

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 455/2021**

**Relazione del Perito Estimatore.**

La sottoscritta arch. Franca Bertok, con studio in Treviso, viale Alcide De Gasperi 24, tel. 0422 411257 veniva nominata per la redazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.; prestava giuramento telematico in data 07/07/2022.

L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti è stata fissata dal G.E. per il giorno 29/03/2023. In data 29/11/2022 si svolgeva il primo sopralluogo, presente il custode dei beni; la scrivente Perito Estimatore non accedeva all'interno dell'alloggio per comunicata malattia dei famigliari dell'Esecutato al momento stesso del sopralluogo; in data 12/01/2023 si svolgeva il secondo accesso senza impedimenti, ritardi o irregolarità, procedendo al rilievo metrico e fotografico.

**FORMAZIONE DEI LOTTI**

**Unico lotto di vendita – piena proprietà di un appartamento.**

Il bene, situato a San Biagio di Callalta (TV), è costituito da un appartamento a piano primo con accesso indipendente a piano terra.

Come riportato nell'atto di provenienza "*All'unità compravenduta compete la comproprietà del mappale 119 subalterno 5, Bene Comune non Censibile, che individua un'area scoperta pertinenziale di mq 241, comune ai sub. 6, 7, 8 e 9. La parte venditrice riconosce che la parte acquirente avrà comunque diritto di uso esclusivo dell'area di mq 13 rappresentata in tinta perimetrale di colore giallo nella planimetria allegata.*". **Il BCNC MN 119 sub. 5 sopra riportato non è oggetto di questa procedura esecutiva.**

**UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE**



**31048 SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV) – via Postumia centro - L'alloggio ha  
accesso da via Fratelli Bandiera n. 1**

Il fabbricato che ospita l'unità pignorata è a due piani fuori terra con una porzione a piano interrato; l'accesso dell'alloggio, posto a piano primo, avviene dal retro dell'edificio, attraverso l'area scoperta condominiale BCNC sub. 5, che dalla strada comunale via F.lli Bandiera conduce alla porta di ingresso, sita a piano terra e attraverso il vano scala di proprietà si accede al piano primo.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA (codice H781) SEZIONE E - FOGLIO 6

Catasto fabbricati

MN. 119 - sub. 7 - via Postumia Centro - piano T-1 - Cat. A/3 - Cl. 3 – vani 6 – sup.  
cat. mq 129 – escluse aree scoperte mq 126 - RC € 418,33

**CONFINI DEL LOTTO**

MN. 119 - sub. 7, ingresso piano terra: Nord e Ovest con sub. 6; Est con sub. 9; Sud distacco con muro perimetrale su BCNC MN 119 sub. 5.

MN. 119 - sub. 7, appartamento, piano primo: Nord, Sud e Ovest distacco su muro perimetrale; Est con altra unità MN 35.

**DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA**

- Esecutato "1" piena proprietà

Atto di compravendita Notaio Antonio Carlo Scalettari di San Donà di Piave (TV) in data 09/12/2004, Rep.n. 95381, trascritto a Treviso in data 23/12/2004 al n. 35167.

L'atto di provenienza che viene allegato alla relazione peritale è stato acquisito dal Custode, dall'Esecutato "1" e successivamente letto dalla scrivente presso l'ufficio Pubblicità Immobiliare di Treviso in quanto l'Archivio Notarile non ne conserva la copia.



L'allegato "B" citato in atto nel quale viene descritto "La parte venditrice, quale esclusiva proprietaria prima d'ora dell'area scoperta identificata dal MN 119 sub. 5 riconosce che la parte acquirente avrà comunque diritto di uso esclusivo dell'area di mq 13 rappresentata in tinta perimetrale di colore giallo nella planimetria che si allega al presenta atto sotto la lettera B". Si allega copia della planimetria come ridisegnata a ricalco dall'allegato "B".

