

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Es. Imm. n. 23/2013

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 23/2013, promossa da:

G.E. dr.ssa A. Burra

[REDACTED]

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA DEI BENI

INCARICO

Al sottoscritto dr. agr. Tonello Marcello, libero professionista con studio in Istrana (TV) - Via G. Marconi n. 6, a seguito dell'incarico conferito dal G.E. dr.ssa Alessandra Burra in data 12.09.2016, venivano assegnati i quesiti di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c., secondo le istruzioni allegate al verbale di giuramento.

Il sottoscritto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, espone ora quanto segue relativamente all'incarico conferito, specificando che per gli immobili oggetto di esecuzione *si propone la formazione di un unico lotto.*

LOTTO UNICO

Sulla base dell'atto di pignoramento immobiliare rep. n. 4952 dell'anno 2012, trascritto a Treviso in data 22.01.2013 al nn. 2874/1754 a favore di [REDACTED] e dell'atto di



pignoramento immobiliare rep. n. 229 dell'anno 2013, trascritto a Treviso in data 31.05.2013 ai nn. 17153/11137 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] la sig. [REDACTED] risulta intestataria, per la quota di 1/1 della piena proprietà, dei seguenti beni immobili ubicati nel Comune di S. Lucia di Piave (TV) in Via R. Camerotto n. 2 (catastalmente Via Beato Claudio):

Comune di S. Lucia di Piave - Catasto Fabbricati - Sez. A fgl. 2:

- mappale n. 639 sub. 35, cat. A/2, classe 3, vani 6, p. 1-2.

- mappale n. 639 sub. 51, cat. C/6, classe 4, mq. 18, p. S1.

#### QUOTE DI COMPROPRIETÀ SULLE PARTI COMUNI

La quota di comproprietà sulle parti comuni di cui agli artt. 1117, 1118 e 1123 del C. Civile in capo alle unità immobiliari in esecuzione, è in totale pari a 55,490/1000.

#### ACCESSIBILITÀ

I suindicati immobili sono accessibili da Via Camerotto. La proprietà condominiale è delimitata da recinzione in muretto di calcestruzzo ed è dotata di cancello pedonale su Via Camerotto e di accesso carrabile sulla medesima strada.

#### 1 - UFFICIO DEL TERRITORIO

##### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO FABBRICATI - Comune di Santa Lucia di Piave - Sez. A fgl. 2:

- mappale n. 639 sub. 35, cat. A/2, classe 3, vani 6, Via Beato Claudio, p. 1-2, rendita € 588,76.

- mappale n. 639 sub. 51, cat. C/6, classe 4, mq. 18, Via Beato Claudio, p. S1, rendita € 45,55.



	<b>CONFINI</b>	
	<u>Catasto Terreni:</u>	
	il mappale n. 639 del fgl. 2 confina da Nord ed in senso orario con i	
	mappali nn. 296, 624, 647, 646, 638, 636, 596, 548, 553.	
	<u>Catasto Fabbricati:</u>	
	- M.n. 639 sub. 35 al piano primo confina da nord ed in senso orario	
	con: affaccio su scoperto, sub. 34 (altra u.i.), sub. 2 (vano scale), sub. 36	
	(altra u.i.), sub. 37 (altra u.i.). Al piano secondo confina con: affaccio su	
	scoperto, sub. 34 (altra u.i.), affaccio su scoperto, sub 36 (altra u.i.).	
	- M.n. 639 sub. 51 al piano interrato confina da nord ed in senso orario	
	con: sub. 50 (altra u.i.), sub. 6 (area di manovra).	
	<b><u>2 - UFFICIO DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ</u></b>	
	<b><u>IMMOBILIARE</u></b>	
	<b>TITOLO DI PROVENIENZA</b>	
	L'acquisizione da parte dell'esecutata dei beni di cui ai suddetti mappali è	
	avvenuta per atto di compravendita in data 08/07/2005 n. 99306 di	
	rep. del Notaio dr. Giuseppe Ferretto di Conegliano (TV), trascritto a	
	Treviso il 27/07/2005 ai nn. 33629/20904 ( <i>allegato 1</i> ).	
	<b>ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</b>	
	A carico degli immobili sopra individuati risultano a tutto il 31 maggio 2013,	
	data di trascrizione del secondo pignoramento, le sotto elencate formalità	
	pregiudizievoli:	
	<b>A - TRASCRIZIONI</b>	
	1- Trascrizione in data 01/04/2003 ai nn. 12924/8924;	
	a favore: <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</span>	



