

## TRIBUNALE DI TREVISO

\*.\*.\*

### ESECUZIONE IMMOBILIARE **RG n. 63-2021**

a carico di:

esecutato n.1

\*\*\*

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso dott.ssa Alessandra Burra di valutare i beni immobili di proprietà della ditta eseguita, il sottoscritto geom. Giovanni Simeoni, con studio in Treviso – Piazza G. Ancilotto n.8, perito estimatore, ha eseguito le necessarie verifiche ed accertamenti riferiti agli immobili pignorati ed ubicati nel Comune di Conegliano (Tv).

Successivamente ha effettuato le visure di aggiornamento catastale presso l'Ufficio del Territorio di Treviso – uffici del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.

Ha quindi effettuato visure di controllo e di aggiornamento delle Iscrizioni e delle Trascrizioni Pregiudizievoli presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, Servizi di Pubblicità Immobiliare, già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

Ha successivamente acquisito presso l'Archivio Notarile di Treviso copia dell'atto di provenienza dei beni, e verificato il contenuto della certificazione storico ventennale prodotta in atti dal creditore procedente.

Ha inoltre svolto accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Conegliano (Tv), per l'acquisizione dei progetti del fabbricato, delle concessioni edilizie rilasciate e di quant'altro necessario per la stesura dell'elaborato peritale, ciò anche ai fini dell'accertamento della conformità urbanistica dell'immobile.

Ha inoltre effettuato accessi presso l'immobile, per verificare lo stato, caratteristiche e consistenza dei beni e redigendo all'uopo ampia documentazione fotografica



nonchè svolgendo in loco alcune misurazioni.

Ha quindi trasmesso all'Agenzia delle Entrate di Treviso istanza per ottenere informazioni al riguardo dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato inerenti l'immobile oggetto di vendita.

Sulla base degli accertamenti svolti e della documentazione acquisita viene redatta la relazione estimativa.

\*\*\*

### **DESCRIZIONE CENSUARIA dei beni pignorati**

I beni immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare sono così indicati:

UFFICIO DEL TERRITORIO

Catasto Fabbricati

Comune di Conegliano

NCEU

Sez. D - foglio 4

mappale 705 sub. 4 Nat. A2 6,5 vani, Via Giambellino

mappale 705 sub. 6 Nat. C6 17 mq., Via Giambellino

mappale 705 sub. 7 Nat. C6 10 mq., Via Giambellino

indicati nel pignoramento come piena proprietà di 1/1 all'esecutato.

\*\*\*

### **ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO**

La descrizione dei beni pignorati (mappale, sezione e foglio) seppure sintetica, risulta corretta.

\*\*\*

**ACCERTAMENTO DELLA COMPLETEZZA DELLA**



## **DOCUMENTAZIONE**

Per l'esecuzione immobiliare è stata depositato il Certificato Ipotecario n.ro 97672 del 2021 emesso dal Conservatore di Treviso.

\*\*\*

## **FORMAZIONE DEI LOTTI**

L'immobile è costituito da unica unità abitativa con due posti auto annessi.

Viene formato un unico lotto.

\*\*

## **LOTTO UNICO**

**per l'intero in piena proprietà**

**DESCRIZIONE CATASTALE ed intestazione delle proprietà**

Ditta catastale intestata

Esecutato n.1 – pieno proprietario per la quota di 1/1

Agenzia delle Entrate di Treviso - UFFICIO DEL TERRITORIO
Comune di Conegliano (codice C957)
Catasto Fabbricati
Sez. D- foglio 4
mappale 705 sub. 4 , Via Giambellino Piano S.1-T-1 categ. A/2 cl. 3 vani 6,5 sup. catastale mq. 126 – tot. escluse aree scop. mq.121 RC€ 923,17
mappale 705 sub. 6 Via Giambellino Piano S.1- categ. C/6 cl. 4 mq. 17 sup. catastale mq. 17 RC€ 62,16
mappale 705 sub. 7 Via Giambellino Piano S.1- categ. C/6 cl. 4 mq. 10 sup. catastale mq. 10 RC€ 36,57

E' compresa la quota di comproprietà sulle parti e sugli impianti comuni di cui gli articoli 1117 e segg. C.C.



