

# **TRIBUNALE DI TREVISO**

## **CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

### **Esecuzione immobiliare n° 703/10**

#### **RELAZIONE - RISPOSTE AI QUESITI**

##### **INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

Gli immobili pignorati sono così catastalmente identificati presso l'Agencia delle Entrate, Dipartimento del Territorio di Treviso, Catasto Edilizio Urbano:

Comune di Ponte di Piave, Sezione C, Foglio 2, Mappale n° 485,

- Sub. 51, cat. A/2, cl. 2, cons. 2 vani, Piano T, rendita € 163,51;

- Sub. 42, cat. C/6, cl. 2, cons. 14 mq, Piano S1, rendita € 23,14;

essi trovano altresì riscontro presso il Catasto Terreni con Comune di Ponte di Piave, foglio 23°, mappale 485, Ente Urbano di ha 0.25.75.

Trattasi di abitazione al piano terra, con autorimessa al piano interrato di costruzione condominiale, sita nel comune di Ponte di Piave, località Busco, posizione centrale rispetto all'agglomerato urbano della frazione, in Via Ilario Coden, n° 4 interno 3, posta fra confini costituiti: per il subalterno 51 da muro perimetrale su due lati, subalterno 52, bene comune, subalterno 49; per il subalterno 42 al piano interrato, da subalterno 41, da muro perimetrale, da subalterno 43 e bene comune. Il complesso condominiale del quale le unità sopradescritte fanno parte è costituito dal mappale n. 485 del foglio 23° (sezione C foglio 2° presso il Catasto Edilizio Urbano), della superficie di mq. 2575, nella mappa terreni confinante, da nord in senso orario, con mappali 448, 454, 453, 415, 459 e 428.

Dette unità immobiliari hanno diritto alle proporzionali quote millesimali sugli enti comuni del complesso condominiale del quale fanno parte, in particolare

mappale 485 sub. 1 (strada privata di mq 291), 485 sub 2 (viabilità interna e camminamenti) 485 sub 3 (area contatori e serbatoio), ed inoltre dei subalterni 4, 5, 39, 50 e 57, beni comuni non censibili, comuni al gruppo unità immobiliari site nella costruzione contraddistinta con il civico 4, nonchè dell'area di sedime, delle fondazioni, dei muri perimetrali, delle strutture portanti, del tetto, degli impianti e quant'altro comune ai sensi dell'art. 1117 C.C., il tutto trova riscontro nell'atto repertorio 65474 notaio min data 26 novembre 2003, registrato a Treviso il 15.12.2003 al n° 10091/1T.

### **DESCRIZIONE**

Il condominio ove sono allocate le unità immobiliari oggetto della presente è costituito da tre costruzioni apparentemente identiche, disposte in linea di fila con direttrice nord-sud, ciascuna su tre livelli, con otto abitazioni ed otto autorimesse; ogni costruzione ha pianta rettangolare e disposizione simmetrica rispetto ai due assi principali, le unità al pianterreno godono di autonomo accesso attraverso uno spazio scoperto che ne costituisce corte esclusiva, le unità al primo piano accedono a mezzo scala esterna in proprietà esclusiva da una piccolissima corte al pianterreno e godono di un piccolo soppalco ricavato nel sottotetto, in posizione centrale rispetto alle unità un cavedio comune per aereazione dei servizi, le autorimesse sono ubicate nell'interrato, in ragione di quattro per ciascun lato dello spazio di manovra, raggiungibili da rampa di accesso e non comunicanti altrimenti con l'esterno od altre unità.

Il compendio immobiliare è ubicato in una zonizzazione recente, zona territoriale omogenea "C 2.11" secondo il vigente Strumento Urbanistico, limitrofa su tutto il fronte est, ad area a verde attrezzato, in posizione centrale rispetto all'abitato di Busco, frazione che conta un centinaio di residenti, nel comune di Ponte di Piave, dal cui capoluogo dista 5 Km, in posizione baricentrica rispetto agli abitati di Levada e San Nicolò, frazioni dello stesso comune, Piavon frazione di Oderzo e Fossalta Maggiore frazione di Chiarano,

dai quali dista circa 3 km ed è collegata da comoda viabilità secondaria, la dotazione di servizi ed impianti è minima, comunque in tutto e per tutto identica ai siti rurali di antico impianto, nel tempo spopolatisi e che poi, negli ultimi decenni hanno visto un incremento dell'attività edilizia in quanto scelti per la posizione tranquilla e modici valori di acquisto.

