

TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 45_2022 promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

CONTRO

l'esecutato

[REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Paola Torresan

C.T.U.: Geom. Guido Stefano

Data prossima udienza: 5 luglio 2023

RELAZIONE DI STIMA

ELENCO DEI CAPITOLI:

1) Premessa, incarico e quesito	pag.02
2) Espletamento dell'incarico	pag.03
3) Risposta ai chiarimenti ex art.173 bis disp. Att. C.p.c.	pag.04
3.1) Prefazione e composizione dei lotti	pag.04
3.2) Identificazione catastale e confini	pag.05
3.3) Provenienza ed intestazione	pag.06
3.4) Formalità pregiudizievoli	pag.07



3.5) Descrizione generale del lotto	pag.08
4) Accertamento della destinazione urbanistica	pag.09
5) Verifica urbanistica	pag.10
6) Difformità riscontrate in sede di sopralluogo	pag.11
7) Locazioni e occupazione	pag.12
8) Certificazione energetica	pag.13
9) Modalità di stima e valore	pag.13
10) Osservazioni alla perizia delle parti	pag.15
11) Elenco degli allegati	pag.15

1) PREMESSA, INCARICO E QUESITO

Con verbale di pignoramento immobiliare notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario di Treviso in data 19.01.2022 Repertorio 438, trascritto in data 23.02.2022 - Registro Particolare 4268 Registro Generale 6050, a carico dell'esecutato venivano pignorati per le quote di 1/1 della piena proprietà, gli immobili oggetto della presente relazione peritale così come di seguito descritto.

Al sottoscritto geometra Guido Stefano, con domicilio di Studio in Mogliano Veneto (TV) Piazza Duca d'Aosta civ. 30/4, iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Treviso con il n.2349 di progressivo e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Treviso, nominato C.T.U. estimatore dal G.E. Dott.ssa Pola Torresan, in riferimento al provvedimento di nomina emesso dal Giudice in data 25 novembre 2022, veniva posto il successivo quesito allegato giuramento del 28 novembre 2022. (Allegati 1 e 2).



2) ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Esaminata la documentazione agli atti, acquisite le informazioni e i documenti utili per poter fornire una completa risposta al quesito posto, lo scrivente, a seguito di accordi intercorsi con il custode nominato dalla procedura, conduceva in data 20 febbraio 2023 alle ore 10:00 un sopralluogo tecnico presso l'immobile oggetto di esecuzione (Allegato 3).

Al momento del sopralluogo tecnico, l'immobile risultava occupato dalla ex moglie e dalla figlia minorenni dell'esecutato, quest'ultimo ad oggi ivi residente (Allegato 16).

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, venivano inoltre effettuate le seguenti attività:

1. per quanto riguarda l'atto di provenienza dell'immobile, veniva richiesta e fornita una copia, "in formato digitale", dal notaio rogante l'ultimo atto di compravendita relativo all'immobile. La copia dell'atto viene allegata al presente elaborato peritale (Allegato 15);
2. visure telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Treviso per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative agli immobili in modo da poter verificare lo stato di aggiornamento della documentazione presente nel fascicolo (Allegati 4, 5, 6, 7, 7.1);
3. visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Treviso per la verifica e l'aggiornamento delle note di trascrizione e di iscrizione (Allegato 8);



5. richiesta e ottenimento, presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso Ufficio di Treviso della verifica dei contratti di locazione e/o comodato eventualmente stipulati relativi al bene oggetto di pignoramento (Allegato 9);

6. accesso agli atti presso l’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Trevignano (TV) per l’esame delle pratiche edilizie istruite e l’ottenimento di copia dei documenti tecnici a corredo (Allegati 10 e 11).

7. richiesta e ottenimento dal certificatore della copia dell’attestato di prestazione energetica relativo all’unità abitativa (Allegato 12).

Sono invece esclusi dal presente incarico, accertamenti inerenti il raffronto tra l’attuale confinamento del lotto di terreno (superficie reale) su cui i beni immobili in esame insistono rispetto i sedimi di superficie catastale; analisi afferenti alle strutture degli immobili su cui i beni insistono, nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto in quesito dall’Illustrissimo Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione.

Tutto ciò premesso, si dà nel seguito puntuale risposta ai quesiti posti.

