

TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA Esecuzioni Immobiliari

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 290 del 2013**

**G.E. Dott. ANTONELLO FABBRO**

**UDIENZA DEL 21.06.2017 ore 10,00**

ESECUZIONE IMMOBILIARE promossa da:

" ITALFONDIARIO SPA C.F. 00880671003 con sede in Roma

Procuratrice della CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA P.IVA 03591520287 con sede in Padova

*a carico della ditta:*

*si omettono i dati sensibili dell' esecutato ovvero nome, cognome, c.f., etc.)*

**BENI OGGETTO DI ESECUZIONE**

**ditta proprietaria dei beni esecutati:**

*si omettono i dati sensibili dell' esecutato ovvero nome, cognome, c.f., etc.)*

**Per l'intero della piena proprietà**

Comune di LORIA – N.C.E.U. – Sezione C – Foglio 1

Piano secondo - particella 190 – sub 220 – cat. A2 CL 1 vani 4 rc 330,53

Piano interr. - particella 190 – sub 263 – cat. C6 CL U mq 24 rc 68,17

beni siti in via BERTINA civico 5/14

corrispondenza al N.C.T. – FOGLIO 18 particella 190 di mq 8.958

**INCARICO**



Il sottoscritto geom. LUCIO GAZZOLA, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Treviso con il n° 1845 di posizione, residente in Castelfranco Veneto alla Via Borgo Treviso 146/a, è stato incaricato quale tecnico stimatore con decreto di nomina del G.E. dott. ANTONELLO FABBRO e successivo verbale di giuramento del 19 gennaio 2017.

### **descrizione, ordine di esame ed allegati**

- 1 – Svolgimento delle operazioni peritali
- 2 – Suddivisione in lotti
- 3 – Descrizione catastale degli immobili
- 4 – Descrizione dei confini
- 5 – Atto di provenienza
- 6 – Trascrizioni ed Iscrizioni
- 7 – Aggiornamenti delle verifiche
- 8 – Descrizioni degli immobili
- 9 – Occupazione degli immobili
- 10 – Destinazione urbanistica e legittimità edilizia
- 11 – Difformità riscontrate in sede di sopralluogo
- 12 – Metodi di stima
- 13 – Valutazione degli immobili

#### **1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Effettuati gli accertamenti di carattere edilizio, urbanistico, catastale e anagrafico, presso gli uffici competenti del comune, si è proceduto al sopralluogo presso l'unità immobiliare in data 22.03.2017 alla presenza del custode giudiziario e dell' esecutato/proprietario.

#### **2. SUDDIVISIONE IN LOTTI**

NON è fattibile né economicamente conveniente la suddivisione dei beni eseguiti in più unità immobiliari rispetto alle unità rilevate e censite al N.C.E.U. .

#### **3. DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili risultano così censiti all'Agenzia del Territorio di Treviso ora Agenzia delle Entrate alla ditta:

*si omettono i dati sensibili dell' esecutato ovvero nome, cognome, c.f., etc.)*

## **BENI IMMOBILI**

### **Per l'intero della piena proprietà**

Comune di LORIA – N.C.E.U. – Sezione C – Foglio 1

Paino secondo - particella 190 – sub 220 – cat. A2 CL 1 vani 4 rc 330,53

Piano interr. - particella 190 – sub 263 – cat. C6 CL U mq 24 rc 68,17

beni siti in via BERTINA civico 5/14

corrispondenza al N.C.T. – FOGLIO 18 particella 190 di mq 8.958

### **4. DESCRIZIONE DEI CONFINI**

#### **Particella 190 sub 220 - alloggio PIANO 2**

a nord : con il sub 148 b.c.n.c. vano scala – 219 parte

a est : con il sub 219 parte

a ovest : con il sub 221

a sud : vuoto – nessun sub

#### **Particella 190 sub 263 - garage PIANO INTERR.**

a nord : con il sub 148 b.c.n.c. vano scala

a est : con il sub 150 b.c.n.c. spazio di manovra

a ovest : con il sub 150 b.c.n.c. spazio di manovra

a sud : con il sub 262

### **5. ATTO DI PROVENIENZA**

I beni sono pervenuti all'esecutato con atto di compravendita in data 29 aprile 2003, repertorio 22.974 del notaio dott. Massimo Stefani con studio in Bassano del Grappa.