\*\*\*

## **PROVENIENZA**

L'immobile è pervenuto all'esecutato mediante:

- atto di compravendita rep. n. 68329 del 16 dicembre 1985 notaio dott. Enrico Sartorio in Conegliano (Tv);

\*\*\*

## **CONFINI**

L'appartamento sub. 4 confina:

la porzione al piano seminterrato (taverna) a nord con garage condominiale, a sud con altra unità immobiliare, ad ovest con corridoio comune; ad est con muri perimetrali;

la porzione al piano terra ad ovest, nord ed est con area condominiale;

il posto macchina sub.6 confina: ad est con area condominiale, a nord con androne comune, ad ovest con posto macchina n.7, con taverna oggetto della presente stima;

il posto macchina sub.7 confina: ad est con posto macchina n.6, a nord con androne comune, a sud con taverna oggetto della presente stima, ad ovest con posto macchina n.8, salvo altri e/o variati.

Precisando che in atti presso gli uffici del Catasto di Treviso non è depositato alcun elaborato planimetrico atto ad individuare i beni/subalterni confinanti.

\*\*\*

## **DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI**

Trattasi di unità abitativa con pertinenze in essere in un fabbricato del tipo condominiale ubicato in Comune di Conegliano (Tv), centro, con fronte ed accesso da Via Giambellino al civico n.22.



Trattasi di condominio tipo “residence” denominato “Condominio Rocca”, situato in ottima in posizione, leggermente collinare e con vista panoramica sulla città di Conegliano, in una delle zone più prestigiose della città.

Il condominio è dotato di area scoperta comune alle varie unità immobiliari presenti nel complesso edilizio.

L’unità immobiliare oggetto di stima si sviluppa al piano seminterrato/terra e primo del fabbricato.

Si accede all’abitazione mediante un vano scala comune.

L’abitazione è così composta: al piano terra da pianerottolo e vano scale; al piano primo da soggiorno/cucina, corridoio, due camere da letto, piccolo ripostiglio (in luogo del vano ascensore non realizzato), tre terrazze; al piano seminterrato da taverna, bagno, due ripostigli e dal piccolo ripostiglio (in luogo del vano ascensore non realizzato).

Di pertinenza in proprietà vi sono poi n. due posti auto situati sempre al piano seminterrato dello stabile.

La superficie lorda dell’alloggio ai piani terra e primo corrisponde a mq. 101 circa, oltre a mq. 13 circa di terrazzi e quindi mq. 53 circa di locale taverna, bagno e ripostigli situati al piano seminterrato.

I due posti auto, tra loro contigui, hanno superficie complessiva, catastale, di mq. 27.

Per quanto concerne l’indicazione delle superfici si precisa che, per l’abitazione, sono state determinate mediante il supporto cartaceo (progetti) e, per quanto riguarda i due posti auto, sono state riportate quelle catastali in quanto i due posti auto non sono delimitati né graficamente, né materialmente da elementi divisori con le altre unità presenti nel condominio.

L’edificio, edificato verso la fine degli anni settanta, con ultimazione dei lavori



nell'anno 1979, ha struttura in laterocemento e manto di copertura in coppi o simile.

L'alloggio ha le finiture in uno stato di conservazione discreto/mediocre, che si possono così riassumere:

- per i locali del piano primo:

pareti delle stanze intonacate a civile e tinteggiate, pavimenti dei locali in legno, con pavimentazione della zona cottura e del bagno in ceramica, rivestimento delle pareti del bagno in ceramica, porte in legno, serramenti di finestre in legno con vetrocamera singolo (la vetrata del soggiorno è con vetro semplice), avvolgibili in plastica (alcuni di essi non si alzano in quanto il sistema di sollevamento non è funzionante), davanzali in marmo, portoncino di ingresso in legno con sbarra di sicurezza, battiscopa in legno, scala con gradini in marmo.

All'atto del sopralluogo svolto si sono riscontrare alcune zone di pareti e soffitto ammalorate, causa di presumibile evento di infiltrazioni d'acqua.