## **TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE**

### **Trascrizioni pregiudizievoli**

#### **Trascrizione in data 11/02/2009 n.ri 4869/3085**

Verbale di pignoramento immobili del 10/01/2009 rep. 69/2009 Tribunale di Treviso (TV), pignorata la piena proprietà di Catasto Fabbricati, Comune di San Biagio di Callalta (TV), Sez. E, Fg. 6, MN 119, sub. 7 unitamente alla quota di comproprietà del MN 119 sub. 5 BCNC di mq 241 comune ai sub. 6, 7 ,8, 9 nonché al diritto di uso dell'area di mq 13 rappresentata in giallo nella planimetria allegata all'atto di acquisto a favore di Soggetto "2" contro Esecutato "1", richiedente Soggetto "3".

#### **Trascrizione in data 03/06/2009 n.ri 20603/12657**

Verbale di pignoramento immobili del 17/04/2009 rep. 1903/2009 Tribunale di Treviso (TV), pignorata la piena proprietà di Catasto Fabbricati, Comune di San Biagio di Callalta (TV), Sez. E, Fg. 6, MN 119, sub. 7 a favore di Soggetto "4" contro Esecutato "1", richiedente Soggetto "5".

Le trascrizioni sopra riportate fanno riferimento alle Procedure Esecutive n. 215/2009 poi riunita alla n. 33/2009 estinta con provvedimento del Tribunale di Treviso in data 16/01/2017 per inattività delle parti, inefficacia del pignoramento e obbligo di cancellazione; ad oggi le trascrizioni non sono state cancellate.

#### **Trascrizione in data 25/10/2021 n.ri 42821/29582**



Verbale di pignoramento immobili del 05/10/2021 rep. 5281 Tribunale di Treviso (TV), pignorata la piena proprietà di Catasto Fabbricati, Comune di San Biagio di Callalta (TV), Sez. E, Fg. 6, MN 119, sub. 7 a favore di Soggetto "6" contro Esecutato "1", richiedente Soggetto "7".

### **Iscrizioni**

#### **Iscrizione in data 23/12/2004 n.ri 54635/13109**

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario Notaio Scalettaris Antonio Carlo di Noale (VE) del 09/12/2004 rep.n. 95382/3593 a favore di Soggetto "4" contro Esecutato "1". Ipoteca € 260.000,00 capitale € 130.000,00 durata 25 anni. Ipotecata la piena di Catasto Fabbricati, Comune di San Biagio di Callalta (TV), Sez. E, Fg. 6, MN 119, sub. 7.

### **DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO**

L'immobile si trova in fronte alla strada di collegamento tra Treviso e Ponte di Piave, a 12 km dal centro di Treviso e a 7 km da Ponte di Piave. E' situato in zona edificata prevalentemente ad edifici di dimensioni contenute in altezza, piccoli condomini, generalmente con il piano terra con destinazione commerciale. Vi sono nelle vicinanze un intervento edilizio recente con una banca, un polo scolastico con scuola secondaria, un distretto ULSS e alcune attività commerciali a carattere rionale; il Municipio di San Biagio di Callalta è raggiungibile in breve tempo anche a piedi. L'alloggio è collocato a piano primo in un edificio a due piani fuori terra, con accesso dal retro; a piano terra sottostante l'alloggio, lungo via Postumia, si trova un locale commerciale con vetrine, attualmente vuoto; mi riferisce l'Esecutato, che era originariamente adibito ad esposizione di mobili, di cui l'alloggio oggetto di esecuzione era il deposito della mobilia, e nel tempo è stato anche locale di vendita di generi alimentari.



## **DESCRIZIONE DEL BENE**

L'appartamento, con vetustà di oltre 35 anni, si presenta in mediocri condizioni di conservazione soprattutto per quanto riguarda gli impianti; non risultano essere stati realizzati interventi volti alla riqualificazione energetica dello stesso e trattandosi di un edificio che originariamente era adibito a magazzino presenta basse caratteristiche di isolamento termico, di tenuta degli infissi e di impiantistica.

E' ragionevole prevedere che, se nell'immobile pignorato non ci saranno sostanziali variazioni di riqualificazione energetica, l'appartamento ricadrà in una classe presumibilmente tra le più basse sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Si rileva che i davanzali delle finestre hanno altezza di cm 70 dal pavimento andranno pertanto posti dei parapetti al fine di garantire l'altezza minima di cm 100; stimo il costo approssimativamente in € 1.600,00.