### **6. TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI**

Vedi allegato



## 7. AGGIORNAMENTI DELLE VERIFICHE

Le verifiche catastali (visure) sono aggiornate al 23.01.2017 mentre quelle ipotecarie sono aggiornate al 15 febbraio 2017; in data 27 marzo 2017 è stato effettuato un accertamento all'Agenzia delle Entrate per eventuali contratti di locazione/comodato con esito negativo per quanto riguarda l'immobile esecutato.

## 8. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### APPARTAMENTO

L'abitazione / alloggio si trova alla via Bertina al civico 5/14, frazione di Ramon.

Si tratta di un complesso immobiliare, denominato " RAMON FUTURA " costituito da due condomini ovvero due distinti corpi di fabbrica; il corpo di fabbrica interessato e' quello a sud (tre piani fuori terra oltre al piano interrato) costituito da complessivi 27 alloggi ; Il piano interrato e' adibito a garage – cantina e spazi di manovra il tutto pertinenziale alle unita' residenziali ubicate nei piani fuori terra.

L'unità esecutata e' costituita da un locale ingresso – soggiorno – cucina dal quale si accede alla zona notte costituita da due camere, un corridoio e un bagno. L'accesso dall'esterno avviene tramite una scala di collegamento, comune, interna alla palazzina. L'appartamento dispone di un poggiolo / terrazza sul lato sud. C'e' il vano ascensore, funzionante. L'appartamento non e' abitato; in stato di abbandono e non manutentato dal proprietario. La superficie coperta è di mq 66,00 circa mentre la superficie utile misura mq 58,45 circa.

La muratura perimetrale è in laterizio intonacato a civile; lo spessore rilevato e' di cm 37 circa; la muratura interna ovvero le pareti divisorie tra una stanza e l'altra, misura cm 10 circa; la muratura di spina misura cm 30 circa. i solai sono in latero-cemento. L'impianto di riscaldamento e' con elementi radianti del tipo tradizionale. Si evidenzia che l'unità in descrizione e' dotata di pareti finestrate solamente in uno dei quattro lati.

### GARAGE

L'accesso pedonale avviene tramite scala interna direttamente collegata al vano scala comune della palazzina. Si tratta di locale garage con portone basculante azionato a mano. La superficie utile e' di mq 24,84 circa; vista la superficie il locale può contenere un posto auto. La superficie coperta calcolata al lordo della muratura al 50 %, misura mq 27,30 circa. La pavimentazione e' in calcestruzzo di cemento liscio. Il locale e' in ordine sia come manutenzione che conservazione; vi e' un punto luce con lampada al neon. Gli spazi di manovra e di accesso / recesso al piano strada ovvero piano terra, sono agevoli. L'accesso al piano interrato avviene dal lato nord, comune a entrambi i corpi di fabbrica, ovvero direttamente da via Bertina; all'ingresso del piano interrato e' stato installato un cancello a comando elettrico gestito esclusivamente dai condomini.

### AREA SCOPERTA

Il condominio dispone di un parcheggio a uso pubblico sul lato nord e ovest del lotto; vi sono poi dei percorsi pedonali di accesso al condominio che collegano l'area di uso pubblico con l'area privata; la pavimentazione e' in pietra naturale.

### Grado di manutenzione e conservazione

Lo stato di conservazione è nell'insieme mediocre; anche la palazzina si presenta in condizioni mediocri ovvero abisognevole di interventi di straordinaria manutenzione sia nella muratura che nella copertura; dall'esterno si rileva che il muro della rampa scivolo presenta delle crepe e cedimento statico con fessurazioni importanti (nella foto della rampa viene evidenziata da una freccia); ancora dall'esterno si rileva

un degrado generale nei vari passaggi scoperti e scale di accesso al piano interrato. Nel piano interrato, area tunnel e spazi di manovra, si riscontra un degrado nella muratura perimetrale per infiltrazioni d'acqua.

