

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

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 675/2016

udienza 26/06/2019

G.E. dott. Marco Saran

C.T.U. geom. Giuseppe Alban

promossa da :



con l'intervento di :

contro :



CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO



vista dell'affaccio Nord/Ovest dell'immobile oggetto di esecuzione



- QUADRO RIASSUNTIVO -

Lotto Unico
Uffici al Piano Primo, magazzino e garage al piano interrato

<i>ubicazione :</i>	Pieve di Soligo (TV) Galleria Zadra n. 23 int. 1
<i>disponibilità :</i>	Libero
<i>stato di conservazione:</i>	Discreto / buono
<i>descrizione catastale :</i>	Comune di Pieve di Soligo (TV) Catasto Fabbricati – Sez. C - Foglio 3 <u>m.n. 146 sub 16</u> cat. A/10 cl. 1 vani 9 R.C. € 1.859,24 via Capovilla – piano 1 <u>m.n. 146 sub 24</u> cat. C/6 cl. 6 cons. mq. 21 R.C. € 68,33 via Capovilla – piano S1
<i>proprietà attuale :</i>	<div style="border: 2px solid red; background-color: black; width: 100%; height: 30px;"></div> Proprietaria per la quota di 1/1
<i>quota pignorata :</i>	quota di 1/1 del diritto di proprietà
<i>titolo di provenienza :</i>	Compravendita in data 21.06.2006 a rep. 111835/8154 del notaio Giorgio Serra di Conegliano e ivi registrata il 26.06.2006 al n.2342/17 e trascritta a Treviso il 03/07/2006 ai n. 33270/19392.
<i>descrizione sommaria:</i>	Locali ad uso uffici posti al piano primo con magazzino al piano interrato e da un garage sempre al piano interrato, immobili posti all'interno di un complesso condominiale denominato "Galleria Zadra"; oltre a ciò sono comprese in quote millesimali gli spazi e le parti comuni, la costruzione risulta completamente ristrutturata negli anni 1983-85. Agli uffici si accede, tramite due vani scala comuni dalla galleria condominiale; al piano primo troviamo due ingressi, gli uffici come da planimetria catastale allegata, due servizi igienici e tre terrazzini con affaccio sulla corte interna condominiale; al piano interrato troviamo un magazzino e il garage al quale si accede con una rampa che si immette direttamente sulla piazza pubblica posta a Sud del compendio immobiliare.
Valore di Stima :	Valore per la piena proprietà degli immobili: ----- € 200.000,00 (euro duecentomila/00) - -

PERIZIA DI STIMA

1) Ubicazione

Gli uffici, il magazzino, il garage e le aree coperte e scoperte condominiali, oggetto di esecuzione immobiliare, sono ubicati in :

Comune di Pieve di Soligo (TV) Galleria Zadra n. 23 int. 1.

Il compendio immobiliare è ubicato nel centro storico di Pieve di Soligo a ridosso della via Capovilla a Nord e della piazza Caduti nei Lager a Sud. L'area ove insistono gli immobili è comoda ai principali servizi in genere.



accesso agli immobili:

l'accesso pedonale agli immobili avviene, tramite la Galleria Zadra comune con le altre unità presenti, sia da via Capovilla che dalla piazza Caduti nei Lager; l'accesso carroia all'interrato avviene tramite una rampa direttamente dalla piazza Caduti nei Lager; il tutto come da foto seguenti:



Accesso pedonale da via Capovilla



Accesso carroia da piazza Caduti dei Lager



2) Identificazione Catastale Attuale

Comune di Pieve di Soligo (TV)

Catasto Fabbricati – Sez. C - Foglio 3 (C.T. - foglio 13 All. A)

m.n. 146 sub 16 cat. A/10 cl. 1 vani 9 sup. cat. mq. 194

R.C. € 1.859,24 via Capovilla – piano 1

m.n. 146 sub 24 cat. C/6 cl. 6 mq. 21 sup. cat. mq. 22

R.C. € 68,33 via Capovilla – piano S1

ditta proprietaria :



Proprietaria per la quota di 1/1

L'attuale identificazione catastale delle unità immobiliari, mapp. 146 sub 16 e 24. al Catasto derivano da: Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Le planimetrie catastali delle unità 146 sub 16 - 24 staggite, depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso Territorio – Catasto Fabbricati corrispondono allo stato di fatto; si segnala solo che nella visura del map. 146 sub 16 è indicato il solo piano 1°, mentre dovrebbe essere indicato anche il piano S1 (ove è collocato il magazzino collegato al sub 16), confini dell'intero fabbricato: a Nord-Ovest con strada via Capovilla, a Est m.n. 148, Sud-Est con piazza Caduti nei Lager, a Ovest con il m.n. 144, salvi altri e più precisi.

