

## **TRIBUNALE DI TREVISO**

### **Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione Immobiliare n. 856/2012**

promossa da



**Giudice dell'Esecuzione:** dr. Antonello FABBRO

**esperto stimatore:** dr.ssa Cristina RUSALEN

**data giuramento esperto:** 31.03.2016

**data prossima udienza:** 21.09.2016

### **ELABORATO PERITALE**

#### **PREMESSA**

Le operazioni peritali si sono svolte con regolarità, rispettando i tempi assegnati dal G.E. Il sopralluogo è stato effettuato in data 26.05.2016 alla presenza del custode nominato.

#### **1.0 FORMAZIONE LOTTI**

Considerate le caratteristiche degli immobili, costituiti da un appartamento e da un garage, il sottoscritto perito ritiene che gli stessi formino un unico lotto.

#### **1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'**

COMUNE: GORGO AL MONTICANO

INDIRIZZO: via C. Battisti, n. 5 interno 4

ACCESSIBILITA': direttamente da via C. Battisti

#### **1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI GORGO AL MONTICANO – E092

Catasto FABBRICATI – Sez. C - Foglio 4

Identificazione catastale nel pignoramento:

m.n. 241 – sub 7 – Cat. A/3 – Cl. 3 – consistenza vani 5 – P 2 – R.C. € 322,79

m.n. 246 – sub 7 – Cat. C/6 – Cl. 2 – consistenza m<sup>2</sup> 15 – PT – R.C. € 42,61

m.n. 252 – nat. T – m<sup>2</sup> 685

Identificazione catastale attuale:

m.n. 241 – sub 7 – Cat. A/3 – Cl. 3 – consistenza vani 5 – Superficie catastale 106 m<sup>2</sup> –  
Totale escluse aree scoperte 98 m<sup>2</sup> – P2 – R.C. € 322,79

m.n. 241 – sub 16 – Cat. C/6 – Cl. 2 – consistenza m<sup>2</sup> 15 – Superficie catastale totale 15  
m<sup>2</sup> – PT – R.C. € 42,61

m.n. 241 – sub 17 – area urbana – m<sup>2</sup> 685

#### **1.3 CONFINI DEL LOTTO**

Al Catasto fabbricati:

- l'appartamento (m.n. 241 sub 7) al secondo piano confina a nord con vano scale ed

altra proprietà, ad est, a sud e ad ovest con affaccio su area scoperta;  
- il garage (m.n. 241 sub 16) al piano terra confina a nord con m.n. 241 sub. 17 (area urbana), ad est con garage di altra proprietà, a sud con m.n. 247 del Catasto Terreni e ad ovest con m.n. 685.

#### **1.4. SERVITU'**

Nell'atto di compravendita così è riportato: *"Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni inerente azione, ragione, diritto, accessione e pertinenza, servitù attive e passive esistenti"*

#### **1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA**

Esecutato per la quota della piena proprietà dei mm.nn. 241 subb. 7 e 16 e per la quota di 124,67/1000 della comproprietà del m.n. 241 sub. 17.

##### Titolo di provenienza

Atto di compravendita del 20.11.2001 di rep. 17897 Notaio Pietro Sirignano di Portogruaro (Ve), trascritto a Treviso il 18.12.2001 ai nn. 51584/36596.

#### **1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base della relazione notarile del 05.10.2012, aggiornata alla data del 02.10.2012.

1. Trascrizione in data 22.10.2012 ai nn. 31649/23053

Atto di pignoramento immobiliare del 04.10.2012 di rep. 4328 Ufficiale Giudiziario di Treviso a favore di [REDACTED] - e contro l'esecutato per la quota della piena proprietà dei mm.nn. 241 sub 7 e 246 sub 7 e sulla proprietà per la quota di 124,67/1000 del m.n. 252 Sez. C – Fg. 4 – Comune di Gorgo al Monticano;

1. Iscrizione in data 18.12. 2001 ai nn. 51585/9217

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 20.11.2001 di rep. 17898 Notaio Pietro Sirignano di Portogruaro (VE) per £ 255.000.000, capitale £ 170.000.000, a favore di [REDACTED] - e contro l'esecutato per la quota della piena proprietà dei mm.nm. 241 sub 7 e 246 sub 7 e sulla proprietà per la quota di 124,67/1000 del m.n. 252 – Sez. C –Fg. 4 – Comune di Gorgo al Monticano;

2. Iscrizione in data 31.08.2007 ai nn. 42545/11631

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 29.08.2007 di rep. 141 Tribunale di Treviso per € 110.000,00, a favore di [REDACTED] e contro l'esecutato per la quota della piena proprietà dei mm.nm. 241 sub 7 e 246 sub 7 – Sez. C – Fg. 4 – Comune di Gorgo al Monticano.

