

TRIBUNALE DI TREVISO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 429 del 2019

G.E. Dott.ssa FRANCESCA VORTALI

UDIENZA DEL 16.02.2022

ESECUZIONE IMMOBILIARE proposta da:

PENELOPE SPV S.R.L. con sede in CONEGLIANO (TV)

a carico della ditta:

si omettono i dati sensibili dell'esecutato ovvero nome, cognome, c.f., etc.)

BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

ditta proprietaria dei beni esegutati:

si omettono i dati sensibili dell'esecutato ovvero nome, cognome, c.f., etc.)

Per l'intero 1/1 della piena proprietà degli esegutati

Comune di SANTA LUCIA DI PIAVE

N.C.E.U. - SEZIONE B - Foglio 3

particella 561 – SUB 18 cat. A2 - VANI 6,50 RC 537,11

particella 561 – SUB 5 cat. C6 - MQ 14,00 RC 35,43

particella 561 – SUB 9 cat. C6 - MQ 25,00 RC 63,27



Corrispondenza al N.C.T.

FOGLIO 17 - Particella 561 di mq 1.517 ENTE URBANO

beni siti in Via A. Volta civico 17 int. 6

INCARICO

Il sottoscritto geom. LUCIO GAZZOLA, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Treviso con il n° 1845 di posizione, residente in Castelfranco Veneto alla Via Borgo Treviso 146/a, è stato incaricato quale tecnico stimatore con decreto del G.E. del 08.07.2021 .

descrizione, ordine di esame ed allegati

- 1 - Svolgimento delle operazioni peritali
- 2 - Suddivisione in lotti
- 3 - Descrizione catastale degli immobili
- 4 - Descrizione dei confini
- 5 - Atto di provenienza
- 6 - Trascrizioni ed Iscrizioni
- 7 - Aggiornamenti delle verifiche
- 8 - Descrizioni degli immobili
- 9 - Occupazione degli immobili
- 10 - Destinazione urbanistica e legittimità edilizia
- 11 - Difformità riscontrate in sede di sopralluogo
- 12 - Metodi di stima
- 13 - Valutazione degli immobili

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Effettuati gli accertamenti di carattere edilizio, urbanistico, catastale, presso gli uffici competenti del comune, si è proceduto al sopralluogo e rilievi necessari presso l'unità immobiliare in data 06 OTTOBRE 2021 alla presenza del custode giudiziario; nel sopralluogo era presente il proprietario.



2. SUDDIVISIONE IN LOTTI - LOTTO UNICO

NON è fattibile ne economicamente conveniente la suddivisione dei beni esegutati in più unità immobiliari rispetto alle unità rilevate e censite al N.C.E.U. .

3. DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili risultano così censiti all'Agenzia del Territorio di Treviso ora Agenzia delle Entrate alla ditta:
si omettono i dati sensibili dell'esecutato ovvero nome, cognome, c.f., etc.)

BENI IMMOBILI

Per l'intero 1/1 in piena proprietà degli esegutati

Comune di SANTA LUCIA DI PIAVE

N.C.E.U. - SEZIONE B - Foglio 3

particella 561 – SUB 18 cat. A2 - VANI 6,50 RC 537,12 - appartamento

particella 561 – SUB 5 cat. C6 - MQ 14,00 RC 35,43 - garage

particella 561 – SUB 9 cat. C6 - MQ 25,00 RC 63,27 - garage

N.C.T. –

FOGLIO 17 - Particella 561 di mq 1.517 ENTE URBANO

4. DESCRIZIONE CONFINI del lotto

CATASTO TERRENI

a nord : con le particelle 234 e 721

a est : con la particella 562

a ovest : con la particella 560

a sud : con Via A. Volta

5. ATTO DI PROVENIENZA

I beni sono pervenuti all'esecutato con ATTO DI COMPRAVENDITA in data 27.03.2002, repertorio 93920 notaio dott. GIANLUIGI BEVILACQUA con sede in CONEGLIANO -TV.

6. TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI

Vedi allegato



7. AGGIORNAMENTI DELLE VERIFICHE

Le verifiche catastali sono aggiornate al 02.08.2021; le verifiche ipotecarie sono aggiornate al 02 agosto 2021; non è stato effettuato un accertamento all'Agenzia delle Entrate per eventuali contratti di locazione/comodato in quanto l'immobile e' occupato dallo stesso proprietario.

8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

APPARTAMENTO

Trattasi di un appartamento e due garage siti nel condominio denominato " GIARDINO " .

il corpo di fabbrica si trova collocato nel comune di SANTA LUCIA DI PIAVE, ad est del territorio comunale, a ridosso della periferia SUD di CONEGLIANO VENETO e quindi collegato alla grande viabilità ivi compresa quella autostradale.

Nel quartiere vi sono in prevalenza tipologie di fabbricati unifamiliari e a schiera.

Il fabbricato e' stato costruito tra il 1968 ed il 1971; l'edificio si sviluppa su 5 piani fuori terra; al piano terra vi sono i garage ed il locale centrale termica comune a tutti gli alloggi; ai garage si accede oltre che dall'esterno anche dal corridoio comune interno al fabbricato; non vi sono aree scoperte esclusive ma solo condominiale.

Il condominio è dotato del vano ascensore; si precisa che l'uso dello stesso NON e' possibile per chiusura del foro porta – accesso all'ascensore. E' stato interpellato l'amministratore di condominio che evidenzia la mancanza di fondi da parte dei condomini da destinare alla manutenzione ordinaria e funzionalità dell'impianto.

L'unità residenziale eseguita si trova al secondo piano ed è costituita da ingresso, soggiorno e cucina separati, una zona notte con 3 camere e un bagno; i due garage eseguiti sono al piano terra, con accesso diretto dal lato EST. L'impianto di riscaldamento e' dotato di termosifoni tradizionali, si presuppone non funzionanti vista la presenza di una stufa a pellet.

Non vi sono piani interrati.

La superficie utile rilevata misura :

•	ABITAZIONE SUB 18	mq	96,21
•	TERRAZZA	mq	4,05
•	GARAGE SUB 5	mq	13,30
•	GARAGE SUB 9	mq	23,50

Da evidenziare che la zona e' a bassa intensità di traffico trattandosi di una strada urbana interna ad una lottizzazione con traffico limitato alle residenze del quartiere; si tratta comunque di una zona ben asservita nelle vicinanze anche dalla viabilità interprovinciale ed interregionale; dotata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La muratura perimetrale è in laterizio intonacato a civile; lo spessore rilevato è di cm 30 circa; la muratura interna, ovvero le pareti divisorie tra una stanza e l'altra, misurano cm 10 circa; i solai sono in latero-cemento intonacati a civile; L'impianto di riscaldamento è con elementi radianti del tipo tradizionale. Il solaio di copertura è sempre in latero-cemento; la copertura del condominio e' costituita in parte da una terrazza praticabile.



I pavimenti all'interno dei locali oggetto perizia sono costituiti da parquet nella zona notte e da gres porcellanato la zona giorno ed il bagno; si evidenzia che in due camere e' stata posata una moquette sovrastante all'esistente pavimento in parquet di legno.

L'appartamento / condominio e' allacciato alle principali opere di urbanizzazione primaria ovvero acquedotto, energia elettrica, fognatura nera comunale. Non e' allacciato invece alla rete del gas-metano.

GARAGE

I due garage sono al piano terra, non comunicanti tra loro e, nel giorno del sopralluogo, completamente occupati da cose di varie genere ovvero da elettrodomestici, mobilia, a vestiario, a materassi, tanto da rendere impossibile l'accesso se non nei primi 50 cm verso l'esterno. Ai garage si accede anche dall'interno del condominio tramite i corridoi al piano terra.

La pavimentazione e' in battuto di calcestruzzo levigato; sono dotati di portone basculante.

PARTI COMUNI

Le parti comuni del condominio sono presenti all'interno ed all'esterno del fabbricato condominiale; all'interno sono identificate dal vano scala e dai corridoi al piano terra tramite i quali si accedono ai garage.

