

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

***Esecuzione immobiliare n. 43/2018 R.G.E.***

*promossa da*     ***Unipol Banca S.p.A. con Avv. Michele Sarti di Bologna***

*contro*         ***Esecutato*** (v. Allegato 1)

*G.E.:*           ***Dott.ssa Paola Torresan***

*Esperto:*       ***Ing. Simone Russo***

*Intervenuti:*   – ***UNIPOLREC S.p.A. con Avv. Michele Sarti di Bologna***

– [REDACTED]

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Ing. SIMONE RUSSO, professionista con studio in Treviso via Stangade n. 31, in data 07.11.2019 è stato nominato dal Sig. G.E. MARCO SARAN quale esperto stimatore per la determinazione del valore dei beni oggetto della procedura esecutiva in epigrafe ai sensi all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. L'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito sono stati inoltrati in via telematica in data 13.11.2019.

**PREMESSA**

Preso visione della documentazione relativa al fascicolo e verificata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'Atto di pignoramento, il sottoscritto ha contattato il Custode Giudiziario "Aste33" al fine di concordare l'accesso ai luoghi oggetto di stima, accesso poi avvenuto in data 08.07.2021 alla presenza Sig. Andrea Scabello intervenuto in rappresentanza di "Aste33". Assunte nel frattempo le necessarie informazioni per l'espletamento dell'incarico presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare) e presso il Comune di San Biagio di Callalta (Ufficio

Edilizia Privata e Ufficio Urbanistica), a conclusione degli accertamenti il sottoscritto così espone.

### **RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI**

Sulla base delle informazioni acquisite e consideratene ubicazione, caratteristiche tipologiche e piena autonomia di godimento, i beni oggetto di esecuzione presentano carattere di indivisibilità e costituiscono un **Lotto Unico** così individuato:

Descrizione tipologica: Unità abitativa e garage in fabbricato condominiale.

Ubicazione: San Biagio di Callalta frazione Fagarè, Via Postumia Est n. 87.

Vincoli contrattuali: nessuno

#### **1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Dalle verifiche condotte presso l'Agenzia Entrate di Treviso Ufficio Territorio (v. allegato 2), risulta che i beni oggetto della presente relazione di stima, siti nel Comune di **San Biagio di Callalta (Codice H781)** della Provincia di Treviso e intestati all'esecutato per la piena proprietà, sono così identificati al **Catasto**

#### **Fabbricati:**

a)	<b>Sezione</b>	A	<b>Foglio</b>	6	<b>Particella</b>	120	<b>Subalterno</b>	24
	<b>Categoria</b>	A/2	<b>Classe</b>	2	<b>Consistenza</b>	5 vani	<b>Rendita €</b>	438,99

**Sup. catast.** Totale 83 m<sup>2</sup>; Totale escluse aree scoperte 81 m<sup>2</sup>.

**Indirizzo** Via Callalta Vecchia, piano 1.

**Confini** Vano scala e proprietà di terzi.

b)	<b>Sezione</b>	A	<b>Foglio</b>	6	<b>Particella</b>	120	<b>Subalterno</b>	13
	<b>Categoria</b>	C/6	<b>Classe</b>	U	<b>Consistenza</b>	16 m <sup>2</sup>	<b>Rendita €</b>	49,58

**Sup. catast.** Totale 19 m<sup>2</sup>.

**Indirizzo** Via Callalta Vecchia, piano T.

**Confini** Area scoperta condominiale, proprietà di terzi, corridoio condominiale.

Le **Planimetrie catastali**, presentate in data 27.04.1976, **sono conformi allo stato rilevato**; sono ivi indicati anche spazi comuni quali area scoperta, vano scale e corridoi, locale centrale termica, locale sgombero.

Le unità appartengono ad un fabbricato che insiste su area così identificata al **Catasto Terreni**

**Foglio** 6 **Particella** 120 **Superficie** ha are ca 0 33 09 **Qualità** Ente Urbano

**Dati derivanti da:** Tipo Mappale del 26.04.1976 in atti dal 30.08.2004.

**Confini** da Nord in senso orario: stesso foglio, particelle 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 480, 519, 231, 969, 851.

