viene emessa ordinanza n°17/2008 (ai sensi dell’art.34, comma 2, DPR 380/2001 – art.93 L.R. 27.6.85, n.61) avente ad oggetto Ordinanza di applicazione di sanzione pecuniaria per opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire n.105/2004 del 5.7.2004. La sanzione è stata tempestivamente corrisposta come attestato dalla contabile di pagamento acquisita agli atti in data 14/05/2008 prot. n.10682

(vedere ALL. “H”)

Nella fattispecie tale ordinanza riguarda come sopra descritto porzione del fabbricato “A” ospitante, fra gli altri, al piano interrato il magazzino collegato all’appartamento oggetto di esecuzione immobiliare (mappale n.827 sub.19); la proprietà del magazzino suddetto porta con se, in quota parte, anche la proprietà delle porzioni condominiali e dunque del muro maestro/perimetrale posto a minore distanza dal confine stradale.

L’articolo 34 D.P.R. 380/2001, intitolato “Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire”, testualmente prevede che:

“1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il



termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale”.

Il pagamento della sanzione è quindi rimedio alternativo ed eccezionale rispetto alla sanzione della demolizione. Il regolare pagamento della sanzione definisce sul piano amministrativo l'abuso contestato.

In fine all'atto del sopralluogo lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo progetto presentato e all'ultimo accatastamento presentato; e quindi

Allo stato attuale, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. Legge 380/2001 sue modifiche ed integrazioni, si dichiara che gli immobili identificati dal mappale n. 827 sub 19 e 40 sono in regola con la normativa urbanistica vigente.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua 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 dettagliato, esaustivo e 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 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.

H. CERTIFICAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs.192/05 del 19.08.2005 e successive modificazioni, si riscontra che gli immobili risultano essere privi di attestato di prestazione energetica e che gli stessi dovranno essere predisposti al momento della vendita come da ultime disposizioni in materia.

I. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

Il bene oggetto di perizia comprende un appartamento al piano terra con accesso al piano terra che può avvenire sia dal vano scale comune, di servizio anche agli altri appartamenti, che dall'area scoperta comune attraverso cancello che immette sulla corte esclusiva; un magazzino d un garage al piano interrato con accesso diretto dallo spazio di manovra coperto comune.



L'appartamento è collegato, mediante vano scale comune coperto, alla corte scoperta comune ed ai locali interrati (garage e magazzino), attraverso i quali si accede alla viabilità stradale pubblica di via Piave. Inoltre l'accesso all'area scoperta comune può avvenire anche dalla corte esclusiva mediante cancello metallico. (vedere ALL. "E" e ALL. "F" foto n°7, 8, 19 e 20).

L'immobile si trova inserito in una zona residenziale piana all'esterno del centro storico ma nel centro abitato della frazione di Franzolo del Comune di Vedelago.

Servizi e collegamenti presenti nella zona comprendono: farmacia, negozi al dettaglio, banche ed ufficio postale.

L. DESCRIZIONE DEL BENE

I beni come anzidetto sono ubicati in Comune di Vedelago, frazione di Franzolo, P. Veronesi n.38 Interno 3 e sono composti da un appartamento, un magazzino ed un garage, oltre alla proporzionale quota sulle parti ed impianti comuni di cui all'art.1117 e segg. del CC.

L'anno di edificazione del fabbricato è riconducibile fra il 2004 ed il 2006 con impiego di struttura in cemento armato del tipo a telaio e murature di tamponamento in laterizio.

Appartamento m.n.827 sub.19 del foglio 11 Sezione A:

piano terra altezza 2.70 ml.: l'appartamento risulta essere così composto: cucina-soggiorno, disimpegno, lavanderia, camera, bagno, due logge ed ampio giardino.



L'appartamento risulta avere affacci a nord e est, mentre le altre due pareti (sud ed ovest) sono cieche in quanto adiacenti ad appartamenti di altra ditta.