3) RISPOSTA AI CHIARIMENTI INERENTI L’EX ART. 173 BIS
DISP. ATT. C.P.C.

3.1 PRAFAZIONE E COMPOSIZIONE DEI LOTTI

Il compendio immobiliare sottoposto a procedura di pignoramento è situato in Comune di Trevignano (TV) loc.tà Signoressa, Via Cadore civ. 3/c, in zona semicentrale rispetto al tessuto urbano del Comune di appartenenza, a \approx 1.1 km verso nord-norddest rispetto al centro della



località.

Abbastanza comodi risultano i collegamenti con i servizi ed i mezzi pubblici ed i Comuni limitrofi.

Il compendio immobiliare consiste in un appartamento con ingresso indipendente, sviluppato al piano terra con relativa area scoperta di pertinenza, comprensivo di autorimessa e magazzino al piano sottostrada, comprese le parti comuni, facente parte di un edificio a n.6 unità abitative.

Il condominio che ospita gli immobili oggetto di pignoramento si sviluppa su tre piani fuoriterra compreso il piano terra ed uno interrato, composto da n.2 corpi di fabbrica distinti fuoriterra e collegati dal piano sottostrada. Il tutto facente parte di un condominio denominato “Residence la Roggia Due”.

In merito alla divisibilità, tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà oggetto di stima, si ritiene non opportuna né giustificata la vendita in più lotti.

3.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima si identificano rispettivamente rispettivamente in:

Ufficio: Provincia di Treviso – Comune di Trevignano (cod. L402)

Sez. Urb. C Fg. 2 Particella 1798 corrispondenti al Catasto Terreni Fg.15 Part.1798.-----

Catasto Fabbricati

➤ Sez. Urb. C - Foglio 2 - Particella 1798 - Sub. 6 - Categ. A/2 - Classe 3 - Cons. 5,5 vani - Superficie catastale tot. m² 88 - Rendita € 525,49



- Abitazione con corte esclusiva di m² 295;

➤ *Sez. Urb. C - Foglio 2 - Particella 1798 - Sub. 24 - Categ. C/6 - Classe 5 - Cons. m² 21 - Rendita € 53,14 - Autorimessa;*

➤ *Sez. Urb. C - Foglio 2 - Particella 1798 - Sub. 25 - Categ. C/2 - Classe 6 - Cons. m² 5 - Rendita € 9,55 - Magazzino;*

➤ *Sez. Urb. C - Foglio 2 - Particella 1798 - Sub. 33 Ente urbano Bene Comune non censibile Spazio di manovra comune ai subb. 6-24.*

Si precisa che nell'Atto di Pignoramento Immobiliare il subalterno 25 è stato erroneamente indicato con Natura C/6 (autorimessa), il classamento indicato catastalmente determina la Categoria C/2 (magazzino).

I confini esterni a partire da nord in senso orario sono i seguenti:

L'abitazione confina con le Particelle 128, 1709, 1627, 1798, 1596 e con i subalterni 5, 31, 4 e 3; l'autorimessa e lo spazio di manovra, formanti un unico corpo, confinano con terrapieno su tre lati, mappali 1798 subalterni 5, 23 e 30; il magazzino confina con mappale 1798 subalterni 22, terrapieno e mappale 1798 subalterno 30 spazio di manovra-vano contatori e terrapieno. Il tutto salvo altri o più precisi confini.

Coordinate Geografiche GPS: Latit.45°44'50.3"N - Longit.12°05'59.6"E
(Allegati 4, 5, 6, 7, 18)

3.3 PROVENIENZA ED INTESTAZIONE

I beni di cui alla presente relazione sono pervenuti all'esecutato in forza del seguente atto:

Atto notarile pubblico di compravendita del 10 giugno 2009, del Notaio Gianluca Forte sede di Treviso, repertorio n.192570, raccolta n.10300,



Registrato a Treviso il 24/06/2009 n° 11021 1T / 1T.

Il tutto con diritto pro quota alle parti comuni del complesso immobiliare di cui fanno parte ai sensi degli articoli 1117 e ss. Del C.C., con quota di proprietà in ragione di 106,24‰ per l'appartamento, 5,51‰ per l'autorimessa e 1,84‰ per il magazzino.