## 2) **TITOLO DI PROVENIENZA**

La titolarità dei beni in capo al debitore è pervenuta in forza di Atto di compravendita in data 13.10.2010, rep. n. 195866 Notaio Gianluca Forte in Treviso, registrato a Treviso in data 18.10.2010 al n. 7976 1T/1T e trascritto a Treviso in data 18.10.2010 ai n.ri 37180/23095 (v. allegato 3).

La compravendita “comprende pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive, nonché la quota proporzionale di comproprietà degli enti e spazi comuni ai sensi di legge e dei titoli di provenienza”, oltre un appezzamento di terreno ad uso esclusivo identificato con il mapp. n. 433 di mq 27, catastalmente ancora intestato ad altro soggetto e non compreso nel pignoramento. Si osserva che tale terreno è sito lungo il confine Nord dell’area di sedime del fabbricato, analogamente ad altri piccoli appezzamenti di proprietà dei singoli condomini e accessibili dall’area comune condominiale.

### **3) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Agli atti è depositato il Certificato notarile sostitutivo ex art. 567 C.P.C. redatto in data 01.03.2018 dal Dott. Marcello Porfiri, Notaio in Cesena. Alle verifiche del 27.02.2020 (v. elenco sintetico in allegato 4) e del 17.08.2021 non sono emerse ulteriori formalità, pertanto le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni in esecuzione sono le seguenti:

#### **TRASCRIPTIONI**

**Atto giudiziario del 10.01.2018**, rep. 270 Ufficiale Giudiziario di Treviso – Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Treviso il 01.02.2018 R.G. 3640 R.P. 2793

**A favore** Unipol Banca S.p.A. con sede in Bologna - c.f. 03719580379.

**Contro** Esecutato.

**Beni colpiti** Lotto Unico per il diritto di proprietà.

#### **ISCRIZIONI**

**Atto notarile pubblico del 13.10.2010**, rep. 195867/12828 Notaio Gianluca Forte di Treviso – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Iscritta a Treviso il 18.10.2010 **R.G.** 37181 **R.P.** 8375

**Capitale €** 107.000,00 **Totale €** 214.000,00

**A favore** UGF BANCA S.p.A con sede in Bologna - c.f. 03719580379.

**Contro** Esecutato.

**Beni colpiti** Lotto Unico per il diritto di proprietà.

### **4) VINCOLI E SERVITU'**

Non risultano gravami.

## **5) ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA**

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Biagio di Callalta e dai rilievi eseguiti presso l'immobile, è emerso quanto segue.

### **5.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il Comune di San Biagio di Callalta è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 83 del 18.04.2016 e divenuto efficace dal 11.06.2016 a seguito di pubblicazione sul BUR Veneto n. 50 del 27.05.2016. Successivamente, il Comune di San Biagio di Callalta ha approvato la Prima Variante al Piano degli Interventi con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 10/11/2016 e la Seconda Variante al Piano degli Interventi con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 24/10/2018, efficace dal 30 novembre 2018.

La cartografia del P.I. vigente evidenzia che l'area di sedime del fabbricato e l'area comune condominiale insistono in "ZONA TERRITORIALE OMOGENEA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE" (Zone significative tav. 2H e art. 28 delle N.T.O.); evidenzia inoltre (Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale tav. 1.1 C) che i beni sono sottoposti a vincolo per Viabilità ed a vincolo Idrografico (art. 68 delle N.T.O.) e a vincolo "fiumi, torrenti e corsi d'acqua" (art. 142 lett c, D. lgs. 42/2004).

Per quanto riguarda la classificazione sismica, ai sensi dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003 aggiornata con la Deliberazione n. 244 del 09 marzo 2021 della Giunta Regionale del Veneto, il territorio di San Biagio di Callalta ricade in Zona sismica 3.

In allegato 5 si riportano estratti cartografici del P.I. vigente e stralcio delle N.T.O.

## **5.2 - PRATICHE EDILIZIE**

Le unità in esame appartengono al fabbricato edificato in forza di **Licenza edilizia n. 193/74 del 05.08.1974** per “Costruzione di un fabbricato ad uso alloggi” e **successiva variante n. 260/74 del 31.12.1974**.

In data **10.04.1976** è stato rilasciato il **certificato di abitabilità n. 71/92** per il “fabbricato urbano n. 14 alloggi”.

