

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **446/19 R.G.E.** promossa da

BARCLAYS BANK IRELAND PLC

con l'avvocato RAFFAELLA GRECO

Contro



G.E. dott.ssa ALESSANDRA BURRA

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

23 febbraio 2022

Treviso, lì 21/01/2022

Esperto stimatore

geom. PIERGIORGIO GREGOLIN



ELENCO DEI CAPITOLI

1. PREMESSA.....	3
2. COMPENDIO IMMOBILIARE.....	3
3. QUESITO.....	4
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.....	7
4.6 LOCAZIONE ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	10
4.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI.....	10
4.8 CONFORMITA' CATASTALE.....	11
4.9 RAPPORTO DARE/ AVERE CONDOMINIO.....	11
4.10 PRESTAZIONE ENERGETICA.....	12
4.11 DIVISIBILITA'.....	12
4.12 VALUTAZIONE.....	12
4.13 TRASMISSIONE DELLA BOZZA.....	13



1. PREMESSA

Con Verbale di Pignoramento Immobili emesso dagli Ufficiali Giudiziari UNEP del Tribunale di Treviso, Repertorio n. 7922/2019 del 23 settembre 2019, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 16 ottobre 2019 ai numeri 39725/27873 veniva pignorato il seguente immobile:

2. COMPENDIO IMMOBILIARE

Lotto Unico

di proprietà dell'Esecutato per la piena proprietà

Costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo con posto auto coperto al piano interrato parte di un fabbricato condominiale, ubicato in **Comune di Pieve di Soligo (TV), frazione Barbisano, Via Trevisani nel mondo n. 18 (catastalmente Via J.F. Kennedy)**

E' altresì compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato come previsto dall'art. 1117 del C.C. ed in particolare:

- m.n. 1850 sub 1: bene comune non censibile area scoperta e rampa di accesso ai garages;
- m.n. 1850 sub 2: bene comune non censibile lastrico solare;
- m.n. 1850 sub 4: vano scale;
- m.n. 1850 sub 5: vano di accesso ai posti auto.



3. QUESITO

A seguito della nomina da parte del Giudice dell'Esecuzione, dottoressa Alessandra Burra, in data 08 luglio 2021 notificata a mezzo di posta elettronica certificata (PEC), allo scrivente veniva affidato il Quesito allegato al Verbale di Giuramento del 20 luglio 2021.

Incarico: Quesiti di cui all'art. 173 bis Disp. Att. C.P.C.

In data 04 ottobre 2021 è stato compiuto il sopralluogo presso l'immobile unitamente al custode designato durante il quale sono state effettuate le necessarie verifiche e misurazioni dell'unità.

Sono quindi stati eseguiti 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 Pieve di Soligo.

4. RELAZIONE PERITALE

4.1 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della presente è costituito da un'unità residenziale posta al piano primo con posto auto coperto al piano interrato parte di un edificio condominiale sito nel Comune di Pieve di Soligo (TV), in Via Trevisani nel Mondo n. 18 (nell'attuale identificazione catastale Via J.F. Kennedy) e così catastalmente censito:

Catasto Fabbricati:

Comune di Pieve di Soligo, Sezione D, Foglio 2 – Via Kennedy

- Particella n. 1850 sub 70, categoria A/2, cl. 2, consistenza 2,5 vani, Rendita Catastale Euro 193,67;
- Particella n. 1850 sub 71, categoria C/6, cl. 4, consistenza 12 mq, Rendita Catastale Euro 28,51;

E' altresì compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato come previsto dall'art. 1117 del C.C. ed in particolare:



- m.n. 1850 sub 1: bene comune non censibile area scoperta e rampa di accesso ai garages;
- m.n. 1850 sub 2: bene comune non censibile lastrico solare;
- m.n. 1850 sub 4: vano scale;
- m.n. 1850 sub 5: vano di accesso ai posti auto.

L'area di cui fa parte l'immobile è altresì identificata al Catasto Terreni in Comune di Pieve di Soligo, Foglio 18, mappale n. 1850 Ente Urbano di mq 1592.

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

Confini :

L'unità residenziale confina il sub 3 (vano scale comune), sub 65 e sub 68 stesso foglio e mappale; il posto auto coperto confina con i sub 5 (area di manovra comune), sub 66 e sub 69 stessi foglio e mappale.

4.2 TITOLO DI PROVENIENZA

Gli immobili in oggetto sono stati acquistati dall'esecutato per la piena proprietà in forza dell'atto di Compravendita Repertorio n. 273.516 del 14 maggio 2002 rogato dal Notaio Paolo Valvo di Conegliano (TV), trascritto a Treviso in data 31 maggio 2002 ai numeri 21935/15562.