Il fabbricato in cui si trovano le unità oggetto di stima, è quello dei tre ubicato più a sud, come tale più prossimo all'accesso, che avviene nell'angolo sud-ovest dell'area condominiale, è denominato "complesso A", coerente standard primario; la costruzione, vetusta circa un decennio, ha esteriormente aspetto sobrio, apparentemente in ordine ed in stato conservativo e manutentivo accettabile, la struttura è in muratura, con solai intermedi in latero-cemento e copertura con struttura lignea, le unità abitative, fra loro identiche nella consistenza e distribuzione in pianta, simmetriche rispetto agli assi, godono tutte di autonomo accesso da spazi e percorrenze condominiali.

L'appartamento è ubicato al piano terra, angolo nord-est, con accesso diretto dal vialetto a nord direttamente sullo spazio scoperto di pertinenza esclusiva, totalmente recintato, costituito da area verde per circa mq 50 e lastrico solare, l'ingresso avviene dal fronte est, prospiciente area destinata a verde pubblico, ed è preceduto da portico, sostanzialmente trattasi di una loggia coperta dal poggiatesta dell'unità al piano superiore e chiusa sui fianchi; l'unità è un monolocale con pianta ad "L", dotato di servizio, affacci di finestra a nord e di portafinestra ad est, il servizio è attestato su un cavedio interno comune a tutte le unità, il locale è di buona dimensione, gli spazi sono convenientemente esposti e ben distribuiti, il tutto di aspetto arioso e spazioso in un contesto generale buono.

L'autorimessa consta di un unico locale di dimensioni appena sufficienti per un autoveicolo di dimensioni modeste, con porta basculante in lamiera, agevoli le manovre di accesso e deflusso, senza alcuna comunicazione con altri locali del condominio.

Le finiture sono quelle originali, senz'altro funzionali all'utilizzo cui sono destinate, confacenti le odierne aspettative del mercato utenti in termini estetici,

tipologici ed impiantistici, di livello forse economico, comunque adatte alla tipologia di monocale, per il quale generalmente si prospetta un turnover utenti superiore alla media delle unità residenziali; esse, con tipologia e metodologia standard, constano di pavimenti e rivestimenti in piastrelle per tutti i locali serramenti di finestra e portafinestra in legno con vetrocamere ed oscuri, intonaci del tipo a civile tinteggiati.

L'impianto di riscaldamento è autonomo del tipo "a termosifone" con produzione di acqua calda per circuito di riscaldamento ed uso sanitario, funzionamento a GPL, corpi scaldanti in acciaio, caldaia IMMERGAS di modesta potenza, in prima installazione per il fabbricato. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con apparecchi da incasso, sono presenti protezioni magnetotermiche e differenziali. Esistono certificazioni di conformità degli impianti contestuali all'abitabilità/agibilità del fabbricato, dopo di che non sembra siano intervenute modifiche.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si è provveduto redarre Attestato di Prestazione Energetica con metodo di calcolo da documentazione a corredo istanza di autorizzazione reperita presso il Comune, con riferimento alle norme UNI/TS 11300, secondo il paragrafo 4, punto 2 dell'allegato A (linee Guida nazionali per la Certificazione Energetica degli edifici D.M.26.06.2009); a ragion veduta, si certifica l'appartenenza del bene alla classe (F).

Nel merito ai requisiti acustici passivi dell'edificio, si ribadisce che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio rilasciato successivamente al 20.02.1998, pertanto, nello specifico corre pertanto l'obbligo del rispetto dei requisiti di cui al D.P.C.M. 05.12.1997, pur nell'assenza agli atti del comune di qualunque relazione nel merito; considerate quindi la tipologia e la consistenza dell'immobile, lo stato generale, il tipo di finiture, la qualità delle stesse ed analizzato lo schema strutturale, valutate le tecniche costruttive, e della struttura e dell'involucro edilizio e degli impianti fissi, si ritiene che lo stesso abbia prestazioni acustiche modeste.

