

Tribunale di Treviso - Cancelleria Esecuzioni Immobiliari  
CTU - Geom. Giuseppe Alban - albo consulenti del Tribunale di Treviso n. 536  
via G. Garibaldi 2 – 31049 Valdobbiadene TV – e.mail [gm.alban@libero.it](mailto:gm.alban@libero.it)

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 602/2015**

udienza 23/01/2019

G.E. dott.ssa Francesca Vortali

C.T.U. geom. Giuseppe Alban

promossa da :



contro :



***CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO***

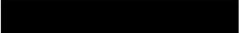


*vista dell'affaccio Sud/Ovest dell'appartamento oggetto di esecuzione*



**- QUADRO RIASSUNTIVO -**

**Lotto Unico**  
**Appartamento al Piano Terra (rialzato)**

<i>ubicazione :</i>	<b>Pederobba (TV)</b> Viale Europa n. 11
<i>disponibilità :</i>	Occupato dall'esecutata
<i>stato di conservazione:</i>	Discreto
<i>descrizione catastale :</i>	<b>Comune di Pederobba (TV)</b> <b>Catasto Fabbricati – Sez. C - Foglio 4</b> <b><u>m.n. 416 sub 3</u></b> cat. A/3 cl. 3 vani 6 R.C. € 356,36 viale Europa – piano S1 - T <b><u>m.n. 416 sub 12</u></b> cat. C/6 cl. 7 mq. 11 R.C. € 29,54 viale Europa – piano T
<i>proprietà attuale :</i>	  Proprietaria per la quota di 1/1
<i>quota pignorata :</i>	<b>quota di 1/1 del diritto di proprietà</b>
<i>titolo di provenienza :</i>	Compravendita in data 29.07.1991 rep. 117940 del notaio Ernesto Scarpa Gregorj, reg. a Montebelluna il 09.08.1991 al n. 1876 e trascritta a Treviso il 26/08/1991 ai n. 23160/17497. Atto giudiziario rep. 1337 del Tribunale di Treviso in data 01.04.2008 , trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso Territorio ai n. 27199/17168.
<i>descrizione sommaria:</i>	Appartamento posto al piano terra (rialzato), da un posto auto coperto e un magazzino al piano seminterrato, immobili posti all'interno di una palazzina condominiale; oltre a ciò sono comprese in quote millesimali gli spazi e le parti comuni , la costruzione risulta edificata nel 1971/72. All'appartamento si accede, tramite un androne/ vano scale comune, dall'area scoperta condominiale; al piano terra troviamo l'ingresso-corridoio, il soggiorno, la cucina, due camere , un bagno e due terrazzini; al piano seminterrato troviamo il garage e una cantina.
<b>Valore di Stima :</b>	<b>Valore per la piena proprietà dell'immobile:</b> ----- <b>€ 60.000,00 (euro sessantamila/00) - -</b>

**PERIZIA DI STIMA**

**1) UBICAZIONE**

L'appartamento, il garage e le aree coperte e scoperte condominiali, oggetto di esecuzione immobiliare, sono ubicati in :

***Comune di Pederobba (TV) viale Europa n. 11.***

Il compendio immobiliare è ubicato a ridosso del pubblico Viale Europa e collocato in piano, in zona centrale a circa 200 mt. dal Municipio di Pederobba - sito nella frazione di Onigo. L'area ove insiste l'appartamento è comoda ai principali servizi in genere.



**accesso all'appartamento:**

l'accesso all'appartamento, sia carraio che pedonale, avviene direttamente dalla strada Comunale Viale Europa, attraverso le aree e gli spazi comuni del condominio come da foto seguente:



**Accesso pedonale e carraio**

**2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE**

**Comune di Pederobba (TV)**

**Catasto Fabbricati – Sez. C - Foglio 4 (C.T. - foglio 28)**

**m.n. 416 sub 3** cat. A/3 cl. 3 vani 6 R.C. € 356,36 viale Europa – piano S1 - T

**m.n. 416 sub 12** cat. C/6 cl. 7 mq. 11 R.C. € 29,54 viale Europa – piano T

*ditta proprietaria :*

[REDACTED]