Estratto di mappa - Catasto Terreni – Comune di Pieve di Soligo – Foglio 13 All. A mapp. 146



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

Comune di Pieve di Soligo (TV) Foglio 13 All. A – mappale 146 - ente urbano di mq. 1286.

3) Provenienza:

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare mappali 146 sub 16 e 24 – Sez. C Foglio 3 del Comune di Pieve di Soligo - Catasto Fabbricati, **sono pervenuti all'esecutata in forza del seguente atto:**

- Compravendita in data 21.06.2006 a rep. 111835/8154 del notaio Giorgio Serra di Conegliano e ivi registrata il 26.06.2006 al n.2342/17 e trascritta a Treviso il 03/07/2006 ai n. 33270/19392 .

4) Descrizione dell'unità immobiliare:

4.1) Caratteristiche generali :

I locali ad uso ufficio posti al piano primo, il magazzino e il garage posti al piano interrato, oggetto di esecuzione immobiliare sono ubicati in centro a Pieve di Soligo, vi si accede pedonalmente direttamente sia dalla strada Comunale via Capovilla che dalla piazza Caduti nei Lager; il complesso immobiliare ove sono inseriti i beni staggitati ha forma rettangolare ed è attraversato da una galleria al piano terra che attraversa il fabbricato da Nord a Sud con all'interno una corte comune, il fronte principale degli uffici si affaccia sulla via Capovilla (verso Nord/Ovest), il fronte Sud/Est si affaccia sulla corte interna, i rimanenti lati sono addossati / in continuità con altri edifici, l'accesso carraio al piano interrato avviene tramite una rampa che si immette nella piazza Caduti nei Lager posta a Sud. Il complesso immobiliare è stato totalmente ristrutturato nel 1983/85 e versa in buono stato di conservazione.

Descrizione dei locali e del garage:

I locali ad uso ufficio sono posti al piano primo, vi si accede tramite due distinti vani scala condominiali, il piano ha un'altezza di mt. 2,70 (2,60 i servizi) ed è composto da vari locali ad uso ufficio della superficie di circa mq. 188,00 commerciali compresi i due servizi, e tre terrazzini della superficie complessiva di circa mq. 16; il magazzino abbinato agli uffici posto al piano interrato ha una altezza di mt. 2,45 e una superficie di circa mq. 14,00 commerciali; il garage posto sempre al piano interrato ha una altezza mt. 2,45 e una superficie di circa mq. 23,00 commerciali.

Le strutture portanti orizzontali e verticali sono in laterizio, laterocemento e cemento armato. I fabbricati staggitati, nel complesso presentano un buon 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 vetrocamera semplice e scuri in legno, il portoncino d'ingresso è in legno, la porta del magazzino e il portone del garage al piano interrato sono in profilati metallici.



vista dell'affaccio Sud dell'immobile dalla corte comune interna

finiture interne:

La realizzazione del complesso immobiliare, e quindi dell'immobile e del garage in oggetto, come precedentemente detto, risale all'anno 1983/85; le costruzioni in tale periodo venivano realizzate con una discreta attenzione sia ai materiali usati che in generale all'impiantistica e finiture in genere. Generalmente lo stato attuale delle finiture sono comunque buone, non si sono rilevate problematiche derivanti da infiltrazioni d'acqua, umidità o altro.

pavimenti e rivestimenti :

I pavimenti dei locali ad uso ufficio sono in piastrelle così come i rivestimenti dei servizi, i pavimenti del magazzino e del garage sono in piastrelle.

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



serramenti :

I serramenti interni degli uffici 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. 50 , 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 a falde, il manto di copertura è in coppi.

Le strutture sono state collaudate staticamente in data 12.05.1984 e il relativo certificato è stato depositato al Genio Civile di Treviso in data 14.05.1984 al n. 3505.