In riguardo al disposto di cui alla L. 13/89, successive modificazioni ed integrazioni, recante disposizioni circa il superamento delle barriere architettoniche da parte di soggetti recanti abilità diverse, la costruzione è dichiarata soddisfacente il requisito della “ADATTABILITA” nella relazione a fine lavori a firma del direttore degli stessi.

#### **CONSISTENZA**

Le unità immobiliari hanno consistenza catastale di 2 vani l’abitazione e mq.14 l’autorimessa.

Altresì le unità immobiliari hanno superficie lorda di: mq 38,70 l’unità abitativa, mq 4 il portico, mq. 72,00 lo scoperto di pertinenza, mq 14,80 l’autorimessa; per un totale di mq. 57,50 lordi adibiti. La superficie lorda convenzionale vendibile, determinata così come convenzionalmente in uso, in loco, in sede di trasferimento a titolo oneroso, è determinata dalle superfici lorde: dell’unità abitativa per l’intero, degli accessori (autorimessa e portico) per quota di ½, dello scoperto per quota di 1/10, complessivamente mq. 55,30.

#### **CONFORMITA’ DATI.**

Esiste precisa identità tra i dati descrittivi ed identificativi del bene e quelli indicati nel pignoramento, i beni sono pertanto univocamente determinati.

#### **CONFORMITA’ CATASTALE**

Esiste precisa identità fra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale, del che si rende attestazione di conformità ai sensi art 19, comma 14, L. 122/2010.

#### **UTILIZZAZIONE PREVISTA**

Come già specificato l’immobile ricade in zona territoriale omogenea “C2.11 – aree residenziali edificate a bassa densità”, la capacità edificatoria deve considerarsi saturata con la costruzione.

## **CONFORMITA' URBANISTICA**

La costruzione ricomprendente le unità immobiliari in oggetto risulta realizzata con Concessione Edilizia n° 4101 del 20 luglio 2001 e successive Denunce di Inizio Attività prot.9182 del 03.08.2001, prot.784 del 22.01.2002, e prot.9991 del 03.09.2003; certificazione di agibilità del 22 novembre 2005 n°4101/2. Lo stato dei luoghi è conforme all'assentito.

## **DIVISIBILITA' IN QUOTE**

I beni in oggetto sono pignorati per l'intero e non divisibili.

## **VINCOLI**

L'immobile è da ritenersi nella disponibilità dell'esecutato del quale si allegano certificazione di residenza e comunicazione circa l'insussistenza di contratti di locazione quale dante causa (sub 8), il titolo legittimante il possesso trovasi allegato alla presente (sub 3) ed ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; l'abitazione è risultata occupata da terzi, il quale non ha esibito alcun titolo a riguardo, ha dichiarato di abitare colà a titolo grazioso per gentile concessione dell'esecutato, non risulta risiedere nei locali oggetto della presente.

Stante la dichiarazione dell'occupante non esisterebbe, nel caso, amministratore di condominio e non è stato possibile accertare e quantificare l'esistenza di oneri di natura condominiale; si tratterebbe comunque di dichiarazione non veritiera in quanto la figura di amministratore è obbligatoria per dimensione del condominio; inoltre il combustibile per riscaldamento e cottura dei cibi è fornito da unico serbatoio di GPL ad uso dell'intero condominio.

Non si sono rilevati vincoli sui beni pignorati eccetto quelli di natura condominiale.

## VALUTAZIONE

Al pianterreno di costruzione condominiale esclusivamente composta di abitazioni con tipologia di monolocale con servizi, in posizione, tranquilla, in piccola frazione, è ubicato l'immobile in oggetto composto da una unità abitativa articolata su monolocale e servizi, portico, scoperto di uso esclusivo, con annessa autorimessa all'interrato.

La costruzione ha vetustà di circa un decennio, le condizioni conservative e manutentive sono accettabili, impiantistica certificata in origine, finiture economiche, funzionali e rispondenti alle odierne aspettative del mercato.