Proprietaria per la quota di 1/1

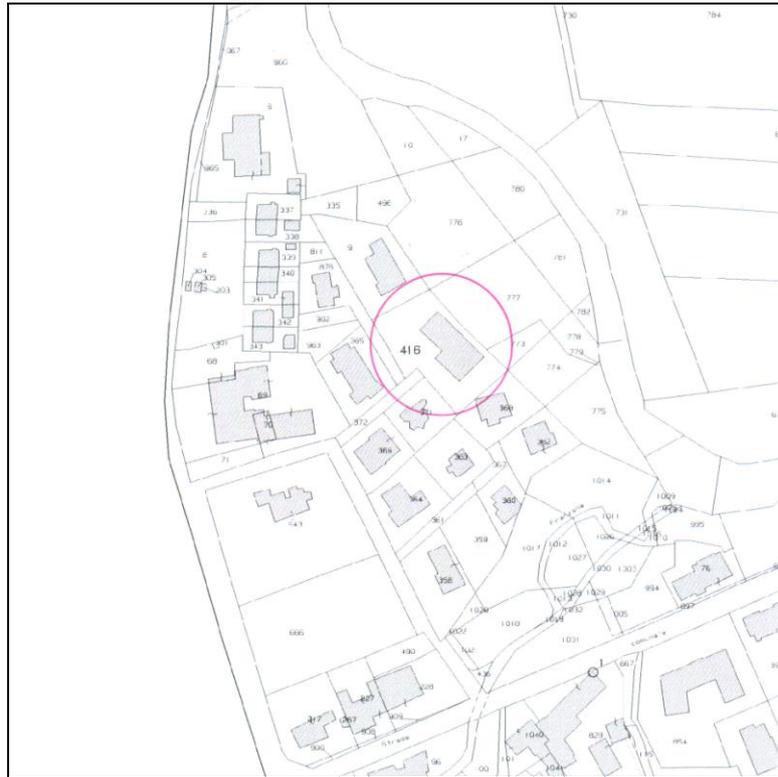
L'attuale identificazione catastale delle unità immobiliari, mapp. 416 sub 3 e 12. al Catasto derivano da: Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Le planimetrie catastali delle unità 416 sub 3 - 12 staggite, depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso Territorio – Catasto Fabbricati non corrispondono allo



stato di fatto, si sono rilevate delle modifiche interne (di lieve entità, ininfluenti ai fini della rendita catastale) e di cui si relazionerà in seguito;  
confini dell'intero fabbricato: a Nord-Est con i M.N. 777-773, a Sud-Est con il M.N. 368, a Sud-Ovest con i M.N. 371-372 e 9, salvi altri e più precisi.

**Estratto di mappa - Catasto Terreni – Comune di Pederobba – Foglio 28 mapp. 416**



**L'area coperta e scoperta**, di cui fanno parte le unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di esecuzione immobiliare, è altresì identificata Catasto Terreni:

Comune di Pederobba (TV) Foglio 28 – mappale 416 - ente urbano di mq. 1512

**3) PROVENIENZA:**

**Le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare** mappali 416 sub 3 e 12 – Sez. C Foglio 4 del Comune di Pederobba - Catasto Fabbricati, **sono pervenuti all'esecutata in forza del seguente atto:**

- Compravendita in data 29.07.1991 rep. 117.940 del notaio Ernesto Gregorj Scarpa di Montebelluna, reg. a Montebelluna il 09.08.1991 al n. 1876 e trascritta a Treviso il 26/08/1991 ai n. 23160/17497.



NB: nell'atto di acquisto su richiamato la ditta esecutata acquistava gli immobili staggiti in comunione dei beni con il coniuge [REDACTED]; successivamente, in seguito alla separazione tra i coniugi, i beni venivano assegnati in via esclusiva all'esecutata come da verbale di separazione consensuale – Atto giudiziario del Tribunale di Treviso in data 01.04.2008 rep. 1337, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso Territorio ai n. 27199/17168. **La voltura catastale dell'atto di separazione ad oggi non è stata ancora presentata per cui in visura catastale risulta ancora erroneamente comproprietario il sig. [REDACTED].**

