

TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **80/2021** promossa da

SISTEMIA SPA (PER AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA)

con l'Avv. Laura Munari

G.E. dott.ssa Paola Torresan

UDIENZA (art. 569 c.p.c.):

28/09/2022

Treviso, 16 settembre 2022

lo stimatore

geom. Bruno Cisterna



Indice generale

01 PREMESSA.....	3
02 RELAZIONE PERITALE.....	3
2.1 COMPENDIO IMMOBILIARE.....	3
2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.....	3
2.3 TITOLO DI PROVENIENZA.....	5
2.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	5
2.5 SERVITÙ.....	6
2.6 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	7
Determinazione della superficie lorda commerciale.....	8
2.7 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	9
2.8 DATI URBANISTICI ED EDILIZI.....	9
Estratto di zona.....	9
2.9 CLASSE ENERGETICA.....	10
2.10 CONFORMITÀ URBANISTICA.....	10
2.11 CONFORMITÀ CATASTALE.....	11
2.12 RAPPORTO DARE/AVERE CON IL CONDOMINIO.....	11
2.13 DIVISIBILITÀ.....	11
2.14 VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	11
03 RISERVE.....	12
ALLEGATI.....	14



01 PREMESSA

Al sottoscritto stimatore, a seguito della nomina del G.E. veniva notificato via PEC il 08/02/2022 il quesito, con il giuramento in pari data.

Incarico:

"Quesiti di cui all'art. 173-bis disp. Att. c.p.c."

Eseguiti pertanto tutti gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare di Treviso, presso l'Ufficio Tecnico Comunale del comune di Motta di Livenza, presso l'Archivio Notarile di Treviso, nonché i sopralluoghi presso gli immobili con le necessarie verifiche e misurazioni avvenuti in data 13/06/2022, il sottoscritto stimatore è in grado di redigere la seguente

02 RELAZIONE PERITALE

2.1 COMPENDIO IMMOBILIARE

Lotto unico

in capo all'esecutato per per l'intero

Costituito da unità immobiliare ad uso civile abitazione al piano primo, con garage pertinenziale al piano terra, posta in uno dei tre condomini facenti parte del complesso immobiliare denominato "Complesso residenziale La Serra", **e ubicato in comune di Motta di Livenza, via G. Amendola n. 8 – scala M.**

2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Il lotto risulta catastalmente individuato come di seguito indicato.

Catasto Fabbricati

Comune di Motta di Livenza - Sez. A - Foglio 9

via I Maggio – Scala M – Piano T

Part. 681 Sub 1 – Rend. Euro 52,68 – Categ. C/6 Cl 4 - Cons. 17 m²

via I Maggio -Scala M – Piano 1

Part. 681 Sub 17 – Rend. Euro 258,23 – Categ. A/3 Cl 4 - Cons. 4 vani





Immagine n. 1 - Localizzazione

Il fabbricato di cui alle unità immobiliari staggite è stato edificato su una laterale di Via I Maggio, assumendo solo successivamente l'attuale denominazione di Via G. Amendola, così che, catastalmente, è ancora riportata l'indicazione Via I Maggio.

Con la precisazione, inoltre, che l'area su cui insiste il fabbricato condominiale è riportata al Catasto Terreni – Comune di Motta di Livenza – al Foglio 9 con la particella n. 681 – ente urbano di m² 432.

Confini.

L'appartamento (sub. 17 al piano primo) confina, con distacchi condominiali su due lati, con sub 18, vano scale, vano ascensore e sub. 16.

Il garage (sub. 1 al piano terra) confina con area condominiale, sub. 2, corridoio comune e locale autoclave comune.



Le unità immobiliari godono della comproprietà sulle parti comuni ai sensi di legge, artt. 1117 e seguenti C.C.

Millesimi di proprietà : appartamento 67,43 – garage 6,59.