Si segnala che in data 19.12.2002, su istanza presentata da terzi, la Commissione Edilizia del Comune di San Biagio di Callalta ha espresso parere favorevole in merito al parziale aggiornamento della pianta del piano seminterrato e comprendente anche il sub 13 (cantina e garage) oggetto della relazione.

In allegato 6 si riporta copia della Licenza Edilizia con gli allegati grafici ritenuti più significativi e del certificato di abitabilità.

## **5.3 - DIFFORMITA' E SANABILITA'**

Dal confronto tra i progetti assentiti e lo stato di fatto riscontrato all'atto del sopralluogo sono emerse le seguenti difformità (v. rappresentazione grafica in allegato 7):

- a) Soggiorno lato Sud, apertura di un foro finestra;
- b) Soggiorno lato Ovest, chiusura di un foro finestra e modifica di un foro porta-finestra;
- c) Ingresso, eliminazione di spallette tra zona giorno e zona notte;
- d) Cantina, spostamento della parete ad Est e apertura di una porta su spazi condominiali comuni.

Le difformità interne e le variazioni prospettiche potranno essere sanate con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria ed il pagamento di una sanzione amministrativa stimabile in € **1.032,00**, cui bisognerà aggiungere le spese tecniche

progettuali per la presentazione ed il completamento dell'iter amministrativo stimate in € 3.500,00 comprensive di oneri amministrativi e di legge.

Si osserva che le modifiche alla forometria esterna riguardano anche le altre unità del fabbricato e che le difformità segnalate per la cantina coinvolgono altre proprietà e spazi condominiali comuni.

#### **5.4 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI**

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

#### **6) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.**

Trattasi di **appartamento e garage** siti in frazione Rovarè di San Biagio di Callalta, via Postumia Est n. 87 (v. allegato 8, documentazione fotografica), facenti parte di un fabbricato condominiale.

#### **Caratteri generali delle parti comuni**

Il fabbricato presenta una pianta di forma articolata ed è costituito da un corpo centrale a tre piani fuori terra e da due corpi laterali con seminterrati e due piani fuori terra. Le strutture in elevazione sono di tipo misto (bimattoni e cemento armato), gli orizzontamenti sono in laterocemento. La copertura è a falde con rivestimento in coppi di laterizio. I piani sono tra collegati tramite scale interne; il fabbricato è privo di ascensore.

Complessivamente il fabbricato si presenta in normali condizioni di conservazione.

L'area scoperta condominiale è così caratterizzata:

- lungo il perimetro del fabbricato, sul fronte strada è delimitata da ringhiera metallica su zoccolo in calcestruzzo, è asfaltata ed è destinata alla viabilità interna per accessi ai garage;
- tra i due corpi laterali, delimitata da muretto in calcestruzzo e fioriere con varco

pedonale dotato di cancello ad apertura elettrica, è sistemata a giardino con vialetti per l'accesso a due distinti vani scala;

- a Nord-Est, delimitata da rete metallica su paletti in ferro e da siepe, si presenta sistemata a verde attrezzato con alberatura di medio e alto fusto.

### **Appartamento**

L'unità è al piano primo del corpo laterale "Est" ed è esposto a Ovest-Sud-Est; presenta un'altezza interna di m 2,80, una **superficie lorda di mq 72,39** ed è articolata in ingresso, cucina, soggiorno, due camere e bagno.

Le finiture possono così sintetizzarsi:

- pavimenti in ceramica nei vani cucina e bagno, in marmo nei vani ingresso e soggiorno, in parquettes di legno nelle camere;
- rivestimenti delle pareti in piastrelle di ceramica su due pareti della cucina e nel bagno, intonaco civile liscio tinteggiato nelle restanti pareti;
- infissi interni: porte in legno tamburato, con specchiatura vetrata in cucina e soggiorno, sopra luce in cucina e nel bagno;
- infissi esterni: portoncino d'ingresso in legno con spioncino, finestre e porte finestre in legno con tapparelle, davanzali e soglie in marmo;
- battiscopa: in legno.