#### **4) DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE:**

##### **4.1 ) Caratteristiche generali :**

l'appartamento posto al piano terra, e il posto auto coperto, posto al piano semi-interrato, oggetto di esecuzione immobiliare sono ubicati nelle immediate vicinanze del centro di Onigo (sede Municipale del Comune di Pederobba), vi si accede direttamente dalla strada Comunale viale Europa; il complesso immobiliare ove è inserito l'appartamento ha forma rettangolare, il fronte principale dell'appartamento è esposto a Sud/Ovest, l'accesso carraio e pedonale avviene dallo scoperto condominiale posto a Sud/Ovest, tale scoperto è sistemato principalmente con fondo in ghiaia e a verde/giardino; è presente una C.T. condominiale dismessa in quanto successivamente alla costruzione si è optato per la realizzazione di impianti termici autonomi. Il complesso immobiliare è stato costruito nel 1971/72 e versa in discreto stato di conservazione, l'edificio è dotato di ascensore.

##### **Descrizione dell'abitazione e del posto auto/garage:**

L'appartamento é posto al piano terra (rialzato), vi si accede dal pianerottolo/corridoio condominiale; il piano ha un'altezza di mt. 2,70 ed è composto da: un locale ad uso ingresso/corridoio di circa 17,00 mq., il soggiorno la cucina e il ripostiglio (originariamente divisi da pareti in laterizio) ora costituiscono un unico locale di circa 40,00 mq., una cameretta di circa 10,50 mq., una camera di circa 13,50 mq., il bagno di circa 5,50 mq. e da due terrazzini di circa 7,00 mq. complessivi.

La cantina e il garage/posto auto coperto di altezza mt. 2,40, sono posti al piano seminterrato, alla cantina si accede dal vano scale e dallo spazio interno condominiale, mentre al garage si accede anche direttamente anche dallo scoperto condominiale; la cantina ha una superficie di circa 9,50 mq. e il garage/posto auto coperto ha una superficie di circa 10,30 mq. Le strutture portanti



orizzontali e verticali sono in laterizio, laterocemento e cemento armato. I fabbricati staggiati, nel complesso presentano un discreto aspetto strutturale.

#### **4.2) FINITURE ESTERNE:**

Le facciate esterne del complesso immobiliare sono intonacate e tinteggiate, il tutto in buono stato di conservazione.

I serramenti esterni dell'appartamento sono costituiti da: finestre costituite da telai con specchiature in vetro semplice e persiane in pvc, il portoncino d'ingresso è in legno, il portone del posto auto coperto è in profilato metallico.

#### **FINITURE INTERNE :**

La realizzazione del complesso immobiliare, e quindi dell'appartamento e posto auto coperto in oggetto, come precedentemente detto, risale all'anno 1971/72; le costruzioni in tale periodo venivano realizzate con una modesta attenzione sia ai materiali usati che in generale all'impiantistica e finiture in genere. Generalmente lo stato attuale delle finiture sono comunque discrete, non si sono rilevate particolari problematiche derivanti da infiltrazioni di umidità o altro.