2.3 TITOLO DI PROVENIENZA

- Il lotto è intestato per l'intero all'esecutato, le generalità complete del quale sono rilevabili nell'Allegato n. 1, in forza dell'Atto Notarile di compravendita, a rogito del Notaio dr. Giuseppe Zampieri in Motta di Livenza, rep. 90.686 del 12/07/2005, trascritto a Treviso il 13/07/2005 ai n.ri 30839/19272, registrato a Treviso in data 12/05/2005 al n. 9785 serie 1T (Allegato n. 7).

2.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 01/08/2022 non sono risultate ulteriori formalità contro (Allegato n. 8) rispetto a quelle indicate nella certificazione notarile allegata al fascicolo dell'esecuzione.

Dalla certificazione notarile suddetta e dalle visure successivamente effettuate risulta che, presso i registri dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, esistono le formalità contro che di seguito si elencano.

TRASCRIZIONI:

1) Trascrizione in data 26/02/2021 ai n.ri 7260/4883.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 11/02/2021 n. 500 di rep. del Tribunale di Treviso, a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli, contro l'esecutato sulla piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto.

ISCRIZIONI:

1) Iscrizione in data 13/07/2005 ai n.ri 30840/7266

Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



FONDIARIO in data 12/07/2005 rep. 90687 del notaio dott. Giuseppe Zampieri in Motta di Livenza a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni con sede in Vicenza, contro l'esecutato sulla piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto.

2.5 SERVITÙ

Come da atto notarile di provenienza, la vendita avverrà con tutti i relativi annessi, accessioni, pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive se esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, si possiedono e si ha diritto di possedere, nulla escluso, nonché con la proporzionale quota di comproprietà di tutti i luoghi, spazi ed impianti comuni del complesso immobiliare di cui sono parte e con tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal condominio come per legge e come dal regolamento di condominio che trovasi allegato all'atto a rogito Notaio Pietro Maria De Mezzo di San Donà di Piave in data 28 febbraio 1984 rep. 82095, registrato a San Donà di Piave il 7 marzo 1984 al n. 1153, nonché come dalle tabelle millesimali che si trovano allegate all'atto a rogito Notaio Pietro Maria De Mezzo di San Donà di Piave in data 31 marzo 1988 rep. 130120, registrato a San Donà di Piave il 18 aprile 1988 al n. 648.

Il complesso residenziale “La Serra”, di cui le unità immobiliari staggite fanno parte, è costituito da tre palazzine che insistono rispettivamente sui Mappali 655, 680 e 681 del Foglio 9, le quali usufruiscono dell'accessorio comune costituito dall'area circostante (Mappale 11 – Sub. 1 del catasto fabbricati) in misura proporzionale alle carature millesimali.

Per completezza si rappresenta che l'originaria società costruttrice aveva sottoscritto atto d'obbligo, a favore del Comune di Motta di Livenza, di cui all'atto autenticato dal Notaio Pietro Maria De Mezzo di San Donà di Piave in data 23 agosto 1985 rep.



96878, registrato a San Donà di Piave il 4 settembre 1985 al n. 839 Serie 2, trascritto a Treviso il 13 settembre 1985 nn. 18033/147704.

Il comune di Motta di Livenza, con delibera di giunta n. 14 del 25.01.2005, ha deliberato di rinunciare all'esercizio del diritto di prelazione.

2.6 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Come precedentemente indicato, il lotto è costituito da un appartamento e pertinenze facenti parte del complesso immobiliare denominato “Complesso residenziale La Serra”, ubicato nel fabbricato condominiale in comune di Motta di Livenza, via G. Amendola n. 8 – scala M – interno 3, in fascia centrale – zona B1 – microzona 1 (fonte OMI).

Il fabbricato si sviluppa su cinque piani fuori terra, con unico vano scala e presenza di ascensore. Il piano terra è occupato dai garage. Anno di completamento dei lavori di costruzione 1988.

Lo scoperto condominiale (Mappale 11 – Sub. 1), quasi del tutto pavimentato in ghiaio lavato e betonelle di calcestruzzo, è occupato da marciapiedi e parcheggi, a parte alcune aree verdi tenute a prato erboso con presenza di alberature.

Struttura a telaio in cemento armato e murature di tamponamento in laterizio senza alcuna coibentazione.