Il lotto è costituito da:

- Appartamento a piano primo (superfici interne indicate come descrittori della consistenza), altezza ml 2,85: disimpegno (mq 6,00), cucina (mq 15,70), soggiorno h ml 2,78 (camera 1 mq 26,35), pranzo (camera 4 mq 15,70), bagno (mq 4,65), camera 2 (mq 15,80), camera 3 (mq 15,80), terrazza (mq 11,29); superficie lorda mq 122,83;

- Ingresso a piano terra, (superfici interne indicate come descrittori della consistenza), altezza ml 2,00: ingresso (mq 1,00); superficie lorda di mq 6,95.

## **DIMENSIONI**

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Appartamento	122,83	1,00	122,83
Ingresso	6,95	0,25	1,74
Terrazza	11,29	0,25	2,82



Sommano			127,39
---------	--	--	--------

**IMMOBILE - FINITURE ED IMPIANTI**

L'appartamento si presenta in mediocri condizioni di manutenzione per quanto riguarda gli impianti termico ed idraulico datati, non mantenuti e non funzionanti.

**APPARTAMENTO.** Pavimenti. Piastrelle tipo marmette in soggiorno, ceramiche in bagno, in prefinito di legno scelta commerciale nelle camere. Rivestimenti. Piastrelle di ceramica nel bagno e nell'angolo cottura. Serramenti. Porte interne in legno tamburato, impiallacciate legno; serramenti finestre in legno, con vetro semplice, controfinestre in alluminio di tipo datato, tapparelle in plastica; portoncino di ingresso semplice non antieffrazione; davanzali in marmo, scelta commerciale. Tinteggiature. Tinteggiatura a civile. Impianto idrico-sanitario. Sanitari e rubinetteria in mediocre stato, wc, bidet, lavello, doccia, attacco lavatrice; produzione acqua calda con caldaia a gas posizionata in bagno, senza certificazione, libretto caldaia non presente. Impianto di riscaldamento. Termoconvettori a gas, singoli nelle stanze in pessime condizioni, l'Esecutato "1" mi riferisce non funzionanti, privi di certificazione. Impianto elettrico. Quadro elettrico obsoleto. Impianto citofonico. Non presente. Impianto televisivo. Presa televisiva in cucina. Impianto condizionamento. Unità interna nella camera 3 con unità esterna nel terrazzo. Acqua. Approvvigionamento da acquedotto comunale. Fognatura. Impianto fognario a svuotamento periodico. Energia elettrica. allacciamento a rete. Tutti gli impianti richiedono verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

**DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'**

**Destinazione urbanistica**

L'edificio si trova, nel vigente Piano Regolatore Generale di S. Biagio di Callalta, in zona omogenea ZTO C1, come riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione art. 28



comprende le zone destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale su aggregati e centri residenziali già esistenti. Tali zone sono destinate alle attività residenziali e alle attività complementari alla residenza come attività e servizi di interesse comune, attività terziarie commerciali, terziarie direzionali, artigianali di servizio e in ogni caso compatibili con la residenza ammesse fino alla concorrenza del 35% del volume assentibile.

### **Conformità edilizia**

A seguito di richiesta di accesso atti e conseguentemente dalla documentazione ricevuta telematicamente dall'ufficio Edilizia Privata del Comune di San Biagio di Callalta risultano in archivio le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione n. 47/87 del 31/12/1987 per "Manutenzione straordinaria";
- Concessione Edilizia n. 176/87 del 31/12/1987 per lavori di pavimentazione piazzale;
- Comunicazione del 10/02/1988 per sostituzione parapetto;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 236/88 del 03/09/1988 per modifiche interne e prospettiche;
- Permesso di Abitabilità n. 236/88 del 17/10/1988;
- Concessione Edilizia n. 235/99 del 22/07/1999 per modifiche interne e prospettiche;
- DIA n. 048 del 17/05/1999 per opere interne;
- DIA n. 056 del 07/06/1999 per opere di manutenzione straordinaria;
- Concessione Edilizia n. 10 del 17/01/2000 per variante in sanatoria;
- DIA n. 153 del 22/11/2000 per opere di manutenzione straordinaria;
- DIA n. 106 del 09/10/2007 per installazione canne fumarie in acciaio.

