D E S I G N A R C H I T E T T U R A arch. ***Ursula Ferrari***
Vicolo Monte Adamello 12/8 – 31044 Montebelluna – TV – tel e fax 0423 603282
e-mail ursferr@gmail.com *– P.IVA 03213730264*

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO ESECUTIVO R.G.E. n. 446/2022

Giudice: dott. Leonardo Bianco

Esperto stimatore: dott. arch. Ursula Ferrari

Oggetto:

causa promossa da: [redacted] **mandataria di** [redacted]

con Avv.to Caterina De Mas del foro di Belluno

RELAZIONE DI STIMA

(ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

La sottoscritta arch. Ursula Ferrari con studio in Montebelluna (TV), vicolo Monte Adamello, n. 12/8, è stata nominata esperto stimatore nella suddetta Esecuzione Immobiliare in data 23/10/2023 ed ha prestato il giuramento di rito con invio telematico il giorno 23/10/2023.

L'udienza (ex art. 569 c.p.c.) per l'emissione dell'ordinanza di vendita è stata fissata per il giorno 26/06/2024 e se richiesto, la sottoscritta, parteciperà all'udienza al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

L'incarico è di accertare e di riferire, con relazione scritta, rispondendo al quesito formulato dal Giudice sulla consistenza, legittimità, valore degli immobili pignorati e sulla completezza delle pratiche al fine della vendita (allegato n. 1).

La relazione viene suddivisa nei seguenti capitoli:

- **completezza dei documenti;**
- **operazioni peritali e descrizione catastale;**
- **provenienza del bene;**
- **formalità pregiudizievoli;**

- **divisibilità e suddivisione in lotti;**
- **confini**;
- **descrizione degli immobili**;
- **autorizzazioni comunali a costruire e regolarità di quanto edificato;**
- **conduzione del bene;**
- **stima;**
- **comunicazione alle parti.**

COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

La documentazione del fascicolo di causa è risultata sufficiente e conforme a quanto previsto dall'art. 567 c.p.c.

Fotopiano

OPERAZIONI PERITALI E DESCRIZIONE CATASTALE

Le operazioni peritali presso l'immobile oggetto di pignoramento si sono svolte regolarmente in data 06/03/2024. Al sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto Tecnico Stimatore, un delegato di ASTE 33 S.r.l. ed il conduttore dell'immobile. Il tutto come riportato nel relativo verbale (allegato n. 2).

L'immobile risulta identificato catastalmente come segue (allegato n. 3):

Catasto Fabbricati

Comune di Pederobba, Sez. C, Foglio 7

- Mapp. 928, sub. 8 e sub. 9, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 406,71 (Via Giovanni Comisso piano S1-T);
- Mapp. 928, sub. 24, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 30 mq, Rendita Euro 48,03 (Via Giovanni Comisso piano S1).

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile di cui alla presente perizia è pervenuto all'esecutato in forza al seguente atto:

- atto di compravendita notaio Ernesto Scarpa Gregory di Montebelluna (TV) in data 15/03/1994 Rep. N 122542, Racc. N. 23125, registrato a Montebelluna il 05/04/1994 al n. 924 MOD I e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 13/04/1994 ai nn. 9261/7093.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 30/11/2022, come risulta dalla relazione ex art. 567 c.p.c. del Notaio dott.ssa Giulia Barbagallo di Palermo (PA), già in atti, nonché dalla successiva ispezione ipotecaria di aggiornamento del 20/05/2024, l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 26/11/2009 ai nn. 44043/10137 a favore di "[redacted] sede di Verona (VR) – C.F. [redacted] per la somma complessiva di € 600.000,00 (capitale € 575.000,00) derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso in data 24/11/2009 Rep. 3604;
- ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 11/12/2009 ai nn. 46242/10639 a favore di "[redacted]" sede di Montebelluna (TV) – C.F.

[redacted] per la somma complessiva di € 180.000,00 (capitale € 145.103,61) derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso sezione distaccata di Montebelluna in data 02/12/2009 Rep. 4409;

- ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 29/04/2010 ai nn. 14947/3351 a favore di "[redacted]" sede di Padova (PD) – C.F. [redacted] per la somma complessiva di € 410.000,00 (capitale € 409.593,15) derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso sez. distaccata di Montebelluna in data 15/04/2010 Rep. 273;
- pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 30/11/2022 ai nn. 47625/33043, derivante da atto esecutivo o cautelare emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TREVISO in data 21/11//2022 rep. 7651 a favore di "[redacted]" con sede in Milano (MI) - C.F. [redacted].