Non si è in grado di accertare, al momento, se tali infiltrazioni persistono ancora o se sono state risolte.

Al riguardo si potrà interpellare l'amministratore del condominio, per eventuali chiarimenti sul fatto (sulla situazione della copertura del fabbricato).

Quindi i serramenti delle finestre, in legno, risultano ammalorati e rovinati.

- per i locali del piano seminterrato: pavimenti in ceramica e pareti tinteggiate.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento autonomo a gas metano, con caldaia e con radiatori tradizionali.

Nell'alloggio è presente un condizionatore con unità esterna.



I due posti auto in essere nel locale seminterrato hanno pavimento in materiale ceramico. I posti auto sono aperti privi di elementi divisori dagli altri presenti nella autorimessa.

Si accede ai due posti auto mediante una rampa e corsia comune.

Il locale dove sono in essere i posti auto (situati all'interno di un più ampio locale dove sono in essere altri posti auto di terzi), è chiuso con basculante motorizzato.

Il verde esterno condominiale è piantumato con piante e siepi e risulta presentarsi in buone condizioni.

Le foto scattate all'atto del sopralluogo, che si allegano al presente elaborato peritale, contribuiscono a descrivere l'abitazione in questione, i due posti auto e le sue pertinenze.

\*\*\*

### **SERVITU'**

L'atto di provenienza dei beni non cita particolari servitù se non richiamare quanto segue:

“gli immobili e diritti immobiliari sopra descritti vengono venduti a corpo, nel loro stato e grado attuale, con i relativi annessi e connessi, infissi, diritti, ragioni, pertinenze, servitù attive e passive.”.

I certificati ventennali prodotti in atti non riportano trascrizioni di servitù.

^^

### **VINCOLI - CONVENZIONI**

L'atto di provenienza non richiama vincoli.

All'atto dell'accesso avvenuto presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stato riferito, dal tecnico del Comune di Conegliano, che l'immobile ricade in ambito soggetto a vincolo paesaggistico.



\*\*

## **TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI / ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA**

Vengono di seguito indicati gli estremi dei titoli abilitativi così come riportati nel rogito di provenienza e così come forniti dalla P.A. – Ufficio Tecnico Comunale, a seguito dell'istanza presentata.

- Licenza per esecuzione lavori Edili - Pratica n.11/1977 del 26 gennaio 1977;
- Concessione di variante - Pratica n.11/1977 del 12 ottobre 1978;
- Certificato di abitabilità n.8 rilasciato in data 06 marzo 1979.
- certificato di collaudo statico del 24 agosto 1978

\*\*\*

## **ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA AI SENSI DELLA LEGGE 47/85 e SUCCESSIVE**

Si sono rilevate alcune difformità dello stato di fatto dell'immobile rispetto a quanto autorizzato dalla P.A.

Per l'immobile in oggetto (appartamento e due posti auto), si è accertato:

- a) L'assenza dell'ascensore interno (indicato nel progetto), con il vano che doveva servire all'ascensore adibito invece a ripostiglio;
- b) Difformità interne di alcune pareti divisorie nel locale seminterrato;
- c) Creazione di un piccolo vano sul sottotetto al quale si accede dal soggiorno, mediante apertura di un foro di porta (circa 3-4 mq. di locale originato);
- d) Chiusura di una apertura di porta, nella stanza taverna del locale seminterrato, che consentiva un tempo il collegamento con altra unità immobiliare (di terzi);
- e) Utilizzo improprio (presumibilmente da parte dell'attuale occupante il bene) del locale seminterrato come stanza da letto.



\*\*\*

### **SANABILITA' DEGLI ABUSI**

A solo titolo indicativo, secondo le informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, le difformità per modifiche interne lettere a), b), d) possono essere sanate.

La difformità di cui la lettera c) non può essere regolarizzata stante le esigue altezze, non idonee, al ripostiglio.

L'utilizzo del locale taverna come camera da letto di cui la lettera e) non può essere regolarizzato.

Per la regolarizzazione delle difformità sanabili, in linea indicativa, si quantificano costi per € 7.000,00 circa (importo indicativo che include le incombenze catastali).