	contro: [REDACTED]	
	titolo: <i>convenzione edilizia</i> stipulata con rep. n. 87128 del 07/03/2003	
	Notaio Dr. Giuseppe Ferretto di Conegliano (TV).	
	2- Trascrizione in data 22/01/2013 ai nn. 2874/1754;	
	a favore: [REDACTED]	
	[REDACTED]	
	contro: [REDACTED]	
	titolo: <i>verbale di pignoramento immobiliare</i> Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso, sez. staccata di Conegliano, rep. n. 4952/2012 anno 2012.	
	3- Trascrizione in data 31/05/2013 ai nn. 17153/11137;	
	a favore: [REDACTED]	
	contro: [REDACTED]	
	titolo: <i>verbale di pignoramento immobiliare</i> Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso, sez. staccata di Conegliano, rep. n. 229 anno 2013.	
	<b>B - ISCRIZIONI</b>	
	1 - Iscrizione in data 02/04/2010 ai nn. 11430/2570;	
	a favore: [REDACTED]	
	contro: [REDACTED]	
	titolo: <i>ipoteca volontaria</i> .	
	2 - Iscrizione in data 30/03/2011 ai nn. 10912/2277;	
	a favore: [REDACTED]	
	[REDACTED]	
	contro: [REDACTED]	
	titolo: <i>ipoteca giudiziale</i> .	
	<b><u>3 - DESCRIZIONE DEI BENI DEL LOTTO</u></b>	



Gli immobili in esecuzione sono costituiti da un'unità immobiliare ad uso abitativo sita al piano primo e secondo di un fabbricato condominiale, con pertinenza al piano interrato ad uso autorimessa.

#### CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

Il fabbricato è ubicato a Santa Lucia di Piave, in Via Riccardo Camerotto; i principali servizi pubblici e privati sono ubicati per la maggior parte nei pressi del centro del paese che dista circa 1.000 metri (400 metri in linea d'aria).

Tale posizione, seppure a ridosso del centro abitato, risulta essere nel contempo particolarmente tranquilla in quanto in prossimità di una vasta zona agricola e di aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

#### CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Epoca di costruzione: sulla base della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Lucia di Piave (*allegato 2*), la costruzione dell'immobile condominiale risale all'anno 2004.

Prospicienza del fabbricato e dell'unità immobiliare: il prospetto principale del fabbricato condominiale (est) è rivolto verso Via Camerotto, il prospetto nord verso zona agricola, i prospetti sud e ovest rispettivamente verso area pubblica a verde attrezzato e altri fabbricati di analoghe caratteristiche.

L'unità immobiliare ha prospicienza al piano terra e secondo verso la zona agricola situata a nord, al piano secondo due vani hanno prospicienza dal balcone verso la corte interna.

Tipologia e composizione: il fabbricato è costituito da n. 20 unità abitative disposte ai piani terra, primo e secondo, attorno ad una corte comune; il



	piano interrato è occupato da autorimesse e ripostigli. Il GRADO DI FINITURA	
	dell'immobile nel suo complesso è da considerarsi buono per quanto	
	riguarda materiali e soluzioni impiegate, in rapporto ad epoca di	
	costruzione e tipologia.	
	Lo STATO DI CONSERVAZIONE per quel che riguarda l'unità abitativa in	
	oggetto è da considerarsi buono, ad eccezione di tracce di muffa in alcuni	
	vani del piano secondo ed una probabile infiltrazione di acqua dalla	
	copertura in corrispondenza del balcone al piano primo.	
	<u>DISPONIBILITÀ</u> : l'immobile risulta concesso in locazione alla sig. ██████████	
	██████████ con contratto ai sensi della L. n. 431/1998, di durata 9 anni,	
	stipulato in data 10 aprile 2010 e registrato a Conegliano in data 12 aprile	
	2010 ( <i>allegato 3</i> )	
	<b>CARATTERISTICHE PROPRIE DELL' UNITA' ABITATIVA DI CUI AL MAPPALE</b>	
	<b>N. 639 SUB. 35</b>	
	LIVELLO DI PIANO: piano primo e secondo	
	COMPOSIZIONE E DIMENSIONI (superficie utile)	
	Piano primo:	
	- ingresso mq. 2,90	
	- cucina - pranzo - soggiorno mq. 42,85	
	- antibagno - lavanderia mq. 1,53	
	- W.C. mq. 1,57	
	- balcone con centrale termica mq. 3,29	
	- vano scale mq. 2,51	
	- sottoscala mq. 1,68	
	Piano secondo:	