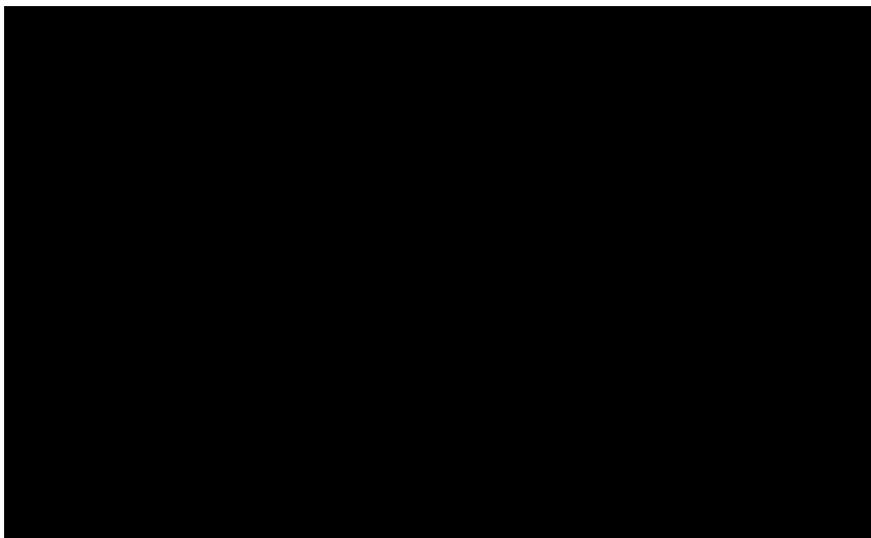
#### **pavimenti e rivestimenti :**

I pavimenti dell'appartamento sono: in piastrelle di ceramica nell'ingresso nella cucina Soggiorno/ripostiglio e in bagno, in legno nelle camere; i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno sono in piastrelle, il pavimento del magazzino e del posto auto coperto è in calcestruzzo.

Le pareti e i soffitti interni sono intonacati al civile e tinteggiati.

#### **serramenti :**

I serramenti interni dell'immobile sono composti da porte tamburate in legno.



#### **4.3) TIPOLOGIA E STRUTTURA :**

L'appartamento é costituito da strutture portanti verticali in laterizio e c.a., dello spessore medio di cm. 35 , quelle del garage sono in c.a; i solai sono in laterocemento; i divisori interni sono in laterizio di spessore variabile; gli sporti della copertura sono in c.a.; la copertura è parte a padiglione e parte a falde, il manto di copertura è in coppi.

Si rileva che all'epoca della costruzione non vigeva la normativa relativa alle zone sismiche.

#### **4.4) IMPIANTI :**

- L'impianto di adduzione dell'acqua potabile/sanitaria è dall'acquedotto comunale (gestione - ATS);
- L'appartamento staggito si ritiene sia dotato (la proprietaria si è rifiutata di dare indicazioni in merito) di una caldaia autonoma a gas per la produzione di acqua sanitaria e di riscaldamento; il locali sono dotati di radiatori a muro;
- L'impianto elettrico è allacciato alla rete ENEL;
- Si è rilevato l'allacciamento alla rete telefonica fissa;

E' da verificare l'impiantistica elettrica e termoidraulica per i necessari adeguamenti alla normativa vigente.

#### **4.5) STATO MANUTENTIVO :**

Lo stato manutentivo è discreto, non si sono rilevate, come detto in precedenza, particolari o evidenti problematiche in merito.

#### **4.6) STATO DELL'IMMOBILE :**

L'appartamento attualmente risulta occupato dall'esecutata, come da verifica effettuata c/o l'ufficio anagrafe del Comune di Pederobba.

#### **4.7) CONDOMINIO**

Il fabbricato di cui è parte l'appartamento risulta condominiale. A seguito di richiesta all'amministratore condominiale risultano a tutt'oggi pregressi pendenti per spese condominiali di varia natura, al 18.11.2018, pari a € 9.139,04. Le quote millesimali spettanti agli immobili oggetto della presente esecuzione, rilevate nell'atto di acquisto, sono pari a 85,99 millesimi per l'appartamento e 3,17 millesimi per il garage/posto auto.



#### **4.8) CLASSIFICAZIONE ENERGETICA DELL'ABITAZIONE:**

Considerata, la consistenza dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, il suo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia delle strutture di tamponamento e delle pareti divisorie interne ivi compresi la qualità/spessore degli isolamenti, l'impianto termosanitario presente, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, **si ritiene** che lo stesso appartenga, sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico, alla classe "F".

Si precisa comunque che, come da indicazioni avute con circolare del Tribunale, viene omessa la presentazione dell'APE che verrà prodotta prima della vendita.

#### **5) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e REGOLARITA' URBANISTICA :**

Il fabbricato in cui è inserito l'appartamento oggetto di esecuzione è stata costruito in base ai seguenti titoli: autorizzazione per costruzioni edilizie n. 99 del 01.07.1971 e successiva variante depositata in data 09.04.1972 ; si precisa inoltre che:

- E' stato rilasciato Certificato di Abitabilità n. 99 in data 22.12.1972;
- E' stato rilasciata Autorizzazione Edilizia n. 5 in data 20.03.1994 per manutenzione copertura e facciate esterne;
- E' stato presentata DIA in data 27.04.2000 per lavori di straordinaria manutenzione riguardanti il rifacimento di recinzione del condominio;
- E' stato presentata DIA in data 03.08.2007 per lavori di trasformazione dell'impianto di riscaldamento da centralizzato a autonomo a gas;

