

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 661/2018

promossa da

CASSA CENTRALEBANCA CREDITO COOPERATIVO DELNORD ESTS.P.A.

con Avv. ti Francesco Mafficini e Antonella LILLO

Giudice dell'Esecuzione: dr. Francesca VORTALI

esperto stimatore: dr.ssa Luisa DALL'ONGARO

data giuramento esperto: 29.05.2019

data prossima udienza: 18.12.2019

ELABORATO PERITALE

PREMESSA

Le operazioni peritali hanno richiesto una tempistica superiore rispetto ai tempi assegnati dal G.E in quanto è stato necessario richiedere un differimento dell'udienza già fissata. Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 9.10.2019, alla presenza dell'incaricato per il custode nominato Aste 33.

1.0 FORMAZIONE LOTTI

Considerate le caratteristiche degli immobili, costituiti da un'abitazione, un garage e da un'area scoperta di pertinenza, la sotto scritta ritiene che gli stessi costituiscono un unico lotto.

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

COMUNE: MANSUE'

INDIRIZZO: via Aldo Moro, n. 1

ACCESSIBILITA': direttamente da via A. Moro attraverso un cancello carraiato ed un cancello pedonale automatizzati.

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI MANSUE' - E893

Catasto Fabbricati - Sez. B - Foglio 11

m.n. 405 sub. 2 - Cat. A/7 - Cl. 2 - PS1-T1 vani 14,5 - superf. catastale totale 374 m² - escluse aree scoperte 362 m² - RC € 1.527,68;

m.n. 405 sub. 3 - Cat. C/6 - Cl. 2 - PT- 29 m² - superf. catastale totale 29 m² - RC € 76,38;

m.n. 405 sub. 4 - Cat. C/2 - Cl. 3 - PT- 10 m² - superf. catastale totale 12 m² - RC € 14,36;

m.n. 405 sub. 5 - BCNC - PT- area scoperta - 1.071 m²

Gli immobili sono eretti nel mappale n. 405 del Fg. 19 del Catasto Terreni, ente urbano di 1.400 m²



1.3 CONFINI DEL LOTTO

Il lotto confina partendo da nord e procedendo in senso orario con m.n. 403 del C.T, via Aldo Moro, mm.nn. 322, 404 e 339 del C.T

1.4. SERVITÙ E VINCOLI DI NATURA URBANISTICA

Nell'atto di provenienza al punto 6) viene così specificato: "...omissis... le parti convengono: a favore e a carico di tutte le unità facenti parte della lottizzazione, vengono costituite, sulle superfici di uso pubblico e – ove del caso – anche su quelle private, a titolo permanente nelle forme più late, servitù di elettrodotto, transito acquedotto, telefonofognature, parcheggio, verde attrezzato, etc, senza limitazione alcuna, anche per quanto concerne lo spazio aereo e del sotto suolo per l'installazione di servizi pubblici...omissis".

1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Esecutati n. 1 e n. 2 per la quota dell'intero della piena proprietà dei mappali sopradescritti.

Titoli di provenienza

Per la quota di $\frac{1}{4}$ per l'esecutato n.1:

- Atto di successione legittima trascritto a Treviso l'11.02.2008 ai nn. 5137/3380 ed Accettazione tacita di eredità trascritto a Treviso il 28.06.2012 ai nn. 19891/14640.

Per la quota di $\frac{3}{4}$ per l'esecutato n. 2:

- $\frac{2}{4}$ con atto di compravendita del 02.02.1979 di rep. n. 2895 Notaio Helio Pierotti di Crespano del Grappa (TV) trascritto a Treviso il 01.03.1979 ai nn. 4418/3699.

- $\frac{1}{4}$ con Atto di successione legittima trascritto a Treviso l'11.02.2008 ai nn. 5137/3380 ed Accettazione tacita di eredità trascritto a Treviso il 28.06.2012 ai nn. 19891/14640.

1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Si riportano le formalità di trascrizione a carico e iscrizione contro sulla base del certificato notarile del 17.01.2019 aggiornato al 24.01.2019. Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta, alla data del 15.11.2019 non esistono formalità pregiudizievoli successive a quelle riportate nei certificati ipotecari sopracitati.