	- disimpegno mq. 2,07	
	- camera doppia mq. 14,14	
	- camera singola 1 mq. 9,83	
	- camera singola 2 mq. 12,40	
	- bagno mq. 5,31	
	- balcone mq. 3,12	
	- soppaico nel vano scala	
	Superficie utile complessiva mq. 103 circa.	
	Superficie lorda complessiva mq. 125 circa.	
	L' ALTEZZA dei vani al piano primo è di m. 2,71, ad eccezione del sottoscala di altezza media pari a m. 2,16. L'altezza media dei vani principali al piano primo varia da m. m. 3,16 a m. 3,30.	
	Le FINITURE risultano di buona fattura, con pavimenti in legno nei locali sia della zona giorno che della zona notte, ad esclusione dei servizi igienici e della zona cottura. Tinteggiatura delle pareti a tempera e a calce rasata colorata in alcuni vani, ad esclusione dei servizi che hanno rivestimento in piastrelle. Al piano secondo i locali hanno soffitti in legno con travature a vista. Si segnalano anche controsoffitto in cartongesso nella zona ingresso e cottura e la presenza di un soppaico adibito a studiolo realizzato nel vano scala ed accessibile dallo stesso mediante scala a pioli. I serramenti esterni sono costituiti da oscuri in legno con finestre e porte finestre in legno con vetrocamera. Le porte interne sono ugualmente in legno di discreta fattura, con portoncino di ingresso del tipo blindato.	
	<b>Impianto di riscaldamento:</b> l'impianto di riscaldamento è autonomo a gas metano con caloriferi a muro.	



	<b>Impianto elettrico:</b> in normali condizioni, verosimilmente a norma.	
	<b>Impianto idrico-sanitario</b> approvvigionato da acquedotto pubblico. Il bagno al piano 2° è dotato di vasca, lavabo, tazza wc, bidet, e doccia. Il servizio al piano primo è dotato di tazza wc e di lavabo.	
	<b>Impianto fognario:</b> costituito da vasche condensa grassi e pozzetti di ispezione, con recapito finale in fognatura pubblica.	
	Si segnala anche la presenza di impianto di climatizzazione con unità esterna e due unità interne a servizio della zona giorno e della zona notte e di impianto di aspirazione polveri.	
	<b>CARATTERISTICHE PROPRIE DELL' UNITA' DI CUI AL MAPPALE N. 639 SUB. 51 (AUTORIMESSA).</b>	
	Il lotto comprende anche un'autorimessa ubicata al piano interrato, di mq 17,71 di superficie utile e altezza pari a m. 2,47 (superficie lorda mq. 21).	
	L'unità immobiliare ha doppio accesso dall'interno del fabbricato attraverso il vano scala comune di cui al sub. 2 e dall'esterno attraverso rampa comune e area di manovra di cui al sub. 6. E' dotata di portone basculante metallico con porta pedonale, pavimento in piastrelle di ceramica, bocca di lupo con serramento in legno e impianto elettrico.	
	<b><u>4 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA.</u></b>	
	Dalle indagini svolte presso l'Uff. Tecnico del Comune di S. Lucia di Piave e dagli accertamenti e rilievi effettuati, è emerso quanto segue.	
	<b>DESTINAZIONE URBANISTICA</b>	
	In base allo strumento urbanistico comunale vigente all'epoca della costruzione, l'area su cui insiste il fabbricato condominiale è assegnata alla Z.T.O. di tipo C2.2 (zone di espansione a destinazione residenziale e	





servizi).