Per quanto concerne le finiture dell'appartamento, l'ingresso avviene tramite un portoncino blindato, le porte interne sono del tipo tamburato, gli infissi sono in legno con vetrocamera, oscuri del tipo a balcone. Gli impianti idrico ed elettrico sono presenti ed in buono stato di conservazione, l'impianto di riscaldamento è del tipo a termosifoni posti su ogni stanza e guidati da una caldaia a gas posta nella loggia comunicante con la cucina. I muri interni sono intonacati e dipinti. Tutte le stanze risultano avere pavimento in piastrelle ad eccezione della camera aventi pavimentazione in parquet, il bagno ha le pareti verticali rivestite da piastrelle come da normativa igienico sanitaria. Le due logge risultano anch'esse pavimentate da piastrelle, la corte esclusiva risulta essere completamente destinata a giardino (vedere ALL. "F" Foto da 9 a 19).

L'immobile è inoltre dotato di impianto video-citofonico.

Nella parete divisoria fra il locale cucina-soggiorno ed il bagno si evidenzia un distacco intonaco dovuto presumibilmente alla presenza di umidità (vedere ALL. "F" Foto 12 e 13).

piano interrato altezza 2.70 ml.: come già relazionato l'appartamento è comprensivo di un magazzino posto al piano interrato e raggiungibile attraverso il vano scale comune e l'area di manovra comune. Il magazzino ha accesso mediante porta in metallo, ha forma rettangolare ed è privo di finestre. La pavimentazione è in liscio



di cemento, le pareti sono tinteggiate di bianco. E' presente impianto elettrico.
(vedere ALL. "F" Foto 24).

Garage coperto m.n.827 sub.40 del foglio 11 Sezione A:

piano interrato altezza 2.70 ml.: trattasi di posto auto coperto accessibile con portone in ferro per il ricovero di un'autovettura, la sua superficie utile complessiva è di circa mq.15, il pavimento è in battuto di cemento, le pareti interne ed il solaio sono dipinte, è presente una finestra con bocca da lupo che da luce ed aria al locale, risulta inoltre essere presente impianto elettrico funzionante. L'accesso avviene da corsia ed area comune. (vedere ALL. "F" Foto 23).

Parti comuni:

- area scoperta condominiale (vedere ALL. "F" Foto 1, 2, 3, 4, 6 e 7);
- vano scale ed aree comuni (vedere ALL. "F" Foto 19 e 20);
- rampe d'accesso, corsie e spazi di manovra interrati (vedere ALL. "F" Foto 5, 21, 22, 13 e 24);

M. INSOLUTI CONDOMINIALI:

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del complesso condominiale dove è inserita l'unità immobiliare in oggetto, risulta che a seguito del bilancio consuntivo la ditta esecutata risulta avere un insoluto pari ad **€. 1.798,75 riferito alle spese condominiali alla data del 20/04/2021 e di €. 376,08 suddivise in tre rate per le spese condominiali da bilancio preventivo con scadenza al 31/12/2021 per un totale di €. 2.174,83**

Spese documentate dall'amministratore condominiale " [REDACTED] "
(vedere ALL. "I").



N. METODO DI STIMA:

Atteso il particolare scopo della stima, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità, allo scopo, si è reso necessario esperire indagini preliminari e di ciò si è tenuto opportunamente conto nella relazione :

- a) delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a:
- il tipo di costruzione;
 - il grado delle rifiniture;
 - lo stato di conservazione;
 - le caratteristiche architettoniche e funzionali;
 - il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi;
 - la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici;
 - la destinazione d'uso;
 - la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati;
 - la consistenza complessiva;
- b) delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:
- l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento viario;
 - l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;
 - l'urbanizzazione della zona;
- c) delle condizioni attuali del mercato:
- andamento dei prezzi in generale;

nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto economico degli immobili.



Nell'individuazione delle condizioni generali del mercato si è tenuto conto in particolare di immobili aventi analoga destinazione, ubicati in zone limitrofe o paragonabili.