1. Trascrizione in data 23.04.1999 ai nn. 13695/8993
costituzione di fondo patrimoniale;

2. Trascrizione in data 31.12.2018 ai nn. 47586/33448

Verbale di pignoramento immobiliare del 30.11.2018 di rep. 10380/2018 Tribunale di Treviso a favore di CASSA CENTRALE BANCA CREDITO COOPERATIVO DEL NORD EST S.P.A. con sede a Trento (TN) – C.F. 00232480228 e contro gli esecutati per la quota di $\frac{1}{1}$ della piena proprietà degli immobili sopradescritti.

1. Iscrizione in data 07.08.2015 ai nn. 23536/4023

Ipoteca volontaria in forza di contratto di mutuo in data 30.07.2015 di rep. 93461/29531 Notaio Pietro Pellizzari di Valdobbiadene (TV), per € 824.947,26, capitale € 549.964,82 a favore di CASSA CENTRALE BANCA CREDITO COOPERATIVO DEL NORD EST S.P.A. con sede a Trento (TN) – C.F. 00232480228 - e contro gli esecutati per la quota di $\frac{1}{1}$ della piena proprietà degli immobili sopradescritti.



1.7 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto, ubicato in zona residenziale, a circa 200 m dal centro comunale, è costituito da un fabbricato residenziale, da un garage, da un magazzino e da un'area scoperta di pertinenza mantenuta a giardino. Più precisamente:

- a) abitazione (m.n. 405 sub. 2) della superficie commerciale di 424 m²;
- b) garage (m.n. 405 sub. 3), della superficie lorda di 61,40 m²;
- c) magazzino (m.n. 405 sub. 4), della superficie catastale di 12 m²;
- d) area scoperta esclusiva (BCNC m.n. 405 sub. 5) di m² 1.071, adibita a giardino e aprato.

Il lotto è completamente recintato con muretto in calcestruzzo e rete metallica e siepe lungo tutti i lati e con muretto in mattoni faccia a vista in corrispondenza degli accessi pedonale e carraio.

L'accesso avviene direttamente da via A. Moro, lungo il lato est del lotto, attraverso un accesso pedonale ed un accesso carraio entrambi provvisti di cancello in ferro, con apertura automatica.

Descrizione degli immobili

Il fabbricato, a due piani fuori terra ed un piano interrato in cui è inserita la cantina, si sviluppa principalmente lungo l'asse nord-sud ed è costituito da un corpo principale, in cui è inserita l'abitazione, ed un corpo accessorio, posto nel lato ovest dell'edificio, destinato a garage. L'edificio, costruito nei primi anni '80, ha fondazioni in conglomerato cementizio, muratura in elevazione in mattoni di laterizio, pilastri ed architravi in getto di calcestruzzo armato, solaio in misto laterizio, copertura a due falde con manto in tegole, grondaie e pluviali in rame.

abitazione - m.n. 405 sub. 2

L'abitazione dotata di un ampio porticato di entrata situato nell'angolo sud-est dell'edificio, è composta al piano terra da tre diverse zone: la zona giorno, la zona notte e la zona servizi.

Nella zona giorno sono presenti un'ampia entrata, un locale pranzo ed una taverna-cucina con caminetto; nella zona notte sono presenti un disimpegno, due camere ed un bagno; nella zona servizi sono presenti, un ripostiglio, una lavanderia, una centrale termica ed un disimpegno che accede direttamente al garage.

Al piano primo, con accesso dall'interno attraverso una scala in legno sono presenti un ampio soggiorno, una cucina, un disimpegno, due camere doppie, una camera singola, un ripostiglio e due bagni; dalla cucina si accede ad un ampio terrazzo realizzato sull'angolo sud-ovest dell'edificio in cui sono presenti un caminetto ed un focolare in muratura.

Al piano interrato è presente una cantina il cui accesso avviene attraverso una scala in metallo dal locale garage. La pavimentazione e le pareti sono in cemento; è presente l'impianto di illuminazione.

L'altezza interna dei locali sia al piano terra che al piano primo è pari a m 2,72, quella della cantina di 2,15 m.