Per quanto riguarda l'appartamento lo stato di conservazione è discreto; i pavimenti sono in piastrelle di gres ceramico per i bagni e il locale ingresso – cucina – soggiorno; le camere hanno pavimento in parquet di legno (si ritiene che lo spessore del legno sia 1,00 cm circa). I serramenti esterni presentano tracce di degrado e usura.

L'abitazione è allacciata alle principali opere di urbanizzazione primaria come la rete dell'acquedotto, del gas metano, energia elettrica e fognatura nera comunale.

## 9. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare in descrizione, nel giorno del sopralluogo, non era abitata e parzialmente priva di mobilia; comunque in stato di abbandono. L'esecutato risiede nel comune di Castello di Godego.

***E' stato interpellato l'amministratore di condominio che ha comunicato via mail lo stato di morosità dell'esecutato per un importo di euro 2.364,00 in aumento (si allega dichiarazione). La spesa di gestione condominiale e' pari a n. 4 rate da euro 254,00 cadauna per un complessivo di euro 1.016,00/anno.***

## 10. DESTINAZIONE URBANISTICA E LEGITTIMITÀ EDILIZIA – VINCOLI

Il condominio e' stato autorizzato con rilascio di permesso a costruire n. 623 del 1999; successiva variante n. 623/a del 2001 e DIA n. 234 del 2001; inizio lavori il 30.09.1999 - fine lavori il 05.12.2001;

In data 20.12.2001 e' stato dichiarato agibile. Si allega copia del provvedimento autorizzativo.

Lo strumento urbanistico vigente (P.R.C.), prevede il bene in descrizione inserito in zona omogenea C2 – ZONE DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI INEDIFICATE . Non vi sono vicoli storici, di pregio, o altri vincoli se non quelli di carattere urbanistico previsti nel P.A.T. . Non vi sono le condizioni normative, locali e statali, per un eventuale ampliamento del corpo di fabbrica.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a provvedimento autorizzativo anteriore al 08.10.2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Considerata quindi la consistenza dell'abitazione (superficie utile inferiore a 1000 mq), il mediocre stato di conservazione, tutto ciò premesso si ritiene che i costi di gestione energetica siano considerevoli. Si presuppone pertanto che il bene appartenga alla classe più bassa sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

## 11. DIFFORMITÀ RICONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Nell'appartamento come nel locale garage, non sono state rilevate difformità edilizie di sostanza. Le minime difformità riscontrate rientrano ampiamente nella tolleranza del 2 % prevista dalla normativa statale.

Per quanto riguarda invece il condominio ovvero le parti comuni, in sede di agibilità si obbliga a chiudere i lucernari esistenti e non utilizzare il sottotetto.

## 12. METODO DI STIMA DELL'IMMOBILE E FONTE DI INFORMAZIONE

### ***Premesse ed aspetti generali***

Il parametro di stima utilizzato è il mq ovvero la superficie delle unità immobiliari, nel caso di specie al lordo delle murature perimetrali. La stima viene elaborata con il metodo della comparazione con beni immobili simili.

Gli altri parametri e considerazioni che influenzano il prezzo e la commerciabilità si possono così riassumere:

- Le caratteristiche qualitative e quantitative
- La titolarità
- Gli eventuali abusi edilizi ed i costi di rimessa in pristino
- La presenza di specifici vincoli di carattere urbanistico
- La potenzialità edificatoria del lotto o residua potenzialità di ampliamento del fabbricato
- La particolare procedura di vendita (la vendita avviene senza la garanzia per i vizi)
- La viabilità di zona ed il collegamento con il centro cittadino
- La presenza di vincoli ovvero ipoteche, servitù e quant'altro
- La classificazione energetica dell'immobile
- Le locazioni / contratti eventuali
- La particolare congiuntura economica del momento
- Il sensibile e costante ribasso dei prezzi nel mercato immobiliare da circa 6/7 anni
- La quantità di immobili invenduti nel mercato immobiliare (offerta in eccesso di unità simili)

La stima è stata fatta rilevando i prezzi medi praticati in loco consultando agenzie immobiliari, alcuni tecnici progettisti che operano nella zona, l'osservatorio del mercato immobiliare (banca dati) elaborato dall'Agenzia delle Entrate di competenza, il borsino immobiliare, riviste specializzate di categoria e riconosciute dagli ordini professionali.