#### PRATICHE EDILIZIE

Presso l' Uff. Tecnico comunale risultano le seguenti pratiche edilizie relative agli immobili del lotto (*vedasi allegato 2*):

- permesso di costruire n. 104/2003 rilasciato a [REDACTED]

[REDACTED] in data 22.07.2003 per realizzazione di edificio residenziale plurifamiliare da n. 20 alloggi;

- denuncia di inizio attività prot. 15978 del 23.12.2004 per varianti in corso d'opera;

- certificato di agibilità n. 276/2005 del 19.04.2005.

#### CONFORMITÀ DEGLI IMMOBILI IN ESECUZIONE

Ad una lettura comparata della situazione di fatto, rilevata mediante sopralluoghi e misurazioni, e delle pratiche edilizie in possesso, si evidenzia quanto segue: la situazione di fatto degli immobili in oggetto corrisponde sostanzialmente a quella rappresentata in particolare negli elaborati grafici allegati alla richiesta di variante, ad eccezione della modifica interna consistente nella realizzazione del soppalco nel vano scale del secondo piano. La regolarizzazione di tale modifica è possibile, sulla base dell'art. 6 bis del DPR 380/2001 e previo accertamento preventivo della compatibilità dell'intervento con la disciplina urbanistico-edilizia vigente in particolare per quanto riguarda l'altezza utile, tramite presentazione di C.I.L.A. (comunicazione di inizio lavori asseverata) da parte di tecnico abilitato, con sanzione pecuniaria di € 1.000,00 e oneri professionali, comprensivi di elaborati progettuali e variazione catastale, quantificabili in € 2.500 circa.



#### **5 - ONERI CONDOMINIALI E MOROSITA'**

Sulla base della documentazione fornita dall'amministratore condominiale arch. Mauro Giacomazzi di Santa Lucia di Piave, la situazione contabile a tutto dicembre 2016 risulta regolare (*vedasi allegato 4*).

#### **6 - STIMA DEL PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Il mandato affidato al sottoscritto C.T.U., porta ad individuare nel valore di mercato l'aspetto economico da considerare nella risoluzione del quesito. Il Codice delle Valutazioni Immobiliari definisce i principali valori in funzione dello scopo della stima, fra i quali il più importante è il valore di mercato (Market Value) che si riferisce al prezzo di mercato quale incontro tra domanda ed offerta. Lo stesso Codice delle Valutazioni Immobiliari definisce anche i diversi procedimenti di stima, tra cui in particolare quello definito Market Comparison Approach (M.C.A.) che consiste nel confronto diretto tra il bene oggetto di stima (subject) ed altri beni simili, detti comparabili, di cui occorre necessariamente conoscere le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche e soprattutto i recenti prezzi di compravendita, metodo che presuppone quindi un'attenta ed approfondita analisi del mercato immobiliare locale, basata su dati reali ricavati da interviste ad operatori immobiliari e soprattutto dagli atti di compravendita.

Anche nel caso in esame si è fatto ricorso a tale procedimento sintetico - parametrico, sulla scorta di indagini compiute in loco che hanno permesso di individuare i prezzi recenti di mercato praticati per beni simili.

Considerati in particolare la tipologia, l'ubicazione, l'epoca di costruzione, lo stato complessivo di conservazione e le dinamiche attuali del mercato



immobiliare, si ritiene più probabile per l'immobile in oggetto un valore unitario pari a € 1.250/mq.

#### CONTEGGI ESTIMATIVI

UNITA' ABITATIVA (Catasto Fabbricati - Sez. A fgl. 2 - mapp. n. 639 sub 35).

Superficie determinata sulla base degli standard di misurazione della consistenza immobiliare definiti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari e dal DPR n. 138/1998 "Regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e tariffe d'estimo":

- superficie esterna lorda (S.E.L.), misurata alla quota di m. 1,50 dal pavimento ed includente lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti, senza conteggiare i porticati ricavati all'interno della proiezione dell'edificio e gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- per le unità disposte su più piani i collegamenti verticali interni (scale) devono essere computati una sola volta in misura pari alla proiezione orizzontale.