DIVISIBILITA' E SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in Comune di Pederobba (TV) – loc. Onigo, via Giovanni Comisso n. 23 int. 2 ed è costituito da un appartamento al piano terra con giardino di proprietà, oltre ad un garage ed ad un magazzino al piano interrato di un fabbricato condominiale.

Per quanto sopra, l'immobile va considerato come un unico lotto indivisibile.

CONFINI

L'immobile oggetto di stima fa parte di un condominio, costituito da due edifici, ubicato in via Giovanni Comisso ed insiste sul mapp. 928, il quale confina:

- a nord con i mapp.li 41 e 951;
- a sud con i mapp.li 907 e 949;
- ad est con il mapp. 808;
- ad ovest con i mapp.li 933 e 804.

L'appartamento è ubicato al piano terra dell'edificio ovest e confina:

- a nord, ad ovest e a sud con il sub. 9 (corte esclusiva di proprietà), con il sub. 1 (vano scale comune) e il sub. 3 (percorso pedonale di accesso al fabbricato);
- ad est con sub 10 (altro appartamento), il sub. 11 (corte esclusiva di altro appartamento), sub. 1 (vano scale comune).

Il garage, ubicato a livello -1 rispetto all'appartamento e con accesso diretto dall'esterno tramite corte comune ai due edifici costituenti il condominio, confina:

- a nord e ad ovest con sub 1 (corridoi di accesso e vano scale comune);
- ad est con sub. 5 (corte comune a tutti i garages);
- a sud con sub. 26 (garage di altra proprietà).

Il magazzino, ubicato la piano interrato, confina:

- a nord e ad ovest con pareti perimetrali;
- a sud con il sub. 14 (altro magazzino) e con il sub. 1 (corridoio e vano scale comune);
- ad est con il sub. 10 (altro magazzino).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della presente stima, dal punto di vista urbanistico, è ubicato in Zona C1, regolamentata dall'art. 42 delle N.T.O. del vigente del P.I. del Comune di Pederobba (allegato 8).

Trattasi di appartamento situato al piano terra con giardino ad uso esclusivo, oltre ad un garage ed un magazzino al piano interrato, facenti parte di un condominio costituito da due edifici di n. 6 unità ognuno. L'immobile oggetto di stima è ubicato nell'edificio ovest (Condominio Edera 1) al civico 23/2 di via Giovanni Comisso.

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un piano interrato, raggiungibile tramite vano scale condominiale.

La struttura portante è in c.a. con solai in laterocemento; i tamponamenti sono in laterizio e la copertura a falde, con muretti e tavelloni poggianti sull'ultimo solaio, ha manto in coppi.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera ed oscuri sempre in legno.

I portoncini di ingresso degli appartamenti sono del tipo antisfondamento.

L'accesso ai vari appartamenti avviene tramite disimpegni e scale con pavimentazione in piastrelle di ceramica. La tinteggiatura del vano scale è a tempera.

L'accesso pedonale al vano scale condominiale avviene dal lato sud di via Giovanni Comisso tramite vialetto pavimentato con piastrelle in calcestruzzo.

Il piano interrato, dove sono dislocati i garages, ha una pavimentazione in calcestruzzo con spolvero superficiale al quarzo. L'accesso ai garages avviene tramite rampa ubicata sul lato est di via Comisso e corte comune scoperta pavimenta in piastrelle di calcestruzzo.

L'appartamento è situato al piano terra, civico 23 interno 2, ed è composto da: soggiorno con angolo cottura di 26,11 mq, disimpegno di 3,63 mq, bagno di 6,38 mq, camera di 10,73 mq, camera matrimoniale di 14,06 mq e ripostiglio di 2,73 mq.

La superficie netta calpestabile dell'appartamento è di 63,64 mq.

La superficie lorda commerciale, compresi muri, è di 77,24 mq.

L'unità abitativa presenta inoltre un giardino di proprietà avente superficie, rilevabile dalle planimetrie catastali, di 197,00 mq.

Il garage al piano interrato ha una superficie netta in pianta di mq 30,02, mentre la superficie lorda commerciale, compresi muri, è di mq 30,55.

Il magazzino al piano interrato ha una superficie netta calpestabile di 9,18 mq, mentre la superficie lorda commerciale, compresi muri, è di 9,38 mq.