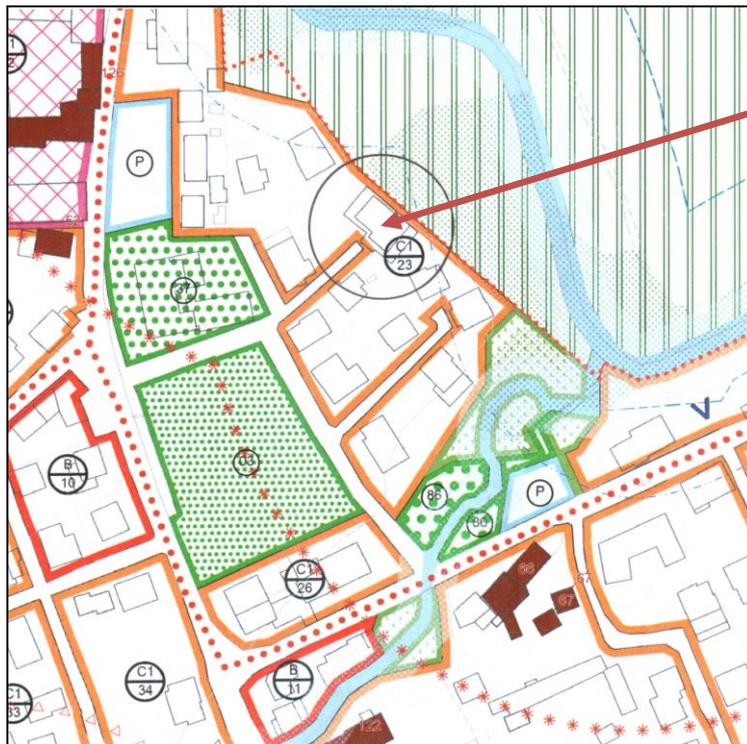
Le unità immobiliari in questione, per quanto sopra, non sono state oggetto di ulteriori richieste di interventi edilizi o mutamenti di destinazione d'uso tali da richiedere permessi di costruire, denunce di inizio attività, domande di concessione in sanatoria, ecc.; si precisa comunque che in base ai rilievi eseguiti sul posto sono state eseguite delle opere interne non autorizzate/comunicate al Comune riguardanti la demolizione di porzioni di pareti interne (non portanti) che di fatto anno unificato i tre originali locali ad uso cucina, soggiorno e ripostiglio in un unico locale, come indicato al precedente punto 4.1. A seguito delle opere interne su rilevate sarà necessario presentare istanza **in sanatoria** al Comune di Pederobba il cui costo, comprese le spese tecniche, si può indicare in € 3.000,00. In relazione alle verifiche effettuate, si precisa comunque che, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato,



esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

L'area, secondo il vigente P.I. l'area ricade in zona di urbanizzazione consolidata - C1 residenziale. Gli interventi edilizi eventualmente possibili rientrano tra quelli previsti con il "Piano Casa" attualmente in vigore.

### **Inquadramento sul P.I. del Comune di Pederobba del complesso immobiliare**



## **6) CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI**

L'appartamento e il garage di pertinenza oggetto della presente esecuzione immobiliare ha le seguenti consistenze :

- **Superfici appartamento e garage:** le unità immobiliari hanno le seguenti consistenze (al lordo delle murature), espresse in metri quadrati:

abitazione Piano Terra .....	circa mq	100,00
terrazzini Piano Terra .....	circa mq	7,00
cantina P. seminterrato .....	circa mq	9,50
garage/posto auto P. seminterrato .....	circa mq	10,50

- **Superficie Commerciale:** come da usi e consuetudini del locale mercato immobiliare, si computano ai fini della successiva valutazione anche le superfici commerciali dell'immobile, che si ottengono moltiplicando le superfici singole di cui sopra per i coefficienti di adeguamento, ottenendo così :

### **abitazione – garage (S.E.L.)**

abitazione P. Terra	mq	100,00 x 1,00 =	mq.	100,00
terrazzini P. Terra	mq	7,00 x 0,30 =	mq.	2,10
<u>garage + cantina</u>	mq	<u>20,00 x 0,50 =</u>	mq.	<u>10,00</u>
<b><u>Totale Superficie Commerciale (arr.ta)</u></b>			<b><u>MQ. 112,00</u></b>	