Le pareti divisorie sono realizzate in laterizio. L'unità è provvista degli impianti elettrico, citofonico, telefonico, di ricezione TV centralizzato, idrosanitario con acqua calda fornita da boiler elettrico. L'impianto di riscaldamento originario non è funzionante in seguito ai lavori condominiali di trasformazione da impianto centralizzato ad impianti autonomi per ogni singolo appartamento; per l'unità in oggetto non è stata comunque installata alcuna caldaia. L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto; lo smaltimento dei reflui

avviene tramite vasca Imhoff e scarico in canale.

Dal soggiorno e dalla cucina si accede ad un **terrazzo di mq 4,50**, pavimentato con piastrelle tipo klinker e protetto da parapetto con ringhiera metallica.

Il grado delle finiture e le dotazioni impiantistiche sono dell'epoca di costruzione; lo stato di conservazione è normale.

### **Garage-Ripostiglio**

Siti al piano seminterrato e tra loro comunicanti, presentano una **superficie lorda di circa mq 19 ed un'altezza di m 2,20**; la superficie utile del garage è di mq 11,85, la superficie utile del ripostiglio è di mq 5,74. I locali sono accessibili da un corridoio comune interno attraverso una porta in ferro e dall'area comune esterna attraverso un basculante ad apertura manuale. La pavimentazione è in piastrelle di gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Privi di aereazione ed illuminazione naturali, sono dotati di impianto elettrico.

### **7) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)**

Dalle ricerche effettuate tramite l'applicativo telematico Ve.Net.energia-edifici nell'archivio informatico della Regione Veneto, non sono emersi l'iscrizione del Libretto d'Impianto al Catasto Regionale degli Impianti termici della Regione Veneto né l'Attestato di Prestazione Energetica.

### **8) VINCOLI CONTRATTUALI**

Non sono emersi contratti di locazione registrati e, al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare è risultata occupata da terzi senza titolo.

### **9) SPESE CONDOMINIALI**

Il fabbricato con le annesse aree di pertinenza costituisce il Condominio "Residenza Piave", la cui amministrazione pro-tempore è attualmente affidata allo

Studio Dott. Tiziano Pasqualin con sede in San Polo di Piave Piazza P.M. D'Aviano n. 15. Il Regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali, allegato all'atto in data 19.05.1976 rep. 26035 Notaio Raffaele Salonia di Treviso, consente le destinazioni di civile abitazione; ai fini della ripartizione delle spese condominiali le quote millesimali di competenza alle unità oggetto di stima sono:

	appartamento	garage
Tabella proprietà individuale	63,31	5,39
Tabella "scala B"	113,25	8,40

Dagli ultimi bilanci forniti dall'Amministratore del Condominio risulta che le spese ordinarie di competenza per le unità in oggetto ammontano a circa 700,00 €/anno; risulta anche che il Condominio risulta creditore di € 5.679,34 di cui circa € **1.600,00** riferite alle ultime due annualità e presumibilmente a carico dell'aggiudicatario.

L'amministratore ha anche comunicato che non sono stati deliberati lavori straordinari e che nel corso dell'ultima assemblea condominiale è stato dato incarico per una valutazione dell'analisi energetica del fabbricato ai fini di una possibile fruizione dell' "ecobonus".

#### **10) STIMA DEGLI IMMOBILI**

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo determinando un valore medio di riferimento, la superficie commerciale dei beni oggetto di stima, un deprezzamento dovuto alla tipologia di vendita ed all'andamento del mercato, eventuali detrazioni.

##### Valore medio di riferimento

Il valore medio di riferimento è determinato sulla base dei correnti prezzi di

mercato praticati nella zona per beni simili e considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima. L'indagine di mercato è riferita a operatori del settore (agenzie immobiliari), confrontando i valori ricavati con le rilevazioni di enti diversi, il principale dei quali è L'Agenzia delle Entrate – Agenzia del Territorio con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio individua nel Comune di San Biagio di Callalta una “Fascia extraurbana / Zona Agricola, Case Sparse, Borghi (codice zona R1) all'interno del cui perimetro sono ubicati i beni oggetto della presente relazione e, relativamente al secondo semestre 2020 (ultimo dato disponibile), riporta le seguenti quotazioni:

- Abitazioni civili: stato conservativo “Normale”; Valore di mercato: minimo 950 €/mq – massimo 1.150 €/mq.