La documentazione sopra citata è quella ricevuta telematicamente dall'ufficio tecnico del Comune di San Biagio di Callalta (TV); si declina ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti.



**Difformità**

Per il bene pignorato, al momento del sopralluogo, per quanto è risultato visibile ed ispezionabile, confrontando lo stato dei luoghi con i grafici allegati alla situazione autorizzata dai titoli abilitativi, per quanto potuto ricevere dall'archivio del Comune di San Biagio di Callalta, sono state riscontrate modeste irregolarità geometriche e planimetriche che di seguito vengono sinteticamente elencate. I gradini per collegare la cucina con il soggiorno sono uno anziché due come riportato in grafico di progetto.

Il tecnico del Comune di San Biagio di Callalta mi riferisce che la difformità andrà regolarizzata con la presentazione di una pratica CILA in sanatoria da parte di tecnico abilitato per un costo stimato di € 2.000,00 più oneri di legge, il pagamento di € 1.000,00 per sanzione ed € 58,00 per diritti di segreteria. Sono state riscontrate modeste irregolarità metriche da ritenersi comprese nelle tolleranze ammesse dalle norme. Quanto sopra esposto viene riportato rispetto alla normativa vigente al momento della stesura della presente relazione e può essere soggetto a possibili modificazioni; non assume valore probatorio ai fini di una eventuale futura regolarizzazione edilizia ed urbanistica; si rimanda all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa agli uffici competenti. Quanto sopra descritto non può essere considerato esaustivo ed è in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati. Si evidenzia che l'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'emissione del decreto di effettivo trasferimento del bene, deve procedere con la regolarizzazione amministrativa in base alle norme vigenti dettate dal D.L. 23 aprile 1985 n. 16 e successive modificazioni e integrazioni e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001.

**Conformità catastale**

La rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare depositata differisce dal



realizzato per: l'indicazione del muro dividente il locale soggiorno, l'accesso a tale locale dalla stanza pranzo e non dalla cucina, la mancata indicazione di una risega sul fronte verso strada Postumia; il terrazzo che interessa tutta la facciata.

Si ritiene necessaria, ad oggi, la presentazione di una denuncia di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica al fine di dare la planimetria pienamente conforme allo stato realizzato. Il costo complessivo che viene stimato ad oggi è di € 1.000,00 più oneri di legge.

#### **DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

Da verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso: "*Non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tale soggetto che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione.*"

Gli esiti della ricerca eseguita in Anagrafe Tributaria hanno individuato tre contratti di locazione di epoca remota; in base ai dati fiscali rinvenuti a sistema quello del 15/11/2002 risulta risolto in data 20/11/2004. Si rimanda all'attestazione ricevuta dall'Agenzia delle Entrate di Treviso. Al momento del sopralluogo l'alloggio era occupato dall'Esecutato e dalla sua famiglia con figli minori.

#### **DIVISIBILITA' DEL BENE**

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna né giustificata la vendita in più parti.

#### **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Il bene non è parte di un condominio.

#### **STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

##### **Criteri di stima**

La situazione attuale del mercato immobiliare, descritta nei sondaggi di tipo congiunturale del mercato delle abitazioni effettuati da primari istituti di statistica (es.