### 13. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

I valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui al capitolo precedente; si riscontra un sostanziale "allineamento" tra i prezzi dell'OMI (agenzia delle entrate) e i valori immobiliari praticati in zona rilevati tramite agenzia immobiliare e studi tecnici di liberi professionisti.

#### DATI TECNICI CONSISTENZA IMMOBILIARE

##### **ALLOGGIO**

PIANO SECONDO MQ 66,00 X COEFFICIENTE 1,00 = MQ 66,00

TERRAZZE PIANO PRIMO MQ 25,60 X COEFFICIENTE 0,25 = MQ 6,40

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ 72,40

VALUTAZIONE EURO 1.350,00 / MQ X MQ 72,40 = EURO 97.740,00

##### **GARAGE**

PIANO INTERRATO MQ 27,30 X EURO 700,00 / MQ = EURO 19.110,00

SOMMANO COMPLESSIVE EURO 116.850,00 (EURO 97.740,00 + EURO 19.110,00)

DATI ESTIMATIVI

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: TREVISO  
 Comune: LORIA  
 Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE DI RAMON  
 Codice di zona: E2  
 Microzona catastale n.: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	OTTIMO	870	1050	L	3,6	4,6	L
Autorimesse	NORMALE	430	550	L	1,9	2,6	L
Ville e Villini	OTTIMO	870	1050	L	3,6	4,6	L

Figura 1 - quotazioni OMI – si ritiene di applicare un prezzo al mq superiore del 28 % circa rispetto alla tabella OMI per riscontro sul libero mercato

**DEPREZZAMENTI :**

- del 12 % per vetustà del fabbricato

ANNI	Coefficiente
0 ÷ 5	1,00
10	0,95
15	0,90
20	0,85
25	0,80
30	0,75
35	0,70
40	0,65
45	0,60
50	0,55
> 50	0,50

Figura 2 - coefficienti di vetustà ricavati da rivista di aggiornamento professionale del Collegio Geometri della Provincia di Belluno, Rovigo, Treviso e Vicenza

VETUSTÀ (anni 17- media considerata) ----- = EURO 116.850,00 X 0,12 = EURO 14.022,00

- del 10 % (dati ISTAT riferiti al 2010)

per la particolare congiuntura economica del momento e la crisi del mercato immobiliare; assume un peso rilevante la quantità di invenduto presente nel mercato.

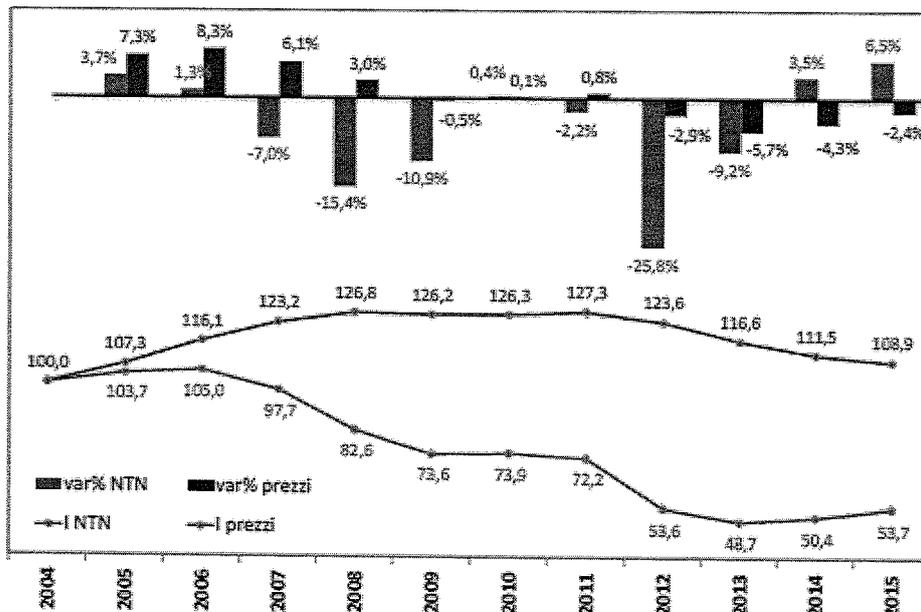


Figura 3- variazione del mercato immobiliare

CRISI DEL MERCATO IMMOBILIARE / ECCESSO DI IMMOBILI INVENDUTI

L'eccesso di immobili invenduti sta 'pesando' negativamente sulle quotazioni e sulla commerciabilità del mercato immobiliare.