Le indagini svolte sul mercato locale, con comparazioni basate sulle caratteristiche e sulla qualità dell'immobile in questione (età, ubicazione, dotazioni impiantistiche, qualità delle finiture, stato generale di manutenzione e di conservazione, tipicità ed appetibilità), evidenziano che la quotazione dei singoli appartamenti a San Biagio di Callalta è estremamente disomogenea pur manifestando un andamento generalizzato tendente al rialzo, con particolare riferimento alla tipologia trivani. Sulla base delle considerazioni sopra esposte, si ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a **€/mq 850,00**.

#### Superfici commerciali

Il principio adottato per calcolare la superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 ed agli usi locali, con l'adozione delle percentuali

applicate alle superfici lorde come di seguito precisate:

- al 100% per le parti residenziali;
- al 50% le superfici accessorie quali magazzino, sottotetto, cantina;
- al 25%-30% terrazze.

Sulla base degli elaborati dei progetti legittimati e dei rilievi condotti in loco, la superficie commerciale del Lotto, espressa in metri quadri equivalenti (mqe), è così calcolata:

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA, PERCENTUALE	SUPERF. COMM.
Interrato	Garage e ripostiglio      mq      19 x 50% = mqe	9,50
Primo	Abitazione      mq      72,39 x 100% = mqe	72,39
Primo	Terrazzo      mq      4,50 x 25% = mqe	<u>1,13</u>
<b>Totale mqe</b>		<b>83,02</b>

#### Deprezzamenti

Nel caso di vendita forzata si applica un deprezzamento, espresso in termini percentuali, generalmente compreso tra il 10% (immobili normali e/o appetibili) e il 40% (immobili di non particolare pregio e/o interesse), motivato da:

- “modalità della vendita”, per la quale occorre procedere alla riduzione di valore al fine di compensare eventuali maggiori oneri; in particolare, il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene, oltre alla condizione di vendita che si accompagna, a volte, alla difficoltà di visionare l’immobile e che avviene senza la garanzia per i vizi e difetti eventualmente presenti sull’immobile;
- “condizioni di offerta del mercato” in quanto, in regime di vendita forzata e non di libero scambio, la procedura non contempla la possibilità di mettere sul mercato il bene nel momento più favorevole ma, al contrario, consente di

alienarlo in un termine temporale prefissato; la mancata permanenza del bene sul mercato si traduce in una svalutazione preventiva, con una riduzione del grado di appetibilità ed una percentuale di riduzione del valore.

Nel caso specifico si individua un **deprezzamento pari al 25%**.

#### Detrazioni per oneri e spese

Si porta in detrazione l'importo complessivo di € 6.132,00 giustificato da:

- € 4.532,00 per la regolarizzazione edilizia (v. paragrafo 5.3);
- € 1.600,00 per mancato pagamento degli oneri condominiali (v. paragrafo 9).

#### Valore di stima

Per quanto sopra, il **valore di stima del Lotto** è quindi così determinato:

<b>Lotto Unico</b>	mqe	83,02	x €/mqe	850,00	
<b>Valore di stima senza deprezzamenti/detrazioni</b>	=	€		70.567,00	
		deprezzamento del 25%	-	€	17.641,75
<b>Valore complessivo con deprezzamento</b>	=	€		52.925,25	
A detrarre spese per regolarizzazioni e oneri condominiali	-	€		6.132,00	
<b>Valore complessivo con deprezzamento e detrazioni</b>	=	€		46.793,25	
<b>Arrotondato a</b>		€		<b>47.000,00</b>	

In conclusione, il **VALORE DEL LOTTO**, per la quota di 1/1 della proprietà, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è stimato in **€ 47.000,00**

**(EURO QUARANTASETTEMILA/00).**

\*\*\*\*\*

#### ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 – Debitore Esecutato

Allegato 2 - Documentazione catastale

Allegato 3 - Titolo di provenienza

Allegato 4 – Ispezione ipotecaria

Allegato 5 - Documentazione urbanistica

Allegato 6 - Pratiche edilizie

Allegato 7 - Difformità rilevate

Allegato 8 - Documentazione fotografica

Allegato 9 - Scheda sintetica

Treviso, 06-09-2021

**L'Esperto Stimatore**

**Ing. Simone Russo**