Banca d'Italia, Tecnoborsa, ecc.), evidenzia una prevalenza di stabilità dei prezzi delle abitazioni, con previsione delle quotazioni attese in calo, dopo un periodo post pandemia di proiezioni in positivo; il permanere dell'andamento delle vendite di abitazioni preesistenti a fronte di una minima parte di intermediazioni di immobili nuovi, un peggioramento delle condizioni della domanda e dell'accesso al credito con diminuzione di acquisti finanziati da mutuo. Dalle analisi congiunturali risulta che il divario fra prezzo offerto e domandato rimane la causa prevalente di interruzione del processo di acquisto. Le prospettive del mercato indicano un peggioramento influenzato dall'aumento dei tassi di interesse, dalla guerra in Ucraina, dai rincari dei beni energetici e dalla maggiore sensibilità verso l'argomento del risparmio energetico. L'interesse all'acquisto è condizionato, in genere, dal contesto in cui il bene si trova, dalla qualità dei servizi di quartiere, dall'estetica dell'insieme nel suo complesso e nel dettaglio dell'immobile, nonché dalle presumibili caratteristiche energetiche del bene che nella fattispecie si può valutare di qualità medio-bassa. Tutti questi elementi influenzano la modalità di valutazione e il giudizio di stima; la configurazione del Lotto oggetto di perizia, mi fa ritenere la stima di tipo sintetico quella che meglio può attribuire una corretta valutazione economica.

### **Valutazione**

La valutazione del bene è conseguenza di indagini di mercato e alla verifica dei prezzi applicati in zona, relative a compravendite di immobili simili; in riferimento all'andamento del mercato immobiliare che per la zona in cui l'alloggio è inserito, da ricerca di mercato con media delle quotazioni a mq, verificate anche da recenti contratti di compravendita; dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate dei valori applicati su nuove abitazioni (San Biagio di Callalta, 1° semestre 2022) dalla verifica del valore catastale. Si è tenuto conto di valori correttivi, incrementali e decrementali,



dello stato di conservazione e dell'età del bene. Come elementi incrementali di valore possono essere considerati: la facilità di connessione con la strada di collegamento verso Treviso, la presenza di scuole. Come elementi decrementali di valore possono essere considerati: l'edificio in cui è inserito di tipo economico, molto carente di qualità costruttiva ed energetica, si trova in fronte a una strada di traffico sostenuto, l'alloggio è privo di garage.

#### **STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

In considerazione di quanto sopra descritto viene adottato un valore di 800,00 €/mq da cui:

superficie commerciale mq 127,39 x €/mq 800,00 =	101.912,00 €
adeguamento h davanzali	- 1.600,00 €
CILA difformità	- 3.058,00 €
aggiornamento catastale	- 1.000,00 €
valore	96.254,00 €
deprezzamento per vendita all'asta -20%	-19.250,80 €
valore stimato	77.003,20 €
arrotondato a base d'asta a	77.000,00 €

#### **RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA**

Prezzo base d'asta Lotto unico: € 77.000,00 (euro settantasettemila/00)

#### **ELENCO ALLEGATI**

01. Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali:

- estratto di mappa;
- elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- planimetria catastale MN 119 sub. 7;
- visura storica MN 119 sub. 7.



02. Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi di pubblicità

immobiliare:

- un elenco note, quattro ispezioni ipotecarie.

03. Agenzia delle Entrate:

- attestazione.

04. Atti:

- Atto di compravendita Notaio Notaio Antonio Carlo Scalettaris di San Donà di Piave (TV) in data 09/12/2004, Rep.n. 95381;
- Allegato "B".

05. Comune di San Biagio di Callalta:

- Autorizzazione n. 47/87 del 31/12/1987;
- Concessione Edilizia n. 176/87 del 31/12/1987;
- Comunicazione del 10/02/1988;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 236/88 del 03/09/1988;
- Permesso di Abitabilità n. 236/88 del 17/10/1988;
- Concessione Edilizia n. 235/99 del 22/07/1999;
- DIA n. 048 del 17/05/1999;
- DIA n. 056 del 07/06/1999 e grafico piano terra;
- Concessione Edilizia n. 10 del 17/01/2000
- Grafico alloggio e fognature;
- DIA n. 153 del 22/11/2000;
- DIA n. 106 del 09/10/2007 e grafico.

06. Documentazione fotografica:

- n. 24 foto a colori.

07. Rilievo:



- schema di massima.

08. Scheda:

- scheda elenco nominativi;
- sintetica per l'ordinanza di vendita.

Tanto riferisce la sottoscritta ad evasione dell'incarico ricevuto e si firma.

Treviso, 23/02/2023

il Perito Estimatore

arch. Franca Bertok