AREA SCOPERTA

L'area scoperta è solamente ad uso condominiale; non pavimentata e trascurata nella manutenzione. E' recintata in ogni lato e priva di cancello carraio sul lato fronte strada.

Grado di manutenzione e conservazione

Lo stato di conservazione è nell'insieme scadente per la evidente trascuratezza sia all'interno dei locali eseguiti sia in generale per il condominio, nel suo insieme; risulta pertanto abbisognevole di intervento di straordinaria manutenzione sia interna che esterna; da considerare un intervento per isolamento termico, rifacimento impianti elettrico e termoidraulico, sostituzione serramenti come porte e finestre, manutenzione dei pavimenti e risanamento conservativo delle pareti interne che presentano evidenti tracce di muffa ed umidità. Si allega la mail dell'amministratore di condominio a comprova della precaria situazione rilevata.

All'ultimo piano del condominio nella fattispecie sul piano terrazzato, si riscontra presenza di lastre in cemento amianto posizionate come barriera al parapetto / ringhiera esistente in tutti i lati. Si rileva che lo stato di conservazione non garantisce condizioni di sicurezza ambientale ; si ritiene necessario quindi un intervento di manutenzione e bonifica.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a provvedimento autorizzativo anteriore al 08.10.2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Considerata quindi la consistenza dell'abitazione (superficie utile inferiore a 1000 mq), il mediocre / scadente stato di conservazione, tutto ciò premesso si ritiene che i costi di gestione energetica siano considerevoli. Si presuppone pertanto che il bene appartenga alla classe più bassa sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.



9. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Nel giorno del sopralluogo l'immobile era occupato dal sig. MARTING YAW quale proprietario pro quota eseguito.

L'altro proprietario pro quota, NON risulta reperibile e NON risulta residente nell'appartamento oggetto di perizia.

10. DESTINAZIONE URBANISTICA E LEGITTIMITÀ EDILIZIA – VINCOLI

Il fabbricato è stato autorizzato con rilascio di licenza edilizia del 30 agosto 1968 n. 1272 ; Il certificato di agibilità e' stato rilasciato in data 19 dicembre 1972 al n. 1272/B; e' stata protocollata istanza di sanatoria edilizia ai sensi della legge statale n. 47/1985 con domanda in data 01.10.1986 prot. n. 8010/1986; successiva pratica edilizia n. 101 del 10.05.1996 per la costruzione di una recinzione a delimitazione del lotto e relativo NULLA OSTA del comune datato 14.05.1996. Successiva DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' del 01.03.2001 con la quale si comunicava lavori di sostituzione grondaie, pluviali e scossaline.

Lo strumento urbanistico vigente prevede il lotto in descrizione in ZONA B1; il fabbricato in descrizione non è soggetto a vincoli storici o conservativi. L'unità immobiliare eseguita, considerato che si tratta di un fabbricato condominiale, le unità eseguite possono essere oggetto di solo intervento di ordinaria e straordinaria manutenzione.

11. DIFFORMITÀ RISCOSE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

NON sono state rilevate difformità edilizie quanto a volume e superficie coperta se non minime discordanze in qualche cm (comunque all'interno della tolleranza del 2% prevista dalla legge statale) che non comportano abuso edilizio. Non e' stato possibile accedere al garage sul lato sud / est come sopra evidenziato. Si rilevano difformità edilizie per diversa ubicazione del corpo di fabbrica condominiale, pur nel rispetto delle distanze minime dai confini, e difformità prospettiche. Comunque sanabili.

12. METODO DI STIMA DELL'IMMOBILE E FONTE DI INFORMAZIONE

Premesse ed aspetti generali

Il parametro di stima utilizzato è il mq ovvero la superficie delle unità immobiliari, nel caso di specie al lordo delle murature perimetrali. La stima viene elaborata con il metodo della comparazione con beni immobili simili.