(Allegati 15-18)

3.4 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Relativamente alle formalità in esame a favore e a carico risultano pubblicate le seguenti procedure:

1 TRASCRIZIONE del 24/06/2009 - Registro Particolare 15004 Registro Generale 24198 Pubblico ufficiale FORTE GIANLUCA Repertorio 192570/10300 del 10/06/2009 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

2 ISCRIZIONE del 24/06/2009 - Registro Particolare 5314 Registro Generale 24199 Pubblico ufficiale FORTE GIANLUCA Repertorio 192571/10301 del 10/06/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

3 ISCRIZIONE del 08/06/2016 - Registro Particolare 3205 Registro Generale 18380 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 10322/2015 del 13/11/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: Annotazione n. 3518 del 13/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI);

4 TRASCRIZIONE del 23/02/2022 - Registro Particolare 4268 Registro Generale 6050 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 438 del 19/01/2022 ATTO



ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI. (Allegato 8)

3.5 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

Trattasi di appartamento con ingresso indipendente esposto sui cardinali nord-ovest-sud, sviluppato al piano terra con relativa area scoperta di pertinenza, compreso di autorimessa e magazzino al piano sottostrada primo, facente parte di un complesso immobiliare tutto a destinazione residenziale.

La disposizione dell'appartamento è così riconosciuta:

Cucina-soggiorno, disimpegno, tre camere, bagno, w.c., due logge e area scoperta esclusiva al piano terra; autorimessa e magazzino al piano sottostrada primo, il tutto comprensivo delle parti comuni.

La superficie commerciale, al lordo quindi delle murature portanti e divisorie è di m² 88,32 per l'appartamento, m² 22,27 per l'autorimessa, m² 5,69 per il magazzino. Le logge hanno superficie di m² 10,58, lo scoperto di pertinenza ha superficie di m² 295,00.

La superficie calpestabile è pari a m² 72,47 per l'appartamento, m² 18,51 per l'autorimessa, m² 4,69 per il magazzino.

Le altezze interne sono ml 2,70 per tutti i locali al piano terra, ml 2,40 per l'autorimessa, m² 2,80 per il magazzino, il tutto come meglio identificato negli allegati grafici allegati. (Allegati 5 e 11)

L'unità si trova alla data del sopralluogo in buone condizioni manutentive, gli impianti presenti sono in regola con le normative vigenti.

Le facciate condominiali sono in buono stato di conservazione.



La struttura portante risulta di tipo a telaio in c.a. con muratura di tamponamento in bimattoni di laterizio, il solaio interposto tra il piano sottostrada e il piano primo è prefabbricato di tipo “predalles”, i solai superiori di tipo “Bausta” in latero cemento con pignatte e travetti preconfezionati; la copertura ha una struttura in calcestruzzo con sovrastante isolamento, a cui seguono guaina impermeabilizzante e manto di copertura in tegole di cotto; i divisori interni sono in cartongesso.

Le finiture interne dell’unità comprendono brevemente:

- Pavimenti in ceramica nella zona giorno, nel bagno e nel w.c.;
- Pavimenti in listoni di legno nelle camere;
- Rivestimenti in ceramica per bagno e il w.c.;
- Serramenti interni composti da porte in legno tamburato laccato, portoncino d’ingresso blindato;
- Serramenti esterni in legno con vetrocamera, scuri in legno;
- Facciate esterne al civile con rilevanze a “mattoni faccia a vista”;
- Grondaie e pluviali in lamiera di rame 6/10 mm;
- Impianto di raffrescamento con pompa di calore;
- Impianto irrigazione giardino;
- Impianto di riscaldamento autonomo;

Al piano sottostrada l’autorimessa presenta pavimentazione in cemento lisciato e portone bascalante in lamiera zincata, il magazzino presenta porta in lega metallica. (Allegato 13)

4) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

L’area su cui insiste il compendio immobiliare oggetto della presente



relazione ricade secondo lo strumento urbanistico vigente in Zona Territoriale Omogenea C/2 con Piano Attuativo.

