

## **TRIBUNALE DI TREVISO**

### **Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione Immobiliare n. 477/2015 alla quale è riunita l'E.I. n. 216/2017**

promossa da

**esperto stimatore:** dr.ssa Cristina RUSALEN

**data giuramento esperto:** 25.09.2019

**data prossima udienza:** 18.03.2020

### **ELABORATO PERITALE**

#### **PREMESSA**

Le operazioni peritali si sono svolte con regolarità, rispettando i tempi assegnati dal G.E. Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 29 Gennaio 2020, alla presenza di un incaricato per il custode nominato, Aste 33.

#### **1.0 FORMAZIONE LOTTI**

Considerate le caratteristiche degli immobili, costituiti da un appartamento con garage per complessivi 75,97 m<sup>2</sup> commerciali e dalla relativa area scoperta esclusiva di 116 m<sup>2</sup> catastali, la scrivente ritiene che gli stessi formino un unico lotto.

#### **1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'**

COMUNE: SPRESIANO

INDIRIZZO: Via Lazzaris, n. 34/B, interno 6

ACCESSIBILITA': direttamente da via Lazzaris

#### **1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI SPRESIANO – I 927

Catasto Fabbricati – Sez. A – FOGLIO 9:

m.n. 2112 – sub 30 – PT – Cat. A/2 – Cl. 2 – consistenza vani 4 – superficie catastale totale 73,00 m<sup>2</sup> – Superficie totale escluse aree scoperte 65,00 m<sup>2</sup> – R.C. € 351,19;

m.n. 2112 – sub 22 – PS1 – Cat. C/6 – Cl. 4 – consistenza 17 m<sup>2</sup> – superficie catastale 20,00 m<sup>2</sup> – R.C. € 35,12.

Il fabbricato in cui è inserito il lotto è stato eretto sul m.n. 2112 del Foglio 9 del Catasto Terreni, ente urbano di 1.199 m<sup>2</sup>.



### 1.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto fabbricati:

- l'appartamento e l'area scoperta esclusiva al piano terra - m.n. 2112 sub 30 -, confinano partendo da nord e proseguendo in senso orario con m.n. 2357 del Foglio n. 9 del Catasto Terreni, stesso mappale subb. 34, 2 (vano scale, ascensore disimpegno e area scoperta comune dal sub. 27 al sub. 50), sub. 29 e m.n. 72 del Catasto Terreni;
- il garage al piano interrato – m.n. 2112 sub. 22 - confina partendo da nord e proseguendo in senso orario con stesso mappale sub. 23, terrapieno, subb. 21 e 1 (area di manovra comune).

### 1.4. SERVITU' E VINCOLI

Nell'atto di compravendita è riportato: "... *Servitù di passaggio, se ed in quanto ancora esercitate, richiamate nel citato atto di provenienza rep. n. 97088 trascritto il 21.05.1998 ai nn. 15016/10916*".

### 1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Ditta intestataria: Esecutati nn. 1 e 2 per la quota dell'intero della piena proprietà.

Titolo di provenienza: Atto di compravendita del 03.12.2007 di rep. 142246/38981  
Notaio Arrigo Manavello di Treviso, trascritto a Treviso il 12.12.2007  
ai nn. 58698/32200.

### 1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base della relazione notarile del 29.10.2015, aggiornata alla data del 29.10.2015.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente, alla data del 10.02.2020 esistono ulteriori formalità pregiudizievoli successive a quelle riportate nella sopracitata relazione notarile.

1. Trascrizione in data 17.01.2002 ai nn. 1959/1378  
Convenzione edilizia per piano di recupero in data 28.12.2001 di rep. 38492 Notaio Francesca Ghilardi di Spresiano (TV) – a favore del Comune di Spresiano (TV);
2. Trascrizione in data 08.10.2015 ai nn. 28626/20168  
Atto di pignoramento immobiliare in data 23.07.2015 di rep. n. 7550 Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED] con sede a Tarzo (TV) – C.F. [REDACTED] e contro l'esecutato n. 1 per la quota di ½ della piena proprietà dei mappali sopradescritti oltre ad altri beni.
3. Trascrizione in data 12.04.2017 ai nn. 12270/8569  
Atto di pignoramento immobiliare in data 29.03.2017 di rep. n. 2809 Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED] con sede in Montebelluna (TV) – C.F. [REDACTED] - e contro gli esecutati per la quota complessiva dell'intero della piena proprietà degli immobili sopradescritti.
1. Iscrizione in data 12.12.2007 ai nn. 58699/16352  
Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 03.12.2007 di rep. 142247/38982 Notaio Arrigo Manavello di Treviso, a favore di [REDACTED] con sede in Montebelluna (TV) – C.F. [REDACTED]