#### **1.7 DESCRIZIONE LOTTO**

Il lotto, ubicato a circa 4 km dal centro comunale nella frazione di Cavalier, è situato in un fabbricato plurifamiliare denominato "Condominio Forner" ed è costituito da un appartamento al piano secondo e da un garage inserito in un corpo staccato ad un unico piano presente nell'angolo sud-est dell'area scoperta condominiale. Complessivamente nel fabbricato condominiale sono presenti un negozio e n. 7 appartamenti; nel corpo staccato sono presenti n. 7 garages.

Il complesso condominiale è recintato in ogni lato con muretto in calcestruzzo e siepi. Sono presenti tre accessi di cui due carrai, senza cancelli.

Al lotto è stata proporzionalmente trasferita la quota di comproprietà, secondo quanto riportato nell'atto di provenienza, la quota di comproprietà di 124,67/1000 di cui 107,67/1000 per l'appartamento e 17/1000 per il garage. Tale quota di comproprietà è relativa all'area scoperta di pertinenza del fabbricati. Sono inoltre comprese le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni dell'edificio, quali risultanti dalle tabelle millesimali che si trovano allegate all'atto in data 16.04.1980 n. 4720 di rep. Notaio Helio Pierotti di Oderzo, trascritto a Treviso ai nn. 11312/9465.

### **Descrizione generale del fabbricato condominiale**

Il fabbricato condominiale in cui è inserito il lotto è stato costruito nei primi anni '70, ha pianta rettangolare e si sviluppa su quattro piani fuori terra. Al piano terra, addossato al fronte est, è presente un vano tecnico in muratura e tetto piano in cui è presente l'autoclave condominiale. Il corpo staccato destinato a garages, ha pianta ad elle ed è stato realizzato con autorizzazione successiva a quella del condominio.

Il fabbricato principale è allacciato alla rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica e di distribuzione del gas metano. Le finiture esterne sono intonaco civile tinteggiato e piastrelle di ceramica, grondaie e pluviali in metallo verniciato, manto di copertura per il tetto in tegole.

Le finiture interne delle parti comuni ai piani sono di media qualità: i pavimenti dell'androne d'ingresso, delle scale e dei pianerottoli sono in graniglia di marmo, le pareti sono tinteggiate; il portone d'ingresso ed i serramenti del vano scale sono in alluminio e vetro. Il corpo staccato presenta copertura piana, finiture esterne con intonaco civile tinteggiato, grondaie e pluviali in metallo verniciato e portoni basculanti in metallo ad apertura manuale.

L'area esterna comune è in parte inghiaiaata, in parte pavimentata con betonelle ed in parte sistemata ad aiuole.

### **1.7.1 Descrizione degli immobili**

#### Appartamento (m.n. 241 sub 7 – piano secondo)

L'appartamento, con prevalente esposizione est, sud ed ovest è composto da soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno zona notte, una camera, una cameretta, un bagno, una lavanderia e due terrazzini. La superficie lorda arrotondata dell'appartamento è di m<sup>2</sup> 102,20 quella dei terrazzini di m<sup>2</sup> 22,50 per una complessiva superficie commerciale di m<sup>2</sup> 108,80.

Le finiture e gli impianti sono di qualità ordinaria: i pavimenti sono in parquet di legno nelle camere, in piastrelle di ceramica negli altri locali e nei terrazzini; le pareti sono intonacate e tinteggiate, rivestite in parte nella cucina con perline di legno e con piastrelle di ceramica nel bagno.

I serramenti per finestra sono in legno e vetro, gli oscuri esterni sono costituiti da avvolgibili. Nei fori posti ad est sono presenti serramenti esterni in alluminio e vetro. Le porte interne sono in legno e vetro o in legno tamburato; il portoncino d'ingresso è in legno rinforzato. L'appartamento dispone di tutti gli allacciamenti condominiali. Sono presenti gli impianti idrico sanitario, elettrico con presenza anche di luci di emergenza, di riscaldamento autonomo con caldaia e termosifoni, citofonico, di allarme, di raffrescamento con uno split nella zona notte e unità esterna nel terrazzino est; vi è la predisposizione per l'impianto telefonico.

Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore allo 08.10.2005 e che, successivamente a tale data, non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Anche la verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gorgo al Monticano non ha

evidenziato documentazione in tal senso. Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti, indice di bassa qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi più basse sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Garage (m.n. 241 sub 16)

Il garage posto al piano terra, in un fabbricato di n. 7 unità costruito all'interno dell'area scoperta nella zona sud-est, ha una superficie lorda di m<sup>2</sup> 17,80. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate; il portone basculante ad apertura manuale è in metallo verniciato. E' presente l'impianto di energia elettrica. Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

Area scoperta (m.n. 241 sub. 17)

L'area scoperta condominiale di totali m<sup>2</sup> 685 nella zona di accesso ai garages è pavimentata con betonelle, ad ovest e nord è in parte inghiaiaata e in parte mantenuta a verde e ad est è mantenuta a verde con prato e piante arboree ed arbustive. Nella porzione nord inoltre è presente una piccola zona recintata, in cui era collocato un bombolone GPL, ora rimosso.

Oneri condominiali:

Dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore condominiale (geom. [redacted]) l'esecutato non è in regola con il pagamento delle spese condominiali. Il periodo gestionale ordinario annuale apre il 1° aprile e chiude il 31 marzo dell'anno successivo. Ad oggi il debito per l'esercizio ordinario a consuntivo 2015/2016 è di € 390,88 e quello preventivo per l'esercizio 2016/2017 è di € 871,34. Esiste inoltre un debito pregresso di € 1.989,89.

Inoltre, con delibera assembleare del 30.07.2015 sono state previste delle spese straordinarie per il rifacimento del manto di copertura e la tinteggiatura del fabbricato, ad oggi in corso d'opera, il cui costo preventivato a carico dell'esecutato ammonta ad € 7.172,44.

## **1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'**

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente, il lotto ricade in Z.T.O "A – Zone del centro storico" disciplinate dall'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G. che prevede tra l'altro l'attuazione delle norme del Piano per intervento diretto (concessione edilizia singola riferita ad una U.M.I.). Il fabbricato condominiale ha grado di protezione 5 che prevede possibilità di demolizione e ricostruzione.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gorgo al Monticano è stata reperita la seguente documentazione riguardante il fabbricato condominiale:

- progetto per la costruzione di un fabbricato con negozi e appartamenti approvato il 26.02.1971;
- autorizzazione per costruzione edilizie di prot. n. 369, del 08.03.1971;
- progetto di una recinzione e per la costruzione di n. 7 garages approvato il 20.06.1972;
- autorizzazione per costruzione edilizie di prot. n. 473, del 21.06.1972;
- certificato di abitabilità di prot. n. 369, del 13.01.1972.

Il rilievo ha evidenziato delle difformità rispetto alle tavole di progetto riguardanti il distributivo nell'appartamento e altre difformità che appaiono essere state eseguite durante i lavori di costruzione del fabbricato riguardanti la mancata realizzazione di una parte di un terrazzino, la costruzione di un ripostiglio verso il vano scale e la realizzazione di un vano tecnico condominiale al piano terra (vano ex centrale termica ora vano per autoclave).

Dai colloqui con il Tecnico comunale è emerso che le variazioni relative al distributivo nell'appartamento sono sanabili con una pratica S.C.I.A. (Segnalazione certificata di inizio attività) postuma. Si stima un costo relativo alle variazioni catastali, alla pratica edilizia di S.C.I.A., comprensivo degli onorari del professionista e delle spese, oltre IVA e oneri di legge pari circa ad € 600,00 ai quali vanno aggiunti € 516,00 per sanzioni oltre a diritti di segreteria, marche da bollo per un totale arrotondato di € 1.300,00.

Per le altre difformità spetterà al condominio presentare una pratica di permesso a costruire in sanatoria e procedere alle variazioni catastali. Per queste ultime difformità viene stimato, in via presuntiva, un costo quota parte, comprensivo di spese tecniche, sanzioni amministrative ed oneri, pari ad € 600,00.

Complessivamente pertanto si stima un costo per le pratiche sopra indicate di € 1.900,00.

Gli importi così determinati derivano da un semplice giudizio di stima.

Si ricorda che l'aggiudicatario ha 120 giorni dall'acquisto (decreto di trasferimento) per presentare istanza di sanatoria ex art. 46 TUE.

### **1.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili sono occupati dall'esecutato con la propria famiglia.

### **1.10 DIVISIBILITA'**

Considerate la tipologia e la consistenza degli immobili non risulta economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il lotto.

### **1.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

La consistenza degli immobili, tenuto conto di quanto sopraesposto, è derivante dalla superficie commerciale del lotto, per un totale arrotondato di m<sup>2</sup> 116,70 ottenuta sommando:

- il 100% della superficie lorda abitativa pari a m<sup>2</sup> 102,20;
- il 25 % della superficie a terrazzini pari a m<sup>2</sup> 5,62;
- il 50 % della superficie lorda del garage pari a m<sup>2</sup> 8,90.

#### **Considerazioni estimative**

La