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:

ISCRIZIONI:

1. ISCRIZIONE in data 31/05/2002 ai numeri 21936/4444



Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per la somma complessiva di € 123.920,00 di cui € 61.960,00 per capitale in virtù dell'atto Repertorio n. 273.517 del 14 maggio 2002 rogato dal Notaio Paolo Valvo di Conegliano (TV), a favore di Banca Woolwich S.p.A. con sede in Milano per l'intero di proprietà per i beni oggetto della presente contro l'esecutato.

2. ISCRIZIONE in data 18/09/2002 ai numeri 40653/7838

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per la somma complessiva di € 185.880,00 di cui € 61.960,00 per capitale in virtù dell'atto Repertorio n. 273.517 del 14 maggio 2002 rogato dal Notaio Paolo Valvo di Conegliano (TV), a favore di Banca Woolwich S.p.A. con sede in Milano per l'intero di proprietà per i beni oggetto della presente contro l'esecutato.

3. TRASCRIZIONE in data 16/10/2019 ai numeri 39725/27873

Verbale di pignoramento immobili repertorio n. 7922 del 16/10/2019 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso a favore di Cattleya Mortgage Finance s.r.l. con sede in Milano (MI) per l'intero di proprietà per i beni oggetto della presente contro l'esecutato.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non sono risultate ulteriori formalità rilevanti ai fini della presente.

4.4 SERVITU'

Gli immobili verranno venduti nel loro attuale stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con gli annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti, in particolare con gli obblighi, i patti e le servitù di cui alla Convenzione di Lottizzazione stipulata con il Comune di Pieve di Soligo in data 05 novembre 1992, repertorio n. 2220 del segretario comunale, dott. Luigi Scioli trascritta a Treviso l'11 giugno 1993 ai numeri 14892/11214 dove sono riportate le condizioni ed obblighi della società costruttrice nei confronti del Comune per la realizzazione del complesso condominiale di cui gli immobili sono parte.

Il mappale n. 690 sub 3 (area scoperta di 24 mq) viene trasferito con il Vincolo di Destinazione ad uso pubblico come costituito con l'atto autenticato nella firma dal notaio Silvano Girardi rep n. 159.205 del 19 marzo 2001, registrato a Castelfranco



Veneto il 26 marzo 2001 al n. 309 serie 2 e trascritto a Treviso il 12 aprile 2001 ai numeri 14780/10786.

4.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente sono costituiti da un appartamento posto al piano primo e da un posto auto coperto al piano interrato parte del complesso condominiale denominato Condominio Kennedy la cui costruzione è stata completata nel 1994.

E' ubicato nella frazione di Barbisano, in posizione periferica rispetto al centro della frazione, che dista circa cinquecento metri, dove sono reperibili i beni di prima necessità, mentre il centro di pieve di Soligo dista circa due chilometri e mezzo.

L'accesso al compendio avviene tramite Via Trevisani nel mondo, laterale di Via Kennedy attualmente senza uscita.

Il complesso condominiale è costituito da due distinti fabbricati di otto unità ciascuno con in comune il piano interrato contenente i posti auto cui si accede dalla rampa posta centralmente fra i due corpi e priva di cancello.

L'accesso ai due corpi di fabbrica avviene tramite due vialetti pedonali privi di cancello, mentre risultano recintate le porzioni di area esclusiva pertinenziali agli alloggi al piano terra.

Il complesso è composto da telaio in cemento armato sia per le parti verticali che orizzontali, trattandosi di costruzione in zona sismica, come assunto dall'esame del collaudo statico datato 10 marzo 1994.

L'unità oggetto della presente posta al piano primo è raggiungibile dalla scala centrale comune e loggia coperta comune al piano primo.

È composta da soggiorno con angolo cottura della superficie di 16,35 mq, disbrigo di 1,67 mq, camera di 12,63 mq e bagno di 5,72 mq.

Lo stato di conservazione è normale, tenuto conto della vetustà dell'immobile, quantunque sia palese un certo grado di incuria in quanto l'unità risulta disabitata.

Come è possibile appurare dalle immagini fotografiche allegate, al suo interno sono presenti arredi e suppellettili.