Le zone territoriali omogenee C2 sono le parti del territorio caratterizzate da recente e parziale edificazione e quelle destinate alla nuova espansione residenziale. Negli edifici esistenti nelle Z.T.O. C2 sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione edilizia;
- d) ampliamento volumetrico fino al raggiungimento degli indici e nel rispetto dei parametri fissati per la zona;
- e) demolizione e ricostruzione nel rispetto delle norme dell'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione. (Allegato 14)

5) VERIFICA URBANISTICA

Con riferimento alla normativa urbanistica ed edilizia vigente, si precisa che l'edificazione del fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è avvenuta in forza dei seguenti provvedimenti:

- Permesso di costruire n.001/2007 del 03/01/2007 per la costruzione di n.2 fabbricati a 6 alloggi ciascuno;
- Denuncia inizio attività edilizia ex art.22 D.P.R. 06/06/2001 n.380, protocollata in data 26/01/2008 al n.1803/2008 Variante in corso d'opera;
- Permesso di agibilità n.021/2008 del 20/03/2008.

(Allegato 10)



6) DIFFORMITA' RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRAL=
LUOGO

E' stata eseguita in sede di sopralluogo verifica al fine di poter confrontare la corrispondenza di quanto depositato presso la Pubblica Amministrazione rispetto allo stato dei luoghi; si precisa pertanto che dall'analisi dei documenti reperiti in sede di accesso agli atti del Comune di Trevignano, risultano riscontrate le seguenti difformità, così come anche nelle schede catastali depositate:

- Diverso posizionamento di ~67 cm della tramezza divisoria tra le due camere accessorie. La superficie di una delle due camere in progetto risulta ora al di sotto dei 9 m², pertanto il vano non potrà più avere tale destinazione, bisognerà quindi rettificare anche le risultanze catastali con conseguente cambio di rendita;
 - Il bagno principale risulta con lunghezza superiore di ~16 cm rispetto al concessionato, con conseguente restringimento del disimpegno.
 - Si rileva, lungo il lato nord dell'area scoperta di pertinenza, la presenza di un manufatto ligneo stabilmente ancorato al suolo, con dimensioni di ml 7.50x3.50 e altezza media di ml 2.30. Tale manufatto si trova a confine con altra proprietà ed è chiuso da un lato.
- Quest'ultimo manufatto risulta privo di alcun titolo abilitativo ed in contrasto con le normative vigenti in ambito urbanistico.

Per la regolarizzazione delle difformità interne rilevate rispetto ai regolamenti edilizi amministrativi ed urbanistici occorrerà ricorrere alla presentazione di istanza in sanatoria, con inoltro di regolare domanda



edilizia, sarà necessario inoltre provvedere all'aggiornamento catastale.

Per quanto inerente il manufatto ligneo esterno, non potendo dimostrare la sussistenza dei presupposti previsti dalla Legge e, in particolare, quale sia stata la data di realizzazione delle opere, in pregio del fatto che quest'ultimo non rispetta i parametri a riguardo del Codice Civile, finanche al Regolamento Edilizio vigente, il sottoscritto, in accordo con l'Amministrazione Comunale, ritiene che vada demolito.

La spesa per la regolarizzazione dell'immobile, comprensiva di sanzione, versamenti, oneri comunali/catastali e spese tecniche viene quantificata con costi presumibili pari a € 4.750,00 (Euro quattromilasettecentocinquanta/00).

Si precisa che, alla data odierna, non sono state adottate sanzioni ai sensi delle vigenti normative urbanistiche a riguardo dell'unità immobiliare sopradescritta.

7) LOCAZIONI E OCCUPAZIONE

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso, è stato rinvenuto un contratto di locazione depositato telematicamente, stipulato il 29/09/2021 e registrato il 22/10/2021 (n. 4490 serie 3T) , data antecedente alla notifica del pignoramento di data 19/01/2022, con durata dal 01/10/2021 al 01/10/2029.

Il contratto depositato evidenzia un corrispettivo annuo pari ad € 6.000,00 (Euro seimila/00), intestato al coniuge separato dell'esecutato, quest'ultimo ad oggi ivi residente (Allegati 16/17), si ritiene congruo il valore. Il contratto è opponibile alla procedura (Allegato 9).



8) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, è stato reperito l'Attestato di prestazione Energetica con codice identificativo 99662/2021 valido fino al 21/10/2031.

La classe energetica attribuita è la B, l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile $E_{pgl,nren}$ è pari a 79,96 kWh/ m² anno.