I pavimenti dell'appartamento sono in ceramica per la zona giorno ed in legno per la zona notte; il bagno ha pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburato per la zona notte ed in legno con specchiature in vetro per la zona giorno.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con alimentazione a metano e radiatori lamellari in acciaio. La caldaia è posizionata in una nicchia della muratura perimetrale esterna, chiusa da una porta in legno, confinante con il locale ripostiglio.

Gli impianti risultano realizzati secondo le normative vigenti al momento della loro esecuzione.

Nel suo complesso l'unità abitativa presenta con un mediocre livello di finiture. Lo stato

di conservazione è pessimo e vi sono copiose tracce di muffa ed umidità sia internamente che esternamente.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a Titolo Edilizio richiesto in data anteriore al 08/10/2005 (data di entrata in vigore del D.Lgs 19/08/2005 n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia") e che successivamente a tale data non risultano siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pederobba non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica né l'Attestato di Prestazione Energetica.

AUTORIZZAZIONE COMUNALE A COSTRUIRE E REGOLARITA' DI QUANTO EDIFICATO

In seguito alla richiesta di accesso ai documenti amministrativi effettuata dal sottoscritto Architetto al Comune di Pederobba ed alla verifica degli atti d'ufficio effettuata dal Tecnico del settore edilizia è emerso quanto segue.

L'immobile risulta realizzato in forza ai seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 922017 del 19/10/1992 e successive varianti n. 922017/V2 del 27/10/1993 e n. 922017/V3 del 21/01/1994 (lavori di costruzione n. 2 fabbricati ad uso appartamenti);
- Autorizzazione edilizia n. 932174 del 08/10/1993 (Lavori di costruzione recinzione);

Il permesso di abitabilità è stato rilasciato in data 22/01/1994 prot. 757.

Durante il sopralluogo, il Tecnico Stimatore ha effettuato un rilievo fotografico (allegato 5) e metrico al fine di verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto e le planimetrie dell'immobile.

Gli elaborati progettuali depositati presso il Comune di Pederobba e le planimetrie catastali indicano la presenza di alcune terrazze, non riscontrate in sede di sopralluogo.

E' quindi necessario presentare una pratica edilizia presso il Comune di Pederobba ed effettuare un aggiornamento catastale al fine di sanare tali difformità.

Durante il sopralluogo si è inoltre constatata la presenza abusiva (non presente negli elaborati progettuali) di un cancelletto in ferro lungo la recinzione del giardino privato, che permette l'accesso diretto dall'area pedonale comune al giardino privato di proprietà. Tale varco

va pertanto chiuso.

Le spese per la regolarizzazione edilizia delle difformità sopra descritte vengono quantificate forfettariamente in € 6.000,00.

CONDUZIONE DEL BENE

L'immobile risulta occupato da inquilino con contrato di affitto datato 31/03/2018, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Feltre (BL) in data 12/04/2018 al n. 477 serie 3T. Il canone di locazione è stato aggiornato con comunicazione del 31/03/2023 trasmessa tramite raccomandata il 17/04/2023 (vedere allegato 10).

L'unità fa parte del "Condominio Edera 1" con millesimi 87,39 di proprietà (relativi ad entrambi gli edifici che compongono il condominio /Edera 1 e Edera 2) e millesimi 131,85 con riferimento al solo edificio Edera 1. Le spese condominiali annue sono in media di € 780,00.

Le spese condominiali non saldate e quelle di esercizio già deliberate ammontano ad € 1.209,19 e sono a carico dell'usufruttuario dell'immobile.

Sotto l'allegato 11 viene riportato il prospetto delle spese condominiali a consuntivo per l'anno 2023 e a preventivo per l'anno 2024.

STIMA

Nella redazione della stima il sottoscritto stimatore ha tenuto conto di tutti gli aspetti intrinsechi ed estrinsechi del bene quali: la localizzazione, la vicinanza a tutti i servizi, il contesto urbanistico della zona, la viabilità, la tipologia edilizia, la conformazione e dimensione, l'esposizione, il grado delle finiture, l'età e lo stato di conservazione.

L'approccio metodologico scelto per stabilire il valore commerciale dell'intero compendio immobiliare è quello sintetico-comparativo, che scaturisce dalle indagini di mercato effettuate (indirette e dirette) attraverso le quali sono stati rilevati valori unitari a metro quadrato di superficie commerciale, calcolata attraverso gli opportuni coefficienti di ragguaglio.