Solai di piano in latero-cemento, manto di copertura in coppi o tegole. Lattonerie in lamiera preverniciata.

Nell'insieme in condominio di presenta in sufficiente stato di manutenzione e/o conservazione.

- Alloggio (particella n. 681 sub. 17)

Posizionato al piano primo con affacci a sud e ovest. È composto da ingresso, pranzo-soggiorno, disimpegno, bagno, una camera singola, una camera doppia e due terrazzini.



L'impianto termico é autonomo, di tipo tradizionale con caldaietta murale posta nel terrazzino del reparto giorno e alimentato a metano, elementi radianti lamellari. Impianto elettrico sottotraccia, apparentemente in sufficiente stato di manutenzione. Pavimenti e rivestimenti ceramici nella zona giorno, nei terrazzini, in bagno e nel disimpegno. In legno (parquet) nelle due camere.

Finestre in legno con vetrocamera di modesto spessore e avvolgibili in pvc di colore chiaro.

Tende da sole a "cappottina" in entrambi i terrazzini.

Altezza utile interna mt 2,70 tranne che in bagno dove si riscontra un rialzo del pavimento di circa 10 centimetri. Nel complesso l'appartamento si presenta in condizioni sufficienti.

Superficie netta calpestabile alloggio m² 70, oltre ai terrazzini di circa m² 6,00 complessivi.

- Garage (particella n. 681 sub. 1)

Unità immobiliare al piano terra, con accesso carrabile dall'area esterna comune e pedonale dal corridoio interno condominiale. Pavimentazione in piastrelle ceramiche di colore rosso, portone basculante in lamiera zincata ad apertura manuale, impianto elettrico. Altezza utile interna mt 2,50.

Superficie netta calpestabile m² 16,50.

La superficie commerciale del lotto ragguagliandone alla principale gli accessori è di mq. 93 (arrot.), come si evince dalla seguente tabella.

Determinazione della superficie lorda commerciale				
Immobili		Superficie lorda	Coeff.	Superficie ragguagliata
Appartamento	Locali principali p. 1°	81 m ²	1,00	81,00 m ²
	Terrazzini	6 m ²	0,25	1,50 m ²



Garage	Piano terra	18 m ²	0,60	10,80 m ²
TOTALI				93,30 m ²

2.7 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla famiglia dell'esecutato. E' stata effettuata una verifica presso l'Agenzia delle Entrate circa l'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato riguardanti il lotto in esame, la quale ha dato esito negativo (Allegato n. 11).

2.8 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Il condominio e l'area pertinenziale ricadono, secondo lo strumento urbanistico vigente, in zona Z.T.O. B "Zone residenziali consolidate, di integrazione e di ristrutturazione" (Art. 47 N.T.O.)

Segue estratto di zona



Estratto di zona



Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune, relativamente agli immobili in oggetto, sono stati riscontrati i seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia n. 5/9/80, Prot. n. 5564, del 09.08.1985 “Costruzione fabbricato uso residenza – 5° stralcio”;
- Concessione Edilizia n. 88/5/10 del 23.05.1988 “Variante in corso d’opera alla C.E. 80/5/9”;
- Il Permesso di Abitabilità n. 5/9/80, Prot. n. 3647, relativo al 5° stralcio – Scala M, è stato rilasciato in data 21.04.1988 (Allegato n. 9).

2.9 CLASSE ENERGETICA

Dalle verifiche effettuate non risulta alcuna formale certificazione energetica per l'alloggio in esame.

Considerati comunque la consistenza, l'esposizione e i materiali da costruzione si ritiene che allo stesso possa essere attribuibile una classe energetica non superiore “F”.

2.10 CONFORMITÀ URBANISTICA

Lo stato dei luoghi, per quanto riguarda l'alloggio, è leggermente difforme dall'originario progetto.

Riscontrate alcune modifiche delle partizioni interne e la realizzazione di una parete divisoria non prevista a separazione della zona pranzo dal soggiorno.

Per la sanatoria di tali difformità si prevede un costo complessivamente quantificabile in €. **3.000,00** per spese tecniche e sanzioni amministrative.