EURO 116.850,00 X 0,10 = EURO 11.685,00

- del 30 % per lo stato di conservazione mediocre

**coefficienti di stato,  
di manutenzione o d'uso**

Questo coefficiente si applica a qualsiasi tipo di unità immobiliare.

Stato NORMALE - Coefficiente: **1,00**

Stato DISCRETO - Coefficiente: **0,90 ÷ 0,95**  
(quando necessita di una manutenzione ordinaria)

Stato MEDIOCRE - Coefficiente: **0,70 ÷ 0,80**  
(quando necessita di una manutenzione straordinaria nelle finiture interne)

Stato SCADENTE o PESSIMO  
Coefficiente: **0,50 ÷ 0,60**  
(quando necessita di una ristrutturazione generale)

Figura 4 - coefficienti di stato, manutenzione d'uso, ricavati da rivista di aggiornamento professionale del Collegio Geometri della Provincia di Belluno, Rovigo, Treviso e Vicenza

STATO DI CONSERVAZIONE MEDIOCRE / SCADENTE = EURO 116.850,00 X 0,30 = EURO 35.055,00

Merita una particolare attenzione il complesso immobiliare. Siamo in presenza di una “ volumetria anomala “ per un centro frazionale; in sostanza non rientra nella culturale della tradizione locale abitare in simili complessi immobiliari; del tutto inopportuna quindi una tal concentrazione di alloggi (54 unità residenziali oltre ai garage) che comporta una limitazione alla commerciabilità e alla gestione degli stessi. Già da almeno 7/8 anni la quantità non e' premia piu' il mercato immobiliare, anzi lo deprime. Le difficoltà delle famiglie, ben note a tutti, hanno comportato conseguenze negative nella gestione degli alloggi sia in forma privata che condominiale. E conseguenti morosità elevate.

TOTALE DEPREZZAMENTI EURO 60.762,00 (14.022,00 + 11.685,00 + 35.055,00)

VALORE DI PERIZIA FABBRICATO

EURO 56.088,00 ( EURO 116.850,00 – EURO 60.762,00 )

**VALORE DI PERIZIA ARROTONDATO PER DIFETTO a euro 56.000,00**  
Euro cinquantaseimila/00

A DETRARRE GLI IMPORTI PER MOROSITA'

EURO 2.363,87 importo maturato al 31.12.2016

EURO 1.018,28 importo presunto spese condominiali 2017

EURO 1.018,28 importo presunto spese condominiali 2018

SOMMANO EURO 4.400,43

**VALORE FINALE DI PERIZIA EURO 51.599,57 (56.000,00 – 4.400,43)**

**ARROTONDATO PER ECCESSO A EURO 51.600,00**



**VALORE DI VENDITA FORZATA euro 38.700,00**

**E' IL VALORE DI STIMA DEPREZZATO DEL 25 % PER EFFETTO DELLA PROCEDURA  
ESECUTIVA**

**EURO 38.700,00 trentottomilasettecento euro (euro 51.600,00 – 25%)**

Castelfranco Veneto li, 18 maggio 2017

Il perito stimatore  
  
Geom. LUCIO GAZZOLA

*(Circular stamp: GEOM. GAZZOLA LUCIO - Prov. Treviso - 1845)*

telefono 0423.49.02.52 – 049.940.20.60 – cell. 335.63.63.629

mail [studioassociatogazzolael@virgilio.it](mailto:studioassociatogazzolael@virgilio.it), [lucio.gazzola@geopec.it](mailto:lucio.gazzola@geopec.it)