Il sottoscritto perito, accertato quanto fin qui descritto in loco, sulla scorta degli atti e dei documenti consultati nonché delle proprie, personali, esperienze e conoscenze, consultati i valori di riferimento espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 2° semestre 2013 relativamente ad immobili di tipologia residenziale siti in posizione periferica nel comune di Ponte di Piave (range di oscillazione € 1.000-1.250/mq le abitazioni, € 470-710/mq le autorimesse), interpellati vari operatori del settore per avere notizie circa il corrispettivo pattuito in transazioni aventi per oggetto il trasferimento di beni simili nelle immediate vicinanze e/o in posizioni assimilabili, ha potuto ricevere dichiarazioni che: nella costruzione ove ubicata l'unità oggetto di stima, tutte le abitazioni risultano non occupate, in altra costruzione del condominio identica unità è stata posta in vendita da oltre sei mesi, al prezzo di € 55.000 trattabili, senza trovare compratore; mentre, pare nel 2012, due unità pure identiche all'oggetto di stima siano state acquisite in asta per € 42/44.000.

Per quanto sopra il sottoscritto identifica in € 55000 (cinquantacinquemila) il valore medio di mercato raffrontato all'offerta, tenuto debito conto di tutti i fattori contingenti e del particolare momento economico, considerata una cifra che possa agevolmente ricomprendere le spese per cancellazione delle formalità, eventuali obblighi residui verso il condominio, e più in generale ogni onere anche indiretto a carico dell'acquirente, dato che l'aggiudicatario di pubblica asta, come ogni altro, attende un ritorno economico dal proprio investimento, e

che, stante la prevedibile stagnazione della dinamica dei prezzi tale incentivazione può ora essere rappresentata esclusivamente da uno sconto all'acquisto, il sottoscritto perito identifica pertanto in € 41.200, (quarantunomiladuecento) il valore di libero mercato, in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard) per i beni in oggetto.



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

Dichiarazione protocollo n. TV0262087 del 01/09/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ponte Di Piave