- ██████████ - per € 180.000,00, capitale € 100.000,00 e contro gli esecutati per la complessiva quota dell'intero della piena proprietà degli immobili sopradescritti.
2. Iscrizione in data 12.12.2007 ai nn. 58700/16353  
Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo in data 03.12.2007 di rep. 142248/38983 Notaio Arrigo Manavello di Treviso, a favore di ██████████  
██████████ con sede in Montebelluna (TV) – ██████████ per € 99.000,00, capitale € 55.000,00 e contro gli esecutati per la quota complessiva dell'intero della piena proprietà degli immobili sopradescritti.
3. Iscrizione in data 04.07.2013 ai nn. 21008/2838  
Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 02.07.2013 di rep. 872 Tribunale di Treviso – Sezione Distaccata di Conegliano, a favore di ██████████  
██████████ con sede in Tarzo (TV) – C.F. ██████████ - per € 150.000,00, capitale € 74.547,46 e contro gli esecutati per la quota complessiva dell'intero della piena proprietà degli immobili sopradescritti, oltre ad altri beni.
4. Iscrizione in data 05.08.2013 ai nn. 24585/3383  
Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 12.07.2012 di rep. 3160/2012 Tribunale di Padova, a favore di ██████████ con sede in Selvazzano Dentro (PD) – C.F. ██████████ - per € 50.000,00, capitale € 28.977,02 e contro l'esecutato n. 1 per la quota di ½ della piena proprietà degli immobili sopradescritti, oltre ad altri beni.

## 1.7 DESCRIZIONE LOTTO

Il lotto è ubicato a circa 500 m dal centro comunale, in una zona residenziale comoda a tutti i servizi primari. Gli immobili, inseriti in un fabbricato condominiale denominato "Residence Ca' del Sole", sono costituiti da un appartamento al piano terra con relativa area scoperta esclusiva e da un garage al piano interrato.

Al lotto con l'atto di compravendita è stata proporzionalmente trasferita la quota di comproprietà sulle parti di uso comune: m.n. 2112 sub. 1 (rampa di accesso ai garages e area di manovra), m.n. 2112 sub. 2 (locale macchine, ripostiglio, vano scale, ascensore, disimpegno ed area scoperta di mq 12), nonché sulle altre parti ed impianti comuni dell'edificio previste dalla legge e dal Regolamento di condominio (allegato all'atto del 02.03.2007 di rep. n. 140833 Notaio A. Manavello, trascritto a Treviso il 14.03.2007 ai nn. 12343/7302).

I millesimi di comproprietà generale sono 45,59/1000.

### Descrizione generale del fabbricato condominiale

Il fabbricato condominiale in cui è inserito il lotto è stato costruito agli inizi degli anni 2000 all'interno di una lottizzazione in cui sono presenti ad oggi tre fabbricati condominiali.

Il fabbricato, con sviluppo planimetrico lungo l'asse nord-ovest/sud-est è a quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

Le strutture portanti del fabbricato sono fondazioni a platea rinforzata, pilastri perimetrali, interni ed architravi in calcestruzzo armato, primo solatio a lastre prefabbricate in conglomerato cementizio armato e solai successivi a travetti in laterizio e cemento armato, murature perimetrali del piano interrato e del vano ascensore in calcestruzzo armato, murature portanti in elevazione in blocchi di laterizio semipieni, scale in cemento armato e solai inclinati delle coperture in legno.



Complessivamente nel fabbricato sono presenti n. 24 appartamenti: al piano terra e primo n. 8 unità per piano e n. 8 unità disposte su due piani (piano secondo e terzo). Il fabbricato è dotato di ascensore.