Completate le indagini preliminari, si è proceduto alla valutazione richiesta utilizzando la stima per comparazione.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

In merito alla stima sintetica comparativa si è impostata la seguente espressione :

$$\sum \text{val.} : \sum p = \text{val.x} : p_x$$

da cui :

$$\text{val.x} = \frac{\sum \text{val } p}{\sum p} x$$

dove :

$\sum \text{val}$ = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto.

$\sum p$ = somma delle superfici abitative degli stessi fabbricati simili.

val.x = il più probabile valore unitario dei locali oggetto di stima.

p_x = superficie dei oggetto di stima.

O. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA:

Lo scrivente, in base al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che lo stesso ha dei beni in parola, alla visure delle mappe catastali ed al P.I. Comunale, ha attribuito i seguenti valori unitari ($\sum \text{val.} / \sum p$):



- APPARTAMENTO, PIANO TERRA comprese parti comuni (m.n. 827 sub. 19):

Superficie Lorda appartamento piano terra

mq 65 x € 840,00/mq.= **€. 54.600,00=**

Superficie Area scoperta di pertinenza piano terra

mq 113 x € 20,00/mq.= **€. 2.260,00=**

- MAGAZZINO/CANTINA PIANO INTERRATO (m.n. 827 sub. 19):

Superficie lorda

mq 5,80 x € 400,00/mq.= **€. 2.320,00=**

- GARAGE, PIANO INTERRATO (m.n. 827 sub.40):

Superficie Lorda garage piano interrato

Mq 18 x € 450,00/mq.= **€. 8.100,00=**

TOTALE : **€. 67.280,00=**

ARROTONDATI A: €. 67.000,00=

P. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATO:

Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita del bene, entro un intervallo breve rispetto ai tempi di commercializzazione in libero mercato, operando all'asta giudiziaria.

Vendita senza la garanzia per vizi sul bene art.2922 Codice Civile, tipologia di vendita, difficoltà per accessi all'immobile, tempi per ottenimento del decreto e mancato reddito, si stima uno **sconto del 20% = € 53.600,00=**

Lo scrivente perito stimatore, propone quale prezzo di vendita forzata la somma di €. 53.600,00

(diconsi EURO CINQUANTATREMILASEICENTO/00)



STUDIO TECNICO
COMIN geom. EGIDIO GIANFRANCESCO
31050 Miane (TV) Via G. Marconi 12
Tel/Fax +39 0438 960051
Cod. Fisc. CMN GGN 56M07 F190K
Part. IVA 00671110260
e-mail: egidiocomin@libero.it

Si ricorda che a carico degli immobili sopradescritti risultano insolte delle spese condominiali pari ad €. **1.798,75** alla data del 20/04/2021 e di €. **376,08** per le spese condominiali da bilancio preventivo con scadenza al 31/12/2021. Spese documentate dall'amministratore condominiale ' [REDACTED] (vedere ALL. "I").

Gli immobili eseguiti composti come anzidetto da un appartamento, un magazzino/cantina ed due garage sono strettamente collegati fra loro e risultano quindi indivisibili in due o più lotti di vendita.

Ritenendo con ciò di aver dato risposta al quesito posto dal G.E., l'esperto Estimatore ha assolto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e o delucidazioni.

Miane li, 21/10/2021

L'ESPERTO ESTIMATORE
COMIN geom. EGIDIO GIANFRANCESCO

ALLEGATI:

- ALL. "A" - Visure catastali;
- ALL. "B" - Estratto Mappa Catastale ufficiale;
- ALL. "C" - Planimetrie catastali identificanti i beni;
- ALL. "D" - Estratto P.I.;
- ALL. "E" - Ortofoto;
- ALL. "F" - Documentazione fotografica;
- ALL. "G" - Copia Atto Notarile;
- ALL. "H" - Documentazione Comune di Vedelago;
- ALL. "I" - Dichiarazione d'insolvenza spese condominiali amministratore.

Esecuzione Immobiliare R.G. 390/2019
BELLON MONICA