*(\*) Ulteriori precisazioni al riguardo della sanabilità delle opere ed alla quantificazione degli importi.*

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella 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 definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche 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 ed altresì secondo le indicazioni verbali fornite dall'Ufficio Tecnico di Conegliano.

\*\*\*

### **ACCERTAMENTO CONFORMITA' DELLE SCHEDE CATASTALI**

Le schede catastali depositate presso gli Uffici del Catasto di Treviso riguardanti le unità immobiliari risultano non corrispondere allo stato di fatto (per l'assenza del vano ascensore, per alcune modifiche interne e per la mancata rappresentazione del piccolo vano - abusivo - originato nel sottotetto).

\*\*\*

### **CERTIFICAZIONI IMPIANTI**

In atti presso la P.A. non sono depositate dichiarazioni di conformità degli impianti.

\*\*\*

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Conegliano (Tv) non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

L'attestato di prestazione energetica (APE), che attribuirà la corretta classe di prestazione energetica dell'unità immobiliare, dovrà in ogni caso essere redatto successivamente all'aggiudicazione del bene.

^^^



## **DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE**

La destinazione d'uso prevista dalla concessione edilizia rilasciata, così come anche catastalmente censita, è attualmente residenziale.

La zona in cui insiste l'immobile, come previsto dal Piano degli Interventi vigente in Comune di Conegliano, è indicata come zona T3 (ex zona C).

\*\*\*

## **STATO DEGLI IMMOBILI - occupazioni**

All'atto del sopralluogo svolto si è accertato che l'immobile risultava arredato con della mobilia presente, occupato da terzi senza titolo.

Trasmessa dallo scrivente apposita istanza all'Agenzia Delle Entrate di Treviso, è pervenuta dagli uffici risposta con la quale si dichiara che, in relazione all'immobile citato, non risultano registrati contratti di locazione o comodato stipulati dal contribuente citato (ditta esecutata).

\*\*\*

## **SPESE CONDOMINIALI**

Il fabbricato di cui le unità in oggetto fanno parte è disciplinato dalle norme contenute nel Regolamento di Condominio che è stato trasmesso allo scrivente dall'amministratore condominiale e che si allega alla presente perizia.

Per quanto attiene alle tabelle millesimali, l'Amministratore ha riferito che non ne è in possesso.

Per ogni più precisazione al riguardo si dovrà contattare e richiedere più precise informazioni all'amministratore (studio amministrazioni Gerometta).

Dalla documentazione trasmessa allo scrivente dall'amministratore di condominio, (documenti che si allegano) si evince che, per l'unità immobiliare in questione, le spese condominiali annue ammontano in € 1.500/ 1.700 circa.



Alla data del ricevimento dei prospetti da parte dell'amministratore (luglio 2022) vi sarebbe un sospeso complessivo riguardante l'unità immobiliare in questione di € 11.939,40 (al 10.10.2022 aumenteranno di ulteriori € 794,14, per un totale di complessivi € 12.733,54).

\*\*\*

### **STIMA DEGLI IMMOBILI**

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive, consistenza, vetustà e stato manutentivo, considerata la zona in cui è inserito, leggermente collinare e vicina al centro storico della città di Conegliano, la tipologia di edifici nella zona, il buon contesto residenziale circondante il fabbricato.

Si è quindi considerata la distanza dai principali servizi quali banche, supermercati, farmacie ecc., la posizione del fabbricato nel centro abitato del Comune di Conegliano (Tv).

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili consimili nella zona, con assunzione di informazioni presso agenzie ed operatori immobiliari della zona per avvenute compravendite di unità abitative poste nelle vicinanze e con caratteristiche similari, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore.

Si è quindi considerato ed ipotizzato un possibile scenario futuro del mercato immobiliare.

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue:

Valore di mercato:

determinato sulla base del valore di mercato di immobili consimili nella zona,



ottenuto dalla comparazione con compravendite recentemente effettuate, considerato quindi lo stato e condizione d'uso sia dell'immobile che degli impianti (solo visivamente osservati quest'ultimi).