Al piano interrato sono presenti n. 24 garages.

L'ingresso pedonale al fabbricato e al lotto avviene da nord, direttamente da via Lazzaris, attraverso un cancello pedonale ad apertura automatizzata.

L'accesso carraio condominiale avviene da via Lazzaris lungo il confine sud del mappale in cui è inserito l'edificio, attraverso un cancello carraio ad apertura automatizzata ed una rampa di accesso che conduce al piano interrato.

Il fabbricato è allacciato alle reti idrica, elettrica, di distribuzione del gas metano e alla rete fognaria comunale. Le finiture esterne sono intonaco civile tinteggiato, grondaie e pluviali in alluminio verniciato, manto di copertura per il tetto in coppi.

Le finiture interne delle parti comuni sono di buona qualità: i pavimenti dell'androne d'ingresso e dei pianerottoli sono rivestiti con piastrelle in marmo, quelli delle scale con lastre di marmo, le pareti sono tinteggiate; il portone d'ingresso è in legno e vetrocamera.

### **1.7.1 Descrizione degli immobili**

#### Appartamento e area scoperta esclusiva (m.n. 2112 sub 30)

L'appartamento, con esposizione sud-ovest e nord-ovest, è composto da una zona soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera doppia, una camera singola ed un bagno. L'altezza interna dei locali è di 2,72 m e la superficie commerciale è di 65,35 m<sup>2</sup>.

Le finiture e gli impianti sono di buona qualità: i pavimenti sono in parquet di legno nelle camere, in piastrelle di ceramica negli altri locali; le pareti sono intonacate e tinteggiate e in parte rivestite nella zona cottura e nel bagno con piastrelle di ceramica.

I serramenti per finestra sono in legno e vetrocamera con zanzariere, gli scuri esterni sono in compensato marino verniciato. Le porte interne sono in legno tamburato; il portoncino d'ingresso, rinforzato, è in legno verniciato. L'appartamento dispone di tutti gli allacciamenti condominiali. Gli impianti presenti sono quello idrico-sanitario, elettrico e citofonico, di riscaldamento autonomo con una caldaia a gas metano e termosifoni come corpi scaldanti.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità è ottimo.

L'attestato di prestazione energetica non è a carico della procedura.

L'area scoperta esclusiva, della superficie catastale di 116 m<sup>2</sup>, è recintata, ha forma ad "L" e su essa si affacciano tutti i locali dell'unità. L'area è pavimentata in corrispondenza del prospetto nord-ovest e mantenuta a tappeto erboso nella restante parte.

#### Garage (m.n. 2112 sub 22)

Il garage al piano interrato del fabbricato, ha superficie lorda di 21,25 m<sup>2</sup>. L'accesso carraio avviene tramite una rampa presente lungo il prospetto sud-est del condominio. Il garage è accessibile anche dall'interno del fabbricato. Il locale ha la pavimentazione in battuto di cemento, le pareti intonacate e tinteggiate. Il portone d'ingresso, ad apertura manuale, è in metallo verniciato. E' presente l'impianto di energia elettrica. L'altezza interna è di 2,41 m. Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.



### Oneri condominiali:

Da quanto riferito dall'Amministratore condominiale (geom. Luca Benedet), gli esecutati sono in regola con il pagamento delle spese condominiali. Il periodo gestionale ordinario annuale apre il 01 gennaio e chiude il 31 dicembre.

Per l'esercizio in corso, 2020, le spese condominiali a preventivo ammontano circa ad € 410,00.

## **1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'**

Con riferimento al PAT (Piano di assetto del Territorio) il mappale in cui è inserito il lotto ricade in "Aree di urbanizzazione consolidata", disciplinate dall'art. 46 delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigente, Piano Regolatore.

Queste aree comprendono parti urbanizzate di territorio con tessuti edilizi ampiamente consolidati, nonché zone interessate da interventi attuativi approvati e convenzionati. Sono incluse anche le parti di più recente realizzazione, all'interno delle quali sono presenti tutte le opere di urbanizzazione e gli standard urbanistici richiesti dalla legislazione vigente; sono quindi ambiti con edilizia recente, dove sono chiaramente leggibili le regole pianificatorie e di impianto.