Via I. Coden

civ. 4

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 2

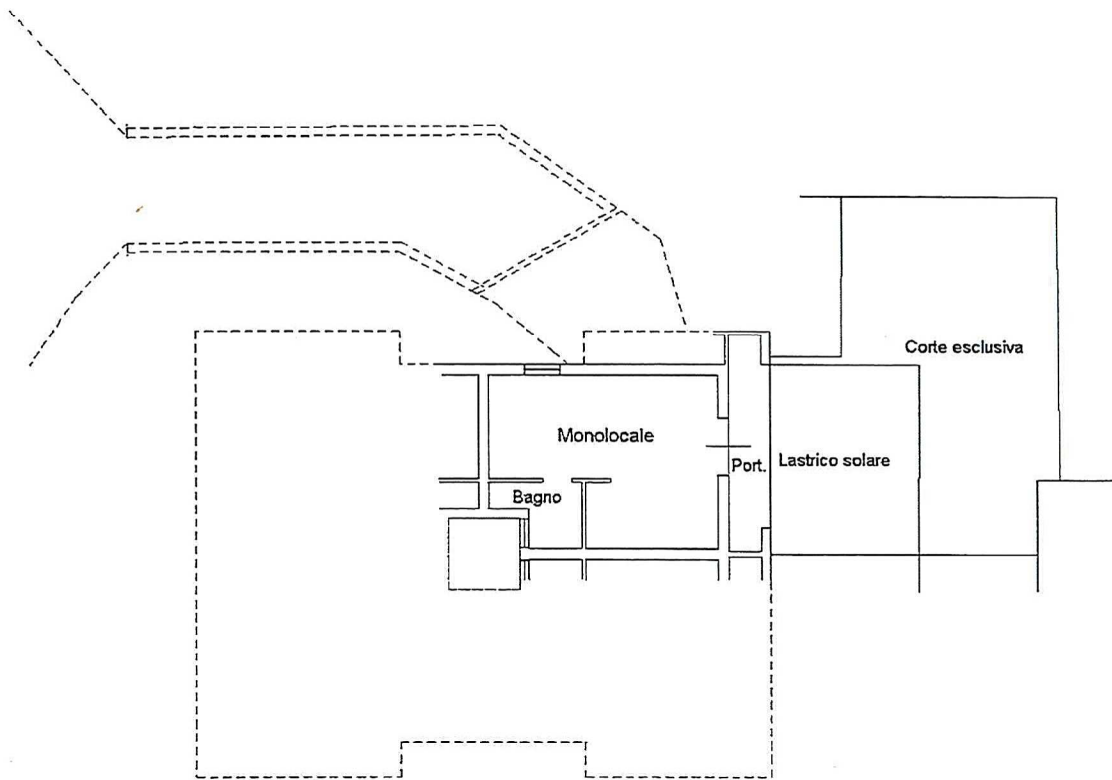
Particella: 485

Subalterno: 51

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA H = 2.70  
CON CORTE ANNESSA



NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/06/2014 - Comune di PONTE DI PIAVE (G846) - Sez. Urb. C - Foglio: 2 - Particella: 485 - Subalterno: 51 - VIA ILARIO CODEN n. 4 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 30/06/2014 - n. T79529 -

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Dichiarazione protocollo n. TV0262087 del 01/09/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ponte Di Piave

Via I. Coden

civ. 4

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 2

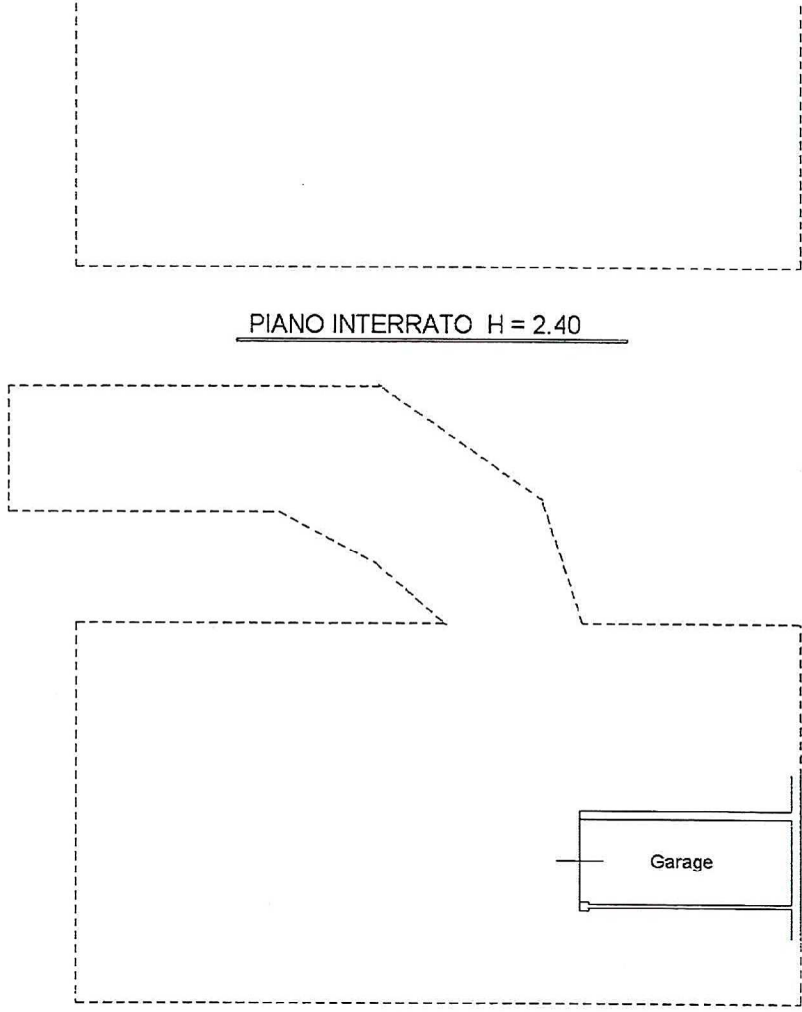
Particella: 485

Subalterno: 42

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/06/2014 - Comune di PONTE DI PIAVE (3846) - < Sez. Urb.: C - Foglio: 2 - Particella: 485 - Subalterno: 42 >  
VIA ILARIO CODEN n. 4 piano: S1;



Ultima planimetria in atti

Data: 30/06/2014 - n. T79527 -

totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)