Finiture ed impianti

Le finiture interne sono di qualità ottima. I pavimenti sono in parquet di legno nelle camere e nei disimpegni delle zone notte, in piastrelle di varie forme e tipologie nelle altre stanze, nel portico e nella terrazza. La scala di collegamento ai piani è in legno. Le pareti dei bagni, della lavanderia e parte di quelle delle cucine sono rivestite con



piastrelle di diverse forme e tipologie, le pareti degli altri locali sono intonacate e tinteggiate, in alcune stanze sono con finitura a marmorino. Le porte interne sono in legno, i serramenti per finestre e porte finestre sono in legno e vetrocamera; i serramenti esterni sono oscuri in legno. Il portoncino di ingresso è costituito da una porta-finestra in legno e vetro ed un oscuro in legno.

La finitura esterna è con intonaco tinteggiato.

L'abitazione è allacciata alla rete di approvvigionamento idrico, alla rete del gasmetano, a quella elettrica e alla fognatura comunale. Sono presenti gli impianti elettrici, idrico-sanitario e di smaltimento delle acque reflue, di riscaldamento e di condizionamento per alcuni locali. L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia alimentata a gasmetano e da termosifoni come corpi scaldanti; sono presenti due caminetti a legna in muratura nelle cucine.

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

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

garage - m.n. 405 sub. 3

Il garage, posto in adiacenza all'abitazione sul lato ovest, al piano terra, è accessibile dall'interno dell'abitazione attraverso una porta interna e dall'esterno attraverso un portone basculante ad apertura automatica. Il portone è in PVC.

Il garage è adiacente, nella porzione nord, ad un porticato che ne costituisce un prolungamento in quanto il portone di accesso carraio è stato montato al limite di tale locale.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica e le pareti sono tinteggiate ed intonacate. È presente l'impianto elettrico.

magazzino - m.n. 405 sub. 4

Il locale accatastato come magazzino è rappresentato dalla casetta della superficie coperta di mq 12, posta nella zona ovest dell'area scoperta. La stessa presenta struttura in legno, tetto di copertura a due falde, portoncino e oscuri in legno. La realizzazione del manufatto è stata oggetto di richiesta di condono come specificato nel paragrafo successivo.

area scoperta BCNC - m.n. 405 sub. 5

L'area scoperta, area esclusiva, ha una superficie catastale totale di 1.071 m². La maggior parte dell'area è adibita a giardino, con tappeto erboso e piante arboree ed arbustive. Una parte della zona nord e della zona ovest è pavimentata con piastrelle di ceramica. Lungo l'intero perimetro dell'edificio è presente un marciapiedi rivestito in piastrelle di ceramica.

L'area scoperta è recintata lungo l'intero confine del lotto, con recinzione costituita da uno zoccolo in c.a. ed una ringhiera metallica, mascherata da una siepe sempreverde.

L'ingresso al lotto avviene da via A. Moro attraverso un cancello carraio in metallo ed un cancello pedonale entrambi ad apertura automatizzata.

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITÀ'

1.8.1 Destinazione urbanistica

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente, il lotto ricade in Aree di urbanizzazione consolidata - residenza e servizi per la residenza normata dall' art. 48 delle Norme Tecniche Operative.



1.8.2 Conformità edilizia ed urbanistica

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mansuè è stata reperita la seguente documentazione riguardante l'intero lotto:

- concessione per l'esecuzione di opere edili, pratica n. 510/315 del 08.09.1979, per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione con relative tavole di progetto;
- concessione per l'esecuzione di opere edili n.1148/950 del 08.08.1983 per costruzione di una recinzione –solo parte interna al lotto con esclusione di quella fronte strada;
- concessione per l'esecuzione di opere edili n.164/966 del 28.11.1983 per variante alla concessione edilizia n. 1148/950 per la costruzione di una recinzione con relative tavole di progetto;
- concessione per l'esecuzione di opere edili n.1356/1158 del 06.02.1985 per variante alla C.E. n. 510/315 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione per l'esecuzione di modifiche interne;
- permesso di abitabilità n. 1356/1158 del 21.02.1985;
- domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi di prot. n. 11732 del 9.12.2004;
- versamento del 07.12.2004 di oneri concessori per condono edilizio.