- abitazione piano terra e primo

mq. 101 x € 1.450,00 € 146.450,00

- terrazzi

mq. 13 x 0,25 x € 1.450,00 € 4.712,50

- abitazione piano seminterrato

mq. 53 x 0,50 x € 1.450,00 € 38.425,00

- posti auto

n. 1 a corpo € 9.000,00

n.2 a corpo € 11.000,00

Sommano € 209.587,50

\* riduzione al valore dell'immobile per

assenza di garanzia per vizi del bene venduto

e secondo la vendita mediante asta, per

lo stato dei luoghi,

a detrarre dal 10 al 25% circa = arrotondati - € 21.000,00

residuano € 188.587,50

- a detrarre per regolarizzazioni edilizie,

a corpo indicativi - € 7.000,00

residuano € 181.587,50

<b>arrotondati in</b>	<b>€ 182.000,00</b>
<b>(diconsi euro centoottantaduemila/00)</b>	

**CONTEGGIO CON RIDUZIONE DI SPESE CONDOMINIALI STIMATE PER IL**



**BIENNIO:**

Si andrebbero a detrarre, per spese condominiali stimate in un biennio anteriore alla data del trasferimento,

a detrarre – circa	-	€	3.400,00
<u>€ 181.587,50 - € 3.400,00</u>	=	<b>arrot.</b>	€ <b>178.000,00</b>

(diconsi euro centosettantottomila/00)

\*\*\*

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Si è provveduto a vagliare i contenuti del certificato ipotecario depositato e, in data 25 agosto 2022 ad effettuare un aggiornamento delle visure presso l'Agenda delle Entrate di Treviso – Servizi di Pubblicità Immobiliare.

Per l'immobile in questione si sono accertate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

**ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- Iscrizione per Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 13.01.2010 trascritta in data 15.01.2010 ai n.ri 1485 reg. generale – n. 308 reg. particolare, a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Orsago (Tv) - CF 03669140265

*(comprende anche altri beni)*

- Iscrizione per Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 23.07.2015 trascritta in data 30.07.2015 ai n.ri 21844 reg. generale – n. 3681 reg. particolare, a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Orsago (Tv) - CF 03669140265

*(comprende anche altri beni)*

- Iscrizione per Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 24.07.2015



trascritta in data 29.06.2016 ai n.ri 21366 reg. generale – n. 3718 reg. particolare, a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Orsago (Tv) - CF 03669140265

*(comprende anche altri beni)*

- Iscrizione per Ipoteca Amministrativa derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo del 28.06.2022 trascritta in data 29.06.2022 ai n.ri 25889 reg. generale – n. 4473 reg. particolare, a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione, con sede in Roma (RM) - CF 13756881002

*(comprende anche altri beni)*

^^^

#### **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- atto di pignoramento immobiliare del 02.02.2021 - trascrizione del 11.02.2021 ai n.ri 4953 di registro generale – n. 3231 di registro particolare, a favore di Banca della Marca Di Credito Cooperativo Soc.Coop. con sede in Orsago (Tv), CF CF 03669140265.

^^^

#### **COMUNICAZIONI EFFETTUATE ALLE PARTI**

Rif. art.173 bis Disp. C.P.C.

Entro i termini fissati dal Giudice si è provveduto a trasmettere al creditore procedente, ai creditori intervenuti ed al custode nominato mediante posta certificata, ed all'esecutato a mezzo racc. RR, copia dell'elaborato peritale.

Treviso, lì 23/09/2022

#### **ALLEGATI:**

- Foglio esecutato - *Allegato n. 1*
- Estratto mappa – *Allegato n. 2*



- Visure catastali – *Allegato n. 3*
- Schede catastali – *Allegato n. 4*
- Documentazione fotografica – *Allegato n. 5*
- Atto di provenienza – *Allegato n. 6*
- Documentazione della P.A. – *Allegato n.7*
- Documentazione condominiale – *Allegato n.8*
- Comunicazione Agenzia Entrate Treviso / locazioni – *Allegato n.9*
- Aggiornamenti Conservatoria – *Allegato n. 10*
- SCHEDA SINTETICA necessaria per l'ordinanza di vendita – *Allegato n. 11*

Il Perito Estimatore  
(geom. Giovanni Simeoni)  
(firmato digitalmente)