(Allegato 12)

9) MODALITA' DI STIMA E VALORE

In relazione a quanto sopra esposto, dopo aver visitato gli immobili, recepite le opportune informazioni, sulla scorta della propria esperienza, sentiti altri pareri, svolti gli adempimenti di competenza, lo scrivente tecnico ha potuto adottare un metodo di stima per comparazione diretta, che ha consentito di determinare il più probabile valore di mercato mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili.

Tale confronto ha portato alla formazione di un prezzo unitario al metro quadrato, i parametri principali considerati sono:

-le caratteristiche di posizione del compendio, che comprendono la panoramicità, la luminosità, la prospicienza, l'altezza dal piano stradale;

-le caratteristiche tipologiche, che comprendono l'età dell'edificio e degli interventi di manutenzione e restauro eseguiti in epoche successive alla sua costruzione, le caratteristiche architettoniche, i vincoli di destinazione e di modificazione, le condizioni statiche dell'immobile, le caratteristiche di manutenzione degli ambienti comuni, le caratteristiche degli impianti idro-termo-sanitari.



- le caratteristiche produttive, che comprendono la situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, la presenza di servitù attive o passive, diritti ed oneri di qualsivoglia natura, compreso il minor valore che scaturisce dalla vendita forzata, il tutto calcolato come segue, tenendo conto che la valutazione è calcolata sulle superfici commerciali, comprese quindi di murature portanti e divisorie.

Con riferimento alla situazione condominiale dell'esecutato alla data del 27 febbraio 2023, così come comunicato dall'amministratore di condominio, si precisa quanto segue:

- per l'anno condominiale in corso (dal 01/07/2022 al 30/06/2023) da bilancio preventivo, le spese condominiali di competenza ammontano a complessivi € 423,01. La prima rata scaduta il 10/02/2023, pari ad € 213,05 è stata parzialmente pagata (€ 113,05), pertanto rimane da pagare la somma di € 100,00. La seconda rata, pari ad € 209,96 scade il 01/04/2023.

Quanto sopra salvo altre spese alla data odierna non prevedibili.

Conteggio di stima considerando il rapporto di indice mercantile per i vani accessori:

Appartamento m² 88.32 x €/ m² 1.350,00 = € 119.232,00

Autorimessa m² 22.27 x €/ m² 880,00 = € 19.597,60

Magazzino m² 5.69 x €/ m² 400,00 = € 2.276,00

Area scoperta m² 295,00 a corpo = € 16.000,00

= € 157.105,60

A detrarre il 15% per le motivazioni sopraesposte = € 133.539,76

A detrarre le spese per la regolarizzazione dell'immobile pari ad € 4.750,00

(Euro quattromilasettecentocinquanta/00) = € 128.789,76



prudenzialmente arrotondato a:

€ 128.700 (Euro centoventottomilasettecento/00)

NOTA: Non sono compresi nel presente lotto e nella relativa stima del valore gli arredi mobili presenti nei locali.

10) OSSERVAZIONI ALLA PERIZIA DELLE PARTI

In data 17 marzo 2023 lo scrivente trasmetteva per via telematica tramite posta certificata la bozza della relazione peritale ai creditori procedenti, al Custode e agli esecutati per mezzo dei loro legali. Non sono pervenute osservazioni e repliche nei termini fissati.

11) ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) Verbale di nomina
- 2) Verbale di giuramento
- 3) Verbale di sopralluogo
- 4) Estratto mappa
- 5) Planimetrie catastali
- 6) Elaborato planimetrico
- 7) Elenco subalterni
- 7.1) Visura storica
- 8) Ispezione ipotecaria
- 9) Contratto affitto e interrogazione Agenzia delle Entrate
- 10) Istanze edilizie
- 11) Grafici concessionati
- 12) Attestato di prestazione energetica



13) Documentazione fotografica

14) Estratto strumento urbanistico

15) Atto di provenienza

16) Stato di famiglia

17) Omologa separazione consensuale

18) Regolamento di condominio

19) Scheda di perizia sintetica

A conclusione del mandato ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione completa di allegati, rimanendo a disposizione del Sig. Giudice incaricato per ogni eventuale chiarimento e/o necessità.

Mogliano Veneto, 4 aprile 2023

Con osservanza

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Guido Stefano