4.4) Impianti:

- L'impianto di adduzione dell'acqua potabile/sanitaria è dall'acquedotto Comunale (gestione - ATS);
- L'appartamento staggito è dotato di una caldaia autonoma a gas per la produzione di acqua sanitaria e di riscaldamento; il locali sono dotati di radiatori a muro; è presente un condizionatore a muro;
- Esiste l'allacciamento alla rete ENEL;
- Si è rilevato l'allacciamento alla rete telefonica fissa;
- Il fabbricato è allacciato alla rete fognaria come da autorizzazione allo scarico rilasciata in data 03.07.1990 dal Comune di Pieve di Soligo.

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

4.5) Stato manutentivo:

Lo stato manutentivo è buono/discreto, non si sono rilevate, come detto in precedenza, particolari o evidenti problematiche del caso.

4.6) Stato dell'immobile:

Gli immobili attualmente risultano liberi come verificato sul posto e come comunicato dall'amministratore del condominio; è presente un considerevole arredamento e attrezzature d'ufficio (gli uffici erano destinati a studio notarile)





Piano primo - locale “sala stipule” (vedasi planimetrie catastali)

4.7) Condominio

Il fabbricato di cui è parte l'immobile staggito risulta condominiale; a tutt'oggi risultano pregressi pendenti per spese condominiali di varia natura al 28.05.2019, pari a € 12.596,00. Le quote millesimali spettanti agli immobili oggetto della presente esecuzione, rilevate nell'atto di acquisto, sono pari a 109,21 millesimi; le spese medie condominiali annue a carico degli immobili staggiti è pari a € 1.000,00 (€ 630,00 a carico degli inquilini e € 370,00 a carico della proprietà) il tutto come comunicato dall'amministratore condominiale.

4.8) Classificazione energetica degli immobili:

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 termosantario 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 “C”.

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 regolarità urbanistica:

Il fabbricato in cui sono inseriti gli immobili oggetto di esecuzione è stata costruito in base ai seguenti titoli del Comune di Pieve di Soligo: concessione edilizia per ristrutturazione di



complesso residenziale n. 62 rilasciato in data 15.04.1982 e successiva variante rilasciata in data 08.07.1985; si precisa inoltre che:

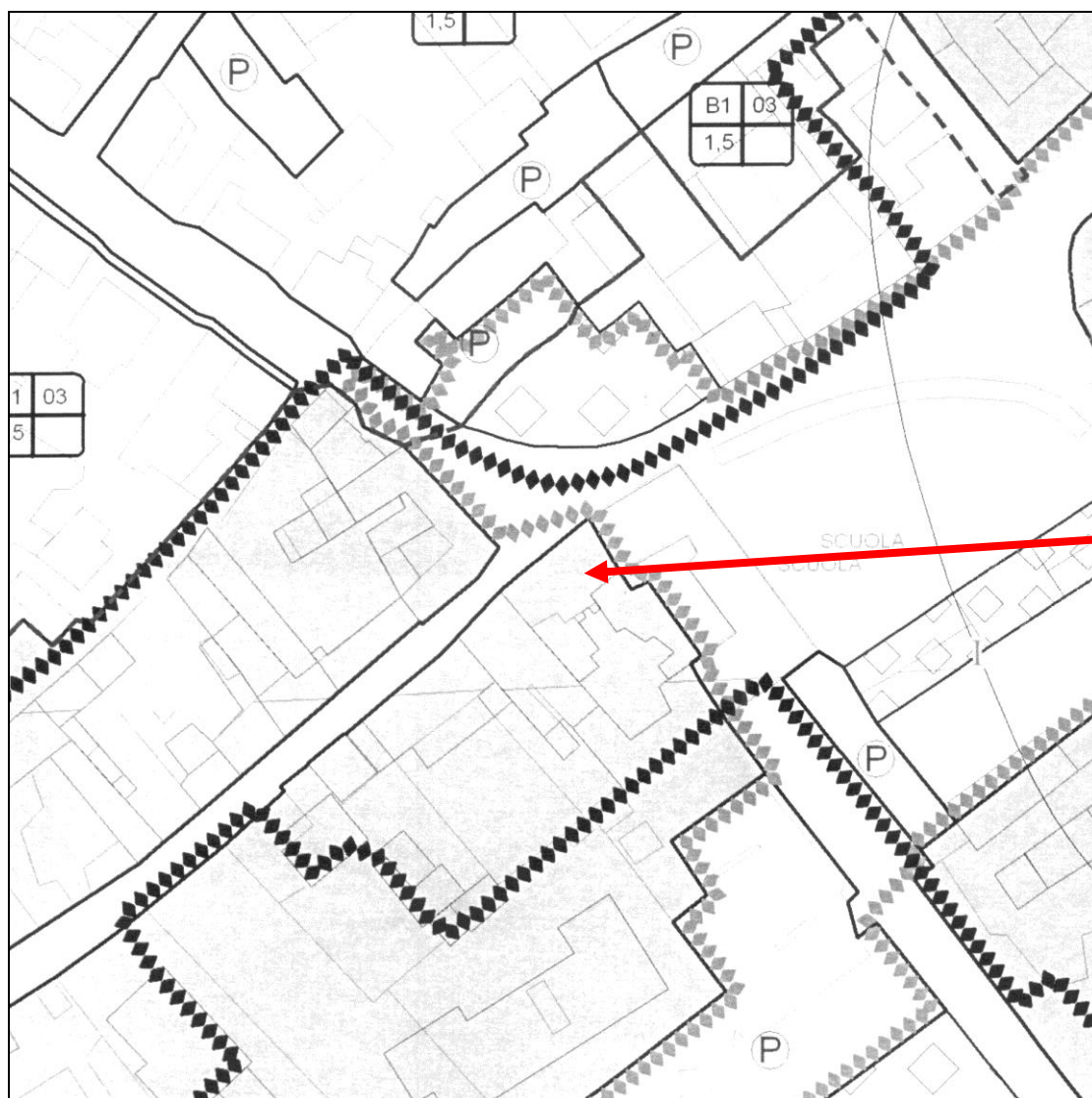
- E' stato rilasciato per gli immobili staggiti Certificato di Agibilità n. 137/1985 in data 24.07.1985;
- E' stata rilasciata Concessione Edilizia gratuita n. 301 in data 13.07.1998 per modifica rampa di accesso "Galleri Zadra";