Superfici esterne lorde rilevate:

- piano primo, compreso sottoscala fino ad altezza di m. 1,50: mq. 59,18  
rapporto mercantile: 1,00
- balcone piano primo: mq. 5,49; rapporto mercantile: 0,30
- piano secondo, compreso vano scale: mq. 56,65  
rapporto mercantile: 1,00
- balcone piano secondo: mq. 4,10; rapporto mercantile: 0,30

Superficie commerciale: mq.  $59,18 \times 1 + 5,49 \times 0,3 + 56,65 \times 1 + 4,10 \times 0,3$



= mq. 119.

**AUTORIMESSA** (Catasto Fabbricati – Sez. A fgl. 2 - mapp. n. 639 sub. 51)

Superficie esterna lorda rilevata: mq. 21

Rapporto mercantile: 0,50.

Superficie commerciale: mq. 10,50

Superficie commerciale complessiva del lotto: mq. 130.

Tutto ciò premesso, si ritiene come più probabile il seguente valore di mercato:

€/mq. 1.250 x mq. 130 = € 162.500,00

**VALORE DEL LOTTO**

In definitiva, si ritiene come equo e più probabile un valore di mercato del lotto pari a € **162.500,00** in cifra tonda (EURO CENTOESSANTADUEMILACINQUECENTO).

**7 - STIMA DEL PROBABILE VALORE DI VENDITA FORZATA**

Per determinare il prezzo al quale l'immobile potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, occorre considerare i seguenti specifici elementi:

- la presenza di un contratto di locazione regolarmente stipulato e registrato, opponibile;
- la necessità di interventi di manutenzione per la presenza di muffe, dovuta con ogni probabilità alla presenza di ponti termici e più in generale ad un non ottimale isolamento, nonché la verifica delle tracce di infiltrazione dalla copertura;
- la necessità di regolarizzare la modifica interna non autorizzata;
- la vendita senza garanzia per eventuali altri vizi a carico del bene.

Ciò premesso, si ritiene che nel caso specifico il valore di vendita forzata



possa essere probabilmente pari a € 113.750,00 (EURO

CENTOTREDICIMILASETTECENTOCINQUANTA).

### 8 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE.

E' allegata agli atti la certificazione notarile. Si allegano inoltre le planimetrie catastali (*allegato 5*)

### 9 - PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

In merito alla classificazione energetica dell'unità ad uso abitativo, successivamente all'aggiudicazione del bene verrà redatto e prodotto

Attestato di Prestazione Energetica.

Si specifica che l'elaborato peritale è stato inviato con le modalità previste alle parti (Creditore: [REDACTED]

[REDACTED] a mezzo P.E.C. Creditore [REDACTED] c/o

[REDACTED] a mezzo P.E.C. Debitore: [REDACTED] a mezzo e.mail. Custode giudiziario: Aste