**Allegati :**

- *Avviso d'asta*
- *Scheda di perizia per decreto di trasferimento*

All. doc.	1	Visura catastale
All. doc.	2	Estratto mappa
All. doc.	3	Planimetrie catastali – Elaborato ed elenco subalterni
All. doc.	4	Servizio di PUBBLICITÀ IMMOBILIARE – Visure
All. doc.	5	Atto di provenienza
All. doc.	6	Elaborati grafici – Rilievo
All. doc.	7	Estratto P.R.C. – tabella estratto NTA
All. doc.	8	Relazione fotografica
All. doc.	9	Copia permessi e agibilità
All. doc.	10	Pendenze condominiali



MODULARIO  
a r.r. n. 499



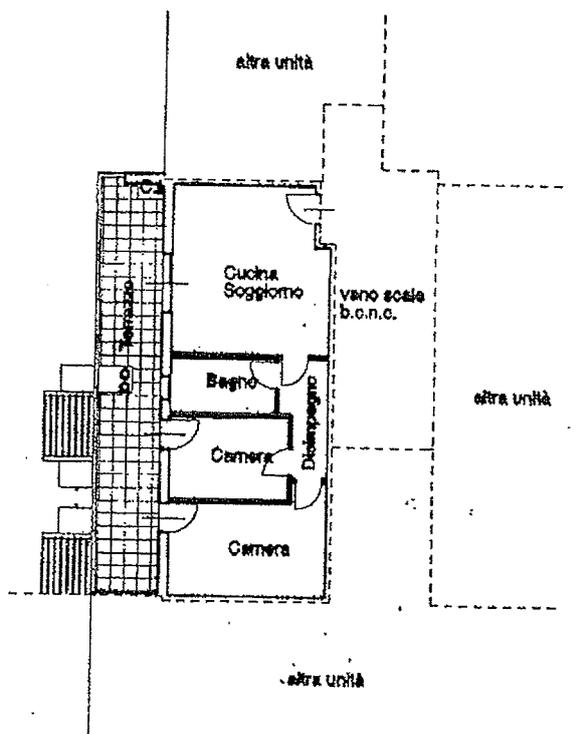
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN

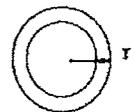
LIRC  
300

Planimetria di u.i.u. in Comune di Loria via Bertina civ. 5/1



PIANO SECONDO H. 2,70

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal ..... <small>(titolo, cognome e nome)</small> <b>Arch. Vielmo G. Franco</b> Iscritto all'albo de <b>Gli Architetti</b> della provincia di <b>Treviso</b> n. <b>712</b> data <b>30.10.01</b> Firma .....	RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativi catastali F. <b>C-1</b> n. <b>190</b> sub. <b>220</b>		

MODULARIO  
a l.r. n. 496

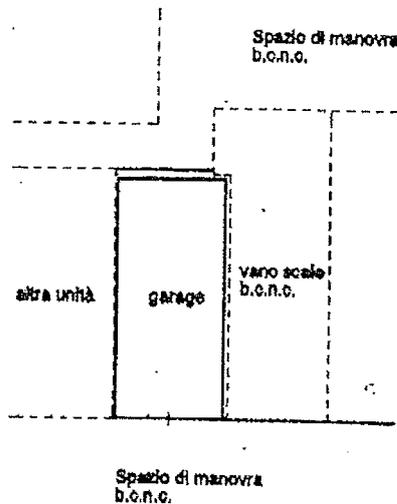


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN

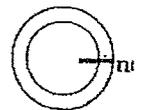
IRF  
300

Planimetria di u.i.u. in Comune di Loria ..... via Bertina ..... civ. ....



PIANO INTERRATO H. 2,50

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compiuta dal <small>(titolo, cognome e nome)</small>		RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Arch. <b>Vieimo G. Franco</b>		
Identificativi catastali	Iscritto all'albo de <b>gli Architetti</b>		
F. <b>Cm1</b>	della provincia di <b>Treviso</b>	<b>712</b>	
n. <b>190</b> sub. <b>263</b>	date <b>30.10.01</b>	Firma <i>[Signature]</i>	