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.. 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., ricade in ZTO Centro Storico. Gli interventi edilizi eventualmente possibili rientrano tra quelli previsti dall'art. 10 delle NTO del P.I.



Inquadramento sul P.I. del Comune di Pieve di Soligo del complesso immobiliare



6) Consistenza degli immobili

Le unità immobiliari, ad uso ufficio e il garage, oggetto della presente esecuzione immobiliare hanno le seguenti consistenze :

- **Superfici appartamento e garage:** (al lordo delle murature), espresse in metri quadrati:
- | | | |
|------------------------------|----------|--------|
| uffici al Piano Primo | circa mq | 188,00 |
| terrazzini Piano Terra | circa mq | 16,00 |
| magazzino P. interrato | circa mq | 14,00 |
| garage P. interrato | circa mq | 23,00 |



- **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.)

uffici P. Primo	mq	188,00 x 1,00 =	mq. 188,00
terrazzini P. Terra	mq	16,00 x 0,25 =	mq. 4,00
garage + magazzino P. int.	mq	37,00 x 0,50 =	mq. 18,75
<u>Totale Superficie Commerciale (arr.ta)</u>			<u>MQ. 210,00</u>

7) Penalità' 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 probabili adeguamenti degli impianti elettrico e termoidraulico alle normative vigenti, nonché di una manutenzione generale;
- ai fini della classificazione energetica si ritiene che ricada, sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico, in fascia "C";
- 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/quote comuni condominiali.**

UN VALORE A CORPO DI € 252.000,00

DETRAZIONE PER VENDITA FORZATA -20%..... € 50.400,00

VALORE STIMATO DI VENDITA (arrotondato) € 200.000,00

Diconsi Euri duecentomila/00.

che corrisponde ad un valore di circa € 1.200,00 (Euro milleduecento/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 - Ufficio Provinciale di Treviso Territorio, n. 40154/27343 del 05.12.2016 – atto giudiziario dell'Ufficio Giudiziario di Treviso in data 21.11.2016 rep. 12021, verbale di pignoramento immobili, a favore di Condominio Galleria Zadra, contro [REDACTED]

[REDACTED] il tutto relativo ai beni oggetto di esecuzione.

- iscrizione, Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, n. 15/5 del 02.01.2017 – Atto giudiziario del Tribunale di Treviso in data 26.12.2016 rep. 4876/2016, – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per capitale € 17.639,63 e complessivi € 30.000,00 a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop. e contro [REDACTED]

[REDACTED] il tutto relativo ai 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 20/05/2019

*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 Pieve di Soligo,
- 5) Abitabilità,
- 6) Atto di provenienza,
- 7) Atto come da visura catastale (variazione sociale),
- 8) Foto,
- 9) Scheda sintetica del lotto.