Gli altri parametri e considerazioni che influenzano il prezzo e la commerciabilità si possono così riassumere:

- Le caratteristiche qualitative e quantitative
- La titolarità
- Gli eventuali abusi edilizi ed i costi di rimessa in pristino
- La presenza di specifici vincoli di carattere urbanistico
- La potenzialità edificatoria del lotto o residua potenzialità di ampliamento del fabbricato



- La particolare procedura di vendita (la vendita avviene senza la garanzia per i vizi)
- La viabilità di zona ed il collegamento con il centro cittadino
- La presenza di vincoli ovvero ipoteche, servitù e quant'altro
- La classificazione energetica dell'immobile
- Le locazioni / contratti eventuali
- La particolare congiuntura economica del momento
- Il sensibile e costante ribasso dei prezzi nel mercato immobiliare da circa 6/7 anni
- La quantità di immobili invenduti nel mercato immobiliare (offerta in eccesso di unità simili)

La stima è stata fatta rilevando i prezzi medi praticati in loco consultando agenzie immobiliari, alcuni tecnici progettisti che operano nella zona, l'osservatorio del mercato immobiliare (banca dati) elaborato dall'Agenzia delle Entrate di competenza, il borsino immobiliare, riviste specializzate di categoria e riconosciute dagli ordini professionali. Per quanto riguarda invece i parametri tecnici per la determinazione della superficie commerciale vendibile ed i criteri connessi, si fa riferimento alle LINEE GUIDA del 2016 elaborate dalla CONSULTA ORDINI E COLLEGI PROFESSIONI TECNICHE della PROVINCIA DI TREVISO in coordinamento con il TRIBUNALE DI TREVISO.

La base di valutazione e' il valore attuale nuovo a mq, al finito. Partendo da questo dato e' stato detratto un importo determinato in relazione a coefficienti di riduzione per vetusta', obblighi e vincoli gravanti sull'immobile, situazione del mercato immobiliare, stato di conservazione/manutenzione e problematiche connesse, rispetto delle normative e prospettive di sviluppo urbanistico, legittimita' edilizia; ottenendo così il valore di mercato sopra riportato e successivamente descritto nello specifico.

Si evidenzia altresì che la particolare situazione del mercato immobiliare, gravato da una significativa quantità di invenduto e da una crisi generale del settore edile (dati CGIA DI Mestre aggiornati a dicembre 2019), ha radicalmente modificato il parametro / concetto di valutazione; oggi non e' piu' un riferimento l'equazione data dalla quantità (mc o mq) moltiplicata per il relativo prezzo unitario ovvero la media dei prezzi praticati in zona.

Oggi il parametro di valutazione considera prioritaria la redditività del bene ovvero quanto e come potrà essere utilizzato e con quale rendita nel breve periodo; quindi non più nel medio o lungo periodo; per le ragioni suesposte, possiamo affermare che l'acquisto di un bene immobile viene considerato un buon investimento solo in presenza della ragionevole certezza di un realizzo nel breve / medio periodo.

In sostanza, l'investimento immobiliare non e' più considerato " un bene rifugio " bensì un bene di puro consumo con una sua " fine " per vetustà (come tutti i beni di consumo).



13. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

DATI TECNICI CONSISTENZA IMMOBILIARE

- ALLOGGIO SECONDO PIANO MQ 108,88 X COEFFICIENTE 1,00 = MQ 108,88
- DUE GARAGE MQ 16 + 27 X COEFFICIENTE 0,50 = MQ 21,50
- PARTI COMUNI COPERTE MQ 58,00/11 X COEFFICIENTE 0,60 = MQ 3,16
- PARTI COMUNI SCOPERTE MQ 1.235/11 X COEFFICIENTE 0,03 = MQ 3,36

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ 136,90

(murature esterne condominiali conteggiate per metà)

DATI ESTIMATIVI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: TREVISO

Comune: SANTA LUCIA DI PIAVE

Fascia/zona: Suburbana/LUNGO VIA BOLDA, VIA DISTRETTUALE, VIA VANIZZA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1350	L	4,1	5,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1500	L	4,1	5,8	L
Autorimesse	NORMALE	660	880	L	3,2	4,4	L
Ville e Villini	OTTIMO	1150	1350	L	4,4	6	L

Figura 1 - quotazioni OMI – si ritiene di applicare un prezzo al mq superiore del 40 % circa rispetto alla tabella OMI per riscontro sul libero mercato