33 S.r.l., a mezzo e.mail ).

ALLEGATI: dai n. 1 al n. 7 allegati all' originale

Istrana (TV), 14 gennaio 2017

L'esperto stimatore

dr. Marcello Tonello

### **ELENCO DEGLI ALLEGATI:**

1. COPIA ATTO DI COMPRAVENDITA
2. DOCUMENTAZIONE UFFICIO TECNICO COMUNALE



3. COPIA CONTRATTO DI LOCAZIONE

4. DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

5. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

7. SCHEDA PER L'ORDINANZA DI VENDITA



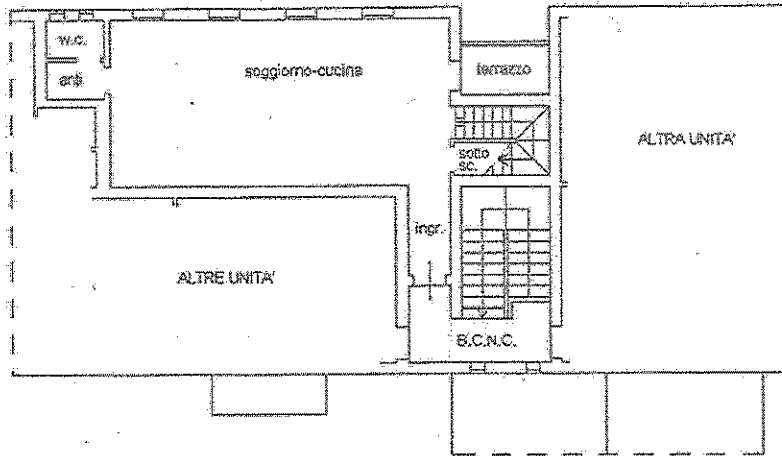
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i., u. in Comune di Santa Lucia Di Piave	
Via Beato Claudio _____ civ. _____	
Identificativi Catastali: Sezione: A Foglio: 2 Particella: 639 Subalterno: 35	Compilata da: Speranza Diego Iscritto all'albo: Architetti Prov. Treviso _____ N. 1395

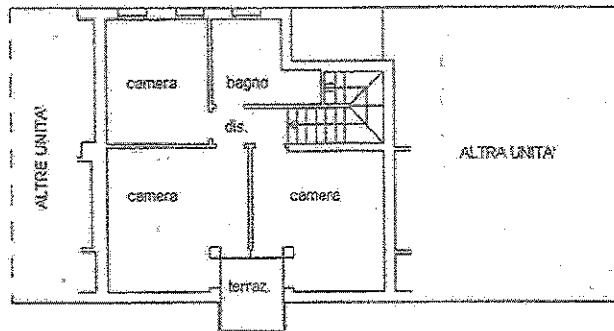
Scheda n. 1 Scala 1:200

α CIVILIS 2

002031 23 FEB. 2005

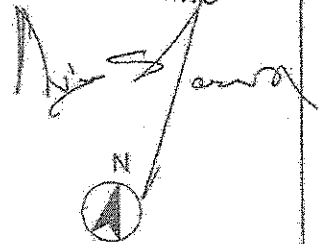


PIANO PRIMO H = 2.70 m



PIANO SECONDO H da 2.18 a 3.80 m

ORDINE  
494  
ARCHITETTI  
PANELOGGI  
FABBRICATI  
CONSERVATORI  
della provincia di  
TREVISO  
DIEGO  
SPERANZA  
n° 1395  
Sezione A  
Architetto



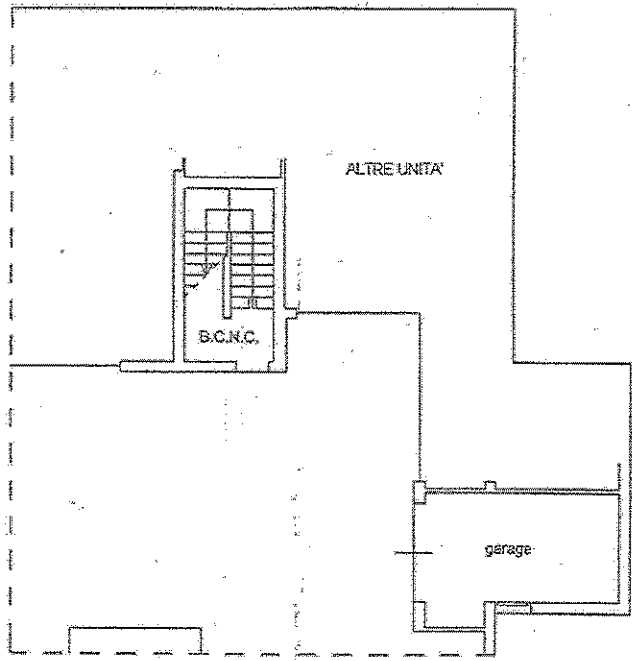
Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Lucia Di Piave	
Via Beato Claudio _____ civ. _____	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: A	Speranza Diego
Foglio: 2	Iscritto all'albo:
Particella: 639	Architetti
Subalterno: 51	Prov. Treviso
	N. 1395

Scheda n. 1      Scala 1:200

002031 23 FEB. 2005

OK



PIANO INTERRATO H= 2.40 m.

ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PERSAGGIATI CONSULENTI della provincia di TREVISO

DIEGO SPERANZA n° 1395 sezione A settore Licenziatura

ARCHITETTO

*Diego Speranza*

N