Il calcolo della superficie è stato desunto dagli elaborati grafici autorizzati, nonché tramite rilievi metrici effettuati durante il sopralluogo.

Calcolo della superficie commerciale del fabbricato in base al D.P.R. n° 138 del 23.03.1998:

- Appartamento (piano T°) mq 77,24 computati al 100%;

- Giardino di proprietà mq 179,00 computati al 10% fino al limite della superficie dell'appartamento e al 2% oltre tale limite;
- Garage (piano interrato) mq 30,55 computata al 50%;
- Magazzino (piano interrato) non direttamente comunicante con l'appartamento mq 9,38 computata al 25%;

Complessivamente:

Appartamento P.T.	mq 77,24 x 100%	=	mq	77,24
Giardino di proprietà	mq 77,24x10%+(179,00-77,24) x 2%	=	mq	9,76
Garage	mq 30,55 x 50%	=	mq	15,28
Magazzino	mq 9,38 x25/100	=	mq	2,35
			mq	104,63

Nel caso di specie, stante le caratteristiche del fabbricato, il livello delle finiture, nonché il suo stato di conservazione, da indagini di mercato si è rilevato che il valore di immobili di caratteristiche simili si attesta in circa 1.300,00 €/mq ricavabili come segue:

Annuncio n. 48797126 del 29.04.2024_Agenzia Immobiliare Casa.it

Appartamento a Onigo – Anno 2006 – 115 mq € 178.000,00 Condizioni buone

Prezzo al mq: 1.547,00

Detrazione del 10% per le condizioni dell'immobile

Detrazione del 5% per vetustà fino a 20 anni rispetto a quello dell'annuncio

€ 1.547,00 x (1-15/100) = € 1.314,00 arrotondati ad € 1.300,00

Il **valore dell'immobile viene quindi stimato** come segue:

104,63 mq x 1.300,00 €/mq = € 136.019,00

A questo valore vanno imputati gli oneri necessari per sanare le difformità quantificati in € 6.000,00.

Pertanto **il sottoscritto tecnico estimatore stima il più probabile valore commerciale dell'immobile, nel suo insieme, alle condizioni attuali in:**

€ € 136.019,00 – € 6.000,00 **= € 130.019,00** arrotondati ad **€ 130.000,00 (Euro centotrentamila/00).**

La quota in esecuzione, come riportato nell'atto di pignoramento è: 1/2 della nuda proprietà e, quindi, viene di seguito calcolato tale valore, al tasso d'interesse legale del 2,50%.

Età dell'usufruttuario:	79 anni
Coefficiente	10
% usufrutto	2,50% x 10 = 25%
% nuda proprietà	75%

Valore della nuda proprietà dell'immobile: € 130.000,00 x 75% = **€ 97.500,00** (euro novantasettemilacinquecento/00).

Quota in esecuzione 1/2: € 97.500,00 x 1/2 = **€ 48.750,00** (euro quarantottomila settecentocinquanta/00).

La presente perizia è composta da n. 9 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati.

COMUNICAZIONE ALLE PARTI

Il sottoscritto esperto stimatore ha trasmesso alle Parti (allegato n. 12) la presente perizia composta da n. 11 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati, onorandole di fargli pervenire eventuali note di osservazione al proprio elaborato entro il giorno 11/06/2024.

ALLEGATI:

1. Quesito
2. Verbali delle operazioni peritali del 06/03/2024;
3. Documenti Catastali: Visure, Estratto di Mappa, Planimetrie;
4. Ispezione Ipotecaria di aggiornamento in data 20/05/2024;
5. Documentazione Fotografica dello stato dei luoghi;
6. Documentazione Edilizia Comune di Pederobba;
7. Estratti N.T.O e Tav. 13.1.a Zonizzazione P.I. Comune di Pederobba;
8. Certificato di residenza dell'esecutato data 24/10/2023;
9. Atto di compravendita notaio Ernesto Scarpa Gregorj di Montebelluna rep. 122542 del 15/03/1994;
10. Contratto di locazione ad uso abitativo in data 31/03/2018 e rinnovo in data 31/03/2023

11. Prospetto spese condominiali
12. Attestazione invio della perizia di stima alle Parti;
13. Scheda sintetica per la vendita.

Montebelluna, 27/05/2024

l'Esperto stimatore
Arch. Ursula Ferrari