Le finiture sono di tipo tradizionale che vengono di seguito sommariamente elencate:

a) INTERNE

- pavimenti: in ceramica su tutti i locali;
- rivestimenti: in ceramica per il locale bagno, così come per una parte della zona cottura sul soggiorno; le rimanenti superfici, pareti e soffitti, sono pitturati con prodotti per interni,
- serramenti: monoblocco in legno dotati di vetrocamera e scuri in legno. Porte interne in legno tamburato e impiallacciate in essenza pregiata.
- Riscaldamento: autonomo con caldaia a gas metano posta nell'angolo cottura e distribuzione con radiatori;
- impianti: idrico, elettrico e sanitario per il bagno risalente alla costruzione dell'edificio.

b) ESTERNO

- pareti esterne del complesso finite con prodotti al quarzo applicati a spatola;
- isolamenti termici: negli atti reperiti presso il comune risulta uno spessore esterno complessivo delle pareti esterne di cm 40, mentre è stato rilevato uno spessore di 34 cm. Non è stato possibile accertare la composizione della copertura (previsto un pannello in lana di vetro dello spessore di cm 8) per l'inaccessibilità al sottotetto.

Il posto auto coperto come detto è collocato al piano interrato che si estende fra i due corpi di fabbrica di cui è composto il compendio con accesso tramite rampa comune e tramite scala pedonale interna.

È composto da pareti perimetrali in calcestruzzo con analoghe pilastrature che delimitano la corsia di manovra centrale larga m 4,90, che permette la manovra dei veicoli per accedere ai posti auto distribuiti sia a destra che a sinistra.



Le pilastrature costituiscono l'appoggio delle travature in calcestruzzo a sostegno del solaio composto da lastre prefabbricate in calcestruzzo. La pavimentazione è in calcestruzzo con finitura al quarzo.

Le pareti, i soffitti e le pilastrature sono a vista, vale a dire che non sono intonacate e sono prive di pitturazione.

Il posto auto oggetto della presente non risulta materialmente individuato in loco e presenta una larghezza di m 4,79, mentre la larghezza ricavabile dal calcolo con la superficie catastale (mq 12,00) è pari a m 2,50. L'altezza dell'intero piano è pari a m 2,43.

Attualmente risulta occupato da un veicolo e da materiale vario di ignota provenienza.

Lo stato conservativo del piano interrato può essere definito discreto, benchè si evidenzi la presenza di efflorescenze di salnitro in vari punti del solaio, segno evidente di infiltrazioni d'acqua.

La circostanza comporta una verifica generale, tenuto conto che sopra il nominato solaio vi è il lastrico interposto fra i due fabbricati, in parte adibito a percorsi pedonali ed in parete ad aiuole.

La **superficie utile calpestabile** dell'alloggio assomma a **36,37 mq**, oltre al posto auto coperto della superficie catastale di 12 mq.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come è possibile desumere dalla tabella allegata, la superficie commerciale del compendio immobiliare derivata dall'applicazione dei coefficienti convenzionali assomma a **48,96 mq**.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE				
Immobile		Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie ragguagliata
Abitazione	Locali abitativi	44,16	1,00	44,16
	Posto auto	12,00	0,40	4,80
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE				48,96



4.6 LOCAZIONE ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo avvenuto come detto in data 04 ottobre 2021 l'immobile risultava **libero**. Come indicato nella descrizione nell'unità residenziale sono presenti degli arredi, mentre il posto auto è occupato da un'automobile e da materiale vario.

4.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Pieve di Soligo, l'immobile ove è ubicata l'unità in oggetto ricade in Zona Territoriale Omogenea B/2 *Zone totalmente o parzialmente edificate semintensive* normato dall'art. 31 delle vigenti Norme Tecniche Operative.

CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Comunale di Pieve di Soligo, l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in parola venne realizzato in virtù della **Concessione Edilizia n. 74 del 12/03/1992**, Variante con **Concessione Edilizia n. 126 del 21/03/1994 e successiva Variante n. 433 del 06 dicembre 2004** ed al termine dei lavori venne rilasciato **Certificato di agibilità n. 126 del 02 giugno 1994 per il piano primo e del 13 giugno 1994 per il piano interrato**.

Dal confronto fra quanto approvato nel progetto citato e lo stato di fatto attuale, l'unità residenziale **presenta delle difformità**.

Infatti, quanto rilevato non corrisponde a quanto indicato nel progetto: nel progetto approvato vengono indicate le dimensioni del soggiorno pari a 4,90 m x m 3,60, mentre è stato rilevato m 4,60 x 3,58 per una superficie di 16,35 mq. Inoltre il progetto riporta la superficie della camera pari a 14,25 mq, data dal prodotto delle due dimensioni riportate (m 3,85 x m 3,70), senza tener conto del rientro dato dal corridoio. La superficie reale della camera è pari a 12,63 mq.

Si segnala inoltre che il disimpegno è stato controsoffittato ad un'altezza di m 2,19 in loco dell'altezza approvata di m 2,70.



Sentito il parere dell'ufficio tecnico comunale in merito alla sanabilità delle difformità sopra descritte, è emerso che le difformità risultano sanabili in quanto al momento della realizzazione dell'alloggio era consentita una superficie di mq 16,00 per il soggiorno e date le dimensioni della camera inferiori a mq 14,00, l'alloggio può essere **utilizzato da una sola persona**.