Rispetto all'attuale zonizzazione del vigente PRG le "Aree di urbanizzazione consolidata" comprendono le Z.T.O. di tipo A, B, C, D ed F.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spresiano è stata reperita la seguente documentazione riguardante il fabbricato condominiale:

- Convenzione edilizia per piano di lottizzazione in data 28.12.2001 di rep. 38492 Notaio Francesca Ghilardi di Spresiano a favore del Comune di Spresiano (TV)
- Concessione Edilizia n. 38/2002 del 08.10.2002, per costruzione edificio residenziale plurifamiliare a n. 24 alloggi denominato "B4" con relative tavole di progetto;
- Permesso di costruire n. 333/2005 del 09.03.2006, per variante al P.C. n. 38/2002 per costruzione edificio residenziale plurifamiliare a n. 24 alloggi denominato "B4" con relative tavole di progetto;
- Certificato di agibilità n. 54/2006 del 13.10.2006 relativo al Fabbricato B4 (Residence Ca' del Sole").

Il rilievo ha evidenziato una difformità nel garage rispetto al progetto approvato, riguardante lo spessore di un tratto del muro perimetrale. La difformità rientra all'interno del 2% di tolleranza rispetto alle misure progettuali, stabilita dall'articolo 5, comma 2, lettera a, legge n. 106 del 2011 che ha aggiunto il comma 2-ter all'articolo 34 del DPR 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia). Pertanto quanto rilevato non costituisce abuso o parziale difformità rispetto al titolo abilitativo.

## **1.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili sono occupati dagli esecutati con la propria famiglia.

## **1.10 DIVISIBILITA'**

Considerate la tipologia e la consistenza degli immobili non risulta economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il lotto.

## **1.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

La consistenza degli immobili, tenuto conto di quanto sopraesposto, è derivante dalla



superficie commerciale del lotto, per un totale arrotondato di m<sup>2</sup> 83,49 ottenuta utilizzando i seguenti rapporti mercantili:

Descrizione	Superficie lorda m <sup>2</sup>	Rapporto mercantile	Superficie commerciale m <sup>2</sup>
appartamento	65,35	1,00	65,35
garage	21,25	0,50	10,62
			-----
Totale superficie commerciale appartamento e garage, m <sup>2</sup>			75,97
area scoperta in % della sup. principale	65,00	0,10	6,50
area scoperta in % della sup. principale	51,00	0,02	1,02
			-----
Totale superficie commerciale unità e area scoperta, m <sup>2</sup>			83,49

### Considerazioni estimative

La determinazione del più probabile valore di mercato deriva dalla comparazione diretta di beni simili tra loro.

Il lotto è ubicato a circa 500 km dal centro comunale, in un contesto residenziale di lottizzazione, all'interno di fabbricato realizzato agli inizi degli anni 2000.

E' stata svolta un'indagine sul mercato immobiliare della zona, ricercando immobili con caratteristiche simili sotto il profilo tipologico e distributivo ed analizzando anche i parametri messi a disposizione dalle varie Banche Dati delle Quotazioni Immobiliari della zona.

Le ricerche hanno evidenziato che il prezzo medio di mercato per abitazioni civili ubicate in posizione ritenuta "centrale" del Comune di Spresiano, in ordinario stato di manutenzione e con caratteristiche quantitative analoghe, si attesta su un valore compreso tra 950,00 e 1.150,00 €/m<sup>2</sup>.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto e del fabbricato in cui lo stesso è inserito, si assume un valore prudenziale di 1.000,00 €/m<sup>2</sup>.

Considerata la consistenza del lotto di 83,49 m<sup>2</sup> si perviene ad un valore arrotondato di 83.500,00 €.

### 1.12 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore degli immobili è inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato e soprattutto del fatto che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e/o di ogni altra circostanza concreta.

Pertanto per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il valore medio di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 20%, ottenendo un valore di vendita forzata arrotondato di **€ 66.800,00**.

Il valore dichiarato nell'atto di compravendita del 2006 è stato di € 98.800,00.

Si ricorda che sarà onere di parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Oderzo, 18 Febbraio 2020

l'esperto stimatore

dr.ssa for. Cristina Rusalen