Il confronto tra il rilievo effettuato e le concessioni rilasciate ha evidenziato:

1. al piano primo: alcune difformità non sostanziali quali la realizzazione di un caminetto in muratura nella terrazza ed una leggera traslazione di alcune pareti nei locali della zona notte;
2. al piano terra: alcune difformità non sostanziali quali la realizzazione di un caminetto in muratura nel locale cucina-tavola ed una leggera traslazione di alcune pareti nei locali della zona notte;
3. al piano terra: eliminazione del pilastro previsto in progetto tra il garage ed il porticato, nonché chiusura di tale porticato con un portone non previsto in progetto;
4. al piano interrato: realizzazione di un locale cantina di altezza pari a 2,04 m e di una scala di accesso presente nell'angolo sud del garage, non previste nelle tavole di progetto.

Dal colloquio con il tecnico comunale si conclude che le difformità di cui ai punti 3 e 4 sono sanabili mediante la presentazione di una pratica di S.C.I.A. in sanatoria con l'adeguamento delle tavole di progetto ed il pagamento di sanzioni amministrative oltre a diritti di segreteria. Per la realizzazione del locale interrato, allegata alla pratica di SCIA, sarà necessaria un certificato di idoneità statica firmato da un professionista.

Per la regolarizzazione di tali difformità si stima un costo relativo per la pratica edilizia, comprensivo degli oneri del professionista e delle spese, sanzioni ed altri oneri riparativi ad € 3.500,00.

Quanto indicato costituisce un semplice giudizio di stima.

In relazione alla domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi di prot. n. 11732 del 9.12.2004, a cui non è stata data una risposta dal Comune di Mansuè, secondo il tecnico comunale, poiché sono stati pagati gli oneri concessori, è da ritenersi accolta; sarà necessario comunque concludere la pratica presso il Comune.

Si ricorda che l'aggiudicatario ha 120 giorni dall'acquisto (decreto di trasferimento) per presentare istanza di sanatoria ex art. 46 TUE.

1.9 DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono occupati dagli esecutati e dalla loro famiglia.



1.10 DIVISIBILITA'

Considerate la tipologia e la consistenza degli immobili non risulta né opportuna né giustificata la divisione in più lotti.

1.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La consistenza degli immobili, tenuto conto di quanto sopra esposto, è derivante dalla superficie commerciale della parte abitativa del lotto e del garage di arrotondati m² 500 ottenuta utilizzando i rapporti mercantili di seguito riportati:

Descrizione	Superficie lorda m ²	Rapporto mercantile	Superficie commerciale m ²
abitazione	382,43	1,00	382,43
terrazzo	65,43	0,30	19,62
portico abitazione	54,55	0,30	16,36
garage	61,40	0,50	30,70
cantina	22,42	0,25	5,60
area scoperta in % della sup. principale	382,43	0,10	38,24
area scoperta in % della sup. principale	382,43	0,02	7,65
Totale m²			500,60

Alla consistenza così determinata va sommata la residua superficie dell'area scoperta pari a 300 m².

La casetta in legno, accatastata come magazzino, viene valutata a corpo.

Considerazioni e stime

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

Nel caso specifico la ricerca effettuata non ha permesso di individuare dei beni comparabili, in quanto gli immobili hanno caratteristiche intrinseche ed estrinseche non riscontrabili attualmente nel mercato immobiliare della zona di Mansuè. Tuttavia, da informazioni assunte presso agenzie immobiliari e da database si evidenzia che negli ultimi due anni a Mansuè il mercato relativo ad immobili residenziali si attesta in media su valori compresi tra 850,00 €/m² e 1.100,00 €/m². Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità abitativa, caratterizzata da uno stato di conservazione e manutenzione ottimale e da finiture di pregio anche se non di recente realizzazione, si assume per questo immobile un valore unitario medio pari ad €/m² 950,00.

Per la residua superficie di area scoperta si assume il valore unitario di €/m² 15,00.

Pertanto:

Descrizione	m ²	Valore unitario €/m ²	Valore totale €
superf. com. abitaz. e parte area scoperta	500	950,00	475.000,00
residua superficie scoperta	300	15,00	<u>4.500,00</u>
magazzino - casetta in legno		a corpo	<u>1.000,00</u>
Totale €			480.500,00

A tale valore vanno sottratti i costi valutati al paragrafo 1.8.2 per complessivi € 3.500,00. Si perviene pertanto ad un valore arrotondato di mercato del lotto di € 477.000,00.



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, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia perivizie di ognialtra 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 del lotto vendita forzata di € 381.600,00.**

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, 15 Novembre 2019

l'esperto stimatore
dr. agr. Luisa dall'Ongaro