Al fine di regolarizzare tale stato, necessita la presentazione di una pratica edilizia il cui costo viene qui preventivato in € 2.500,00.

Inoltre, al piano interrato nello spazio comune sono state realizzate due bussole antincendio annesse ai rispettivi vani scale comuni.

4.8 CONFORMITA' CATASTALE

Il fabbricato di cui l'alloggio in parola fa parte è stato inserito nella mappa catastale con Tipo Mappale prot. n. 4083 del 01 febbraio 1994 con il quale alla particella è stato attribuito il numero 1850, ente urbano di 1592 mq.

Le unità immobiliari oggetto della presente risultano censite al Catasto Fabbricati a seguito di Denuncia di Variazione prot. n. 130601 del 17 aprile 2002.

Dall'analisi dei documenti in atti e attraverso il confronto con lo stato di fatto, la planimetria dell'unità residenziale presenta le difformità descritte nel paragrafo afferente la regolarità edilizia, pertanto necessita la presentazione di una Denuncia di Variazione Catastale il cui costo viene qui preventivato in € 300,00.

Con la stessa variazione sarà inoltre aggiornata anche la toponomastica con l'indicazione dell'indirizzo corretto.

4.9 RAPPORTO DARE/ AVERE CONDOMINIO

In seguito alla richiesta dello scrivente all'amministratore pro tempore del Condominio Kennedy, risulta un insoluto totale alla data del 31/12/2021 pari a 5.082,40.

Al fine della valutazione dell'immobile l'importo stimato delle spese condominiali pregresse a carico dell'acquirente che verrà detratto ai sensi l'art. 63 delle disposizioni di attuazione del c.c. assomma a **€ 800,00**.



4.10 PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalle verifiche effettuate non risulta redatto l'Attestato di prestazione Energetica.

4.11 DIVISIBILITA'

L'unità immobiliare con posto auto coperto data la sua consistenza non risulta facilmente divisibile.

4.12 VALUTAZIONE

Si fornisce ora la valutazione dei beni in oggetto, per la formulazione della quale si è tenuto conto sia dell'esame analitico compiuto sull'unità immobiliare, sulla base della sua reale consistenza, del grado di conservazione, dell'ubicazione rispetto al centro di Pieve di Soligo e ai maggiori centri limitrofi, valutando la presenza di servizi e di collegamenti pubblici.

È stato inoltre compiuto un raffronto con beni di recente compravendita o oggetto di recenti trattative nel mercato immobiliare, visto anche l'attuale momento economico.

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, in particolare che l'alloggio come detto può essere utilizzato da una sola persona, quindi con un'appetibilità limitata.

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, stanti le caratteristiche dell'unità immobiliare, lo scrivente ritiene che il valore del compendio immobiliare sia il seguente:

Superficie commerciale: 48,96 mq x 800,00 €/mq =	€ 39.168,00
Spese per regolarizzazione edilizia:	- € 2.500,00
Spese per regolarizzazione catastale:	- € 300,00
Spese condominiali arretrate:	-€ 800,00
VALORE COMMERCIALE =	€ 35.568,00



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

€ 35.568,00 x 20% = - € 7.113,60

VALORE BASE **€ 28.454,40**
DELL'IMMOBILE **arrotondato ad € 28.500,00**
(Euro ventottomilacinquecento/00)

4.13 *TRASMISSIONE DELLA BOZZA*

Come di prassi, la bozza del presente elaborato è stata inviata in data 29 dicembre 2021 a mezzo posta elettronica certificata al creditore a mezzo del proprio legale e al custode, concedendo termine entro il successivo 20 gennaio 2022 per la ricezione di eventuali osservazioni.

Come appurato dal custode, l'esecutato è trasferito all'estero senza che sia possibile reperire un indirizzo.

Entro il termine fissato, nessuna osservazione è pervenuta allo scrivente.

Treviso, 21 gennaio 2022

L'Esperto stimatore

geom. Piergiorgio Gregolin



ELENCO ALLEGATI:

1. Generalità proprietario;
2. Allegato fotografico;
3. Estratto di mappa catastale;
4. Visure catastali;
5. Planimetrie catastali;
6. Copia atto notarile di provenienza;
7. Ispezione ipotecaria;
8. Provvedimenti Urbanistici;
9. Pianta degli immobili;
10. Risultanze verifica locazioni presso Agenzia delle Entrate;
11. Rapporto dare/avere condominio;
12. Scheda sintetica ordinanza di vendita;
13. Attestazioni di invio della bozza.