2.11 CONFORMITÀ CATASTALE

La planimetria catastale dell'alloggio dovrà essere conformata allo stato di fatto, oltre che per le difformità precedentemente indicate, anche perché la stessa presenta una rappresentazione grafica fuori scala tale da aumentare la superficie catastale.

Costi previsti per l'adeguamento **€ 1.500,00** per spese tecniche e diritti catastali.

L'intestazione catastale riportata in visura è corretta.

2.12 RAPPORTO DARE/AVERE CON IL CONDOMINIO

Contattati gli Amministratori del condominio in merito al rapporto dare/avere dell'esecutato, gli stessi inviavano la documentazione richiesta (Allegato n. 10) da cui risulta un debito complessivo all'attualità di **€ 1.750,00 (arrotond.)**.

2.13 DIVISIBILITÀ

Immobile costituito da un unico alloggio e strette pertinenze, non divisibile.

2.14 VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il metodo di stima comparativo.

E' stata effettuata una ricerca presso alcuni operatori del settore presenti in zona e sui più importanti portali immobiliari quali, l'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate e il Borsino Immobiliare. Infine su alcuni siti specializzati in annunci di agenzie e/o privati.

Sui valori opportunamente mediati così ottenuti sono stati applicati dei coefficienti di merito in considerazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili quali la vetustà, l'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato manutentivo, la presenza o meno di impiantistica a norma, il grado di finitura, lo scoperto



pertinenziale, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali affitti, locazioni, comodati.

Per quanto riguarda il libero mercato: l'appetibilità del bene nel suo contesto, lo stato del mercato per beni simili in zona.

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento al metro quadrato commerciale.

Tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi, dell'età, della qualità, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione e di ogni precedente considerazione, lo scrivente ritiene che il valore del bene stimato sia pari a:

Superficie commerciale mq 93 x € 900/mq = € 83.700,00

A tale importo vanno detratti:

Sanatoria edilizia - € 3.000,00

Regolarizzazione catastale - € 1.500,00

Contributi condominiali pendenti (arrotondati) - € 1.750,00

VALORE DI MERCATO € 77.450,00

Al fine, però, di determinare il valore inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, si applicherà un abbattimento del 20% sul valore di mercato.

Ossia € 77.450 x 0,20 = € 15.450 (arrot.) - € 15.450,00

VALORE A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI € 62.000,00

03 RISERVE

Con specifico riferimento alla possibilità di sanatoria edilizia delle difformità riscontrate, nonché alla quantificazione degli oneri e sanzioni preventivati per la loro regolarizzazione e indicati ai precedenti titoli, il sottoscritto stimatore evidenzia



come lo stesso non possa espletare i compiti demandati, per legge, agli organismi pubblici preposti, i quali si esprimeranno compiutamente nel merito solamente a seguito dell'esame di specifici e completi elaborati progettuali. Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto riguarda gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Quanto indicato potrà pertanto essere soggetto a possibili modificazioni.

Sarà onere della parte offerente verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., compreso quello urbanistico.

%%%

Entro i termini previsti è stata inviata la bozza dell'elaborato peritale alle parti, alle quali è stato assegnato un termine non superiore a 15 giorni prima dell'udienza per formulare eventuali osservazioni. Nessuna osservazione è pervenuta.

Treviso, li 16 settembre 2022

lo stimatore

geom. Bruno Cisterna



ALLEGATI

- ALLEGATO 1 Generalità del proprietario degli immobili;
- ALLEGATO 2 Relazione fotografica;
- ALLEGATO 3 Estratto di mappa catastale;
- ALLEGATO 4 Planimetrie catastali;
- ALLEGATO 5 Visure catastali;
- ALLEGATO 6 Piante stato di fatto;
- ALLEGATO 7 Copia atto notarile di provenienza;
- ALLEGATO 8 Elenco formalità pregiudizievoli;
- ALLEGATO 9 Certificato di abitabilità;
- ALLEGATO 10 Risultanze condominio;
- ALLEGATO 11 Risultanze Agenzia Entrate in merito a locazioni.