VALUTAZIONE EURO / MQ 1.900,00 x MQ 136,90 = 260.110,00



DEPREZZAMENTI :

- del 45 % per vetustà del fabbricato

coefficienti di vetustà	
ANNI	Coefficiente
0 ÷ 5	1,00
10	0,95
15	0,90
20	0,85
25	0,80
30	0,75
35	0,70
40	0,65
45	0,60
50	0,55
> 50	0,50

Figura 2 - coefficienti di vetustà ricavati da rivista di aggiornamento professionale del Collegio Geometri della Provincia di Belluno, Rovigo, Treviso e Vicenza

VETUSTÀ ----- = EURO 260.110,00 x 0,45 = EURO 117.049,50

- del 35 % per lo stato di conservazione MEDIOCRE-PESSIMO ivi compreso il deprezzamento per il temporaneo fuori uso dell'ascensore.

coefficienti di stato, di manutenzione o d'uso	
Stato NORMALE - Coefficiente:	1,00
Stato DISCRETO - Coefficiente:	0,90 ÷ 0,95 (quando necessita di una manutenzione ordinaria)
Stato MEDIOCRE - Coefficiente:	0,70 ÷ 0,80 (quando necessita di una manutenzione straordinaria nelle finiture interne)
Stato SCADENTE o PESSIMO Coefficiente:	0,50 ÷ 0,60 (quando necessita di una ristrutturazione generale)

Figura 3 - coefficienti di stato , manutenzione d'uso, ricavati da rivista di aggiornamento professionale del Collegio Geometri della Provincia di Belluno, Rovigo, Treviso e Vicenza

STATO DI CONSERVAZIONE MEDIOCRE = EURO 260.110,00 x 0,35 = EURO 91.038,50

TOTALE DEPREZZAMENTI EURO 208.088,00 (117.049,50 + 91.038,50)

VALORE DI PERIZIA FABBRICATO EURO 52.022,00

(EURO 260.110,00 – EUR 208.088,00)



A DETRARRE I COSTI PER LA SANATORIA EDILIZIA :

- | | | |
|---|---------------|--------------------------|
| 1 – Pratica edilizia a sanatoria spese tecniche | euro 1.200,00 | compresa iva e accessori |
| 2 – Diritti di segreteria, marche da bollo, diritti catastali | euro 100,00 | |
| 3 – Sanzione amministrativa per difformita' riscontrate | euro 1.032,00 | |

SOMMANO EURO 2.332,00

VALORE FINALE DI PERIZIA EURO 49.690,00 (52.022,00 – 2.332,00)

VALORE DI PERIZIA ARROTONDATO PER ECCESSO a euro 50.000,00
Euro cinquantamila /00

VENDITA FORZATA

VALORE DI PERIZIA FORZATA euro 37.500,00
Euro trentasettemilacinquecento /00

È IL VALORE DI STIMA PARI A EURO 50.000,00 DEPREZZATO DEL 25 %

(ovvero € 12.500,00) PER EFFETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA.

EURO 37.500,00 (euro 50.000,00 – 25%)

Castelfranco Veneto li, 20 dicembre 2021

Il perito stimatore



Geom. LUCIO GAZZOLA

The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular professional stamp. The stamp contains the text: 'Geo. GAZZOLA LUCIO', 'Albo Geometri', 'Prov. Treviso', 'n. 1845', and 'CASTELFRANCO'. The signature is written in a cursive style.

telefono 0423.49.02.52 – 049.940.20.60 – cell. 335.63.63.629

mail studioassociatogazzola@virgilio.it, lucio.gazzola@geopec.it



Allegati :

- *Avviso d'asta*
- *Scheda di perizia per decreto di trasferimento*

All. doc. 1	Visura catastale - estratto di mappa
All. doc. 2	Planimetrie catastali – Elaborato ed elenco subalterni
All. doc. 3	Atto di provenienza
All. doc. 4	Servizio di PUBBLICITÀ IMMOBILIARE – Visure
All. doc. 5	Estratto P.I.
All. doc. 6	Elaborati grafici
All. doc. 7	Documentazione fotografica
All. doc. 8	Aerofotogrammetria