## **7) PENALITA' DELL'IMMOBILE**

Ai fini della valutazione degli immobili di cui al successivo punto 9) si fa presente che non sussistono particolari penalità, se non le seguenti (aspetti negativi) :

- necessita di adeguamenti degli impianti elettrico e termoidraulico alle normative vigenti, nonché di una manutenzione generale; i costi dei suddetti interventi, si possono quantificare **indicativamente** in € 150,00/mq., mq. da rapportarsi al totale della superficie commerciale indicata al precedente punto 6);
- ai fini della classificazione energetica si ritiene che ricada, sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico, in fascia "F";
- vista la vendita forzata dei beni.



## **8 ) CRITERIO ADOTTATO PER LA STIMA DELL'IMMOBILE**

Ciascun bene può essere valutato sotto vari profili economici, in relazione alla ragione pratica per cui la valutazione è stata richiesta.

**Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del valore di mercato**, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato) e che **si concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato.**

**Il procedimento** che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto **procedimento sintetico**; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'alloggio da stimare.

## **9 ) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

La seguente valutazione è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, delle considerazioni in merito all'anno di costruzione, alle caratteristiche costruttive, tipologiche e di manutenzione del fabbricato, della ubicazione dello stesso, delle condizioni del mercato della zona in cui esso è ubicato, ecc.; in particolare, considerata la consistenza, la tipologia degli immobili e la posizione in precedenza evidenziata, se posto sul mercato si presume che si potrebbe realizzare **comprese le parti comuni condominiali.**

<i>UN VALORE A CORPO DI .....</i>	€	<b>78.400,00</b>
<i>DETRAZIONE SPESE SANATORIA .....</i>	€	<b>3.000,00</b>
<i>DETRAZIONE PER VENDITA FORZATA -20%.....</i>	€	<b>15.680,00</b>

<b>VALORE STIMATO DI VENDITA (arrotondato) .....</b>	<b>€ 60.000,00</b>
--	--------------------

**Diconsi Euri sessantamila/00.**

che corrisponde ad un valore di circa € 700,00 (Euro settecento/00) al metro quadrato della superficie commerciale su riportata.

Si consideri che detto valore/mq è stato ridotto tenendo conto delle penalità elencate al precedente punto 7 che si richiamano, e a quelle di seguito elencate:

- vista l'attuale situazione del mercato immobiliare e la vetustà dell'immobile,
- sentiti alcuni agenti immobiliari nella zona, quanto rilevato dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate e dei principali siti specializzati del mercato immobiliare,

Tali sono i valori che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna all'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.



**10 ) TRASCRIZIONI / ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- trascrizione, Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, n. 23160/17497 del 26.08.1991 – compravendita rep. 117940 del notaio Scarpa Gregorj Ernesto del 29.07.1991, a favore di [REDACTED] il tutto relativo ai beni oggetto di esecuzione.

- trascrizione, Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, n. 27199/17168 del 09.07.2008 – Atto giudiziario del Tribunale di Treviso in data 01.04.2008 rep. 1337, – verbale di separazione consensuale con assegnazione beni a favore e contro [REDACTED] [REDACTED] il tutto relativo ai beni oggetto di esecuzione.

- verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso rep. 9486 del 2015, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 24.11.2015 ai n. 34322/24144 a favore di [REDACTED] [REDACTED] il tutto per l'intera proprietà dei beni oggetto di esecuzione.

Eseguite visure aggiornate c/o la Conservatoria non si sono rilevate altre annotazioni in merito ai beni oggetto di pignoramento.

Valdobbiadene, lì 28/11/2018

***L'ausiliario del G.E.  
f.to geom. Giuseppe Alban***

Allegati su distinti file:

- 1) Estratto di mappa - Catasto Terreni,
- 2) Planimetrie Catasto Urbano,
- 3) Visure Catastali,
- 4) Estratto dal P.I. del Comune di Pederobba,
- 5) Abitabilità
- 6) Atto di provenienza,
- 7) Foto,
- 8) Scheda sintetica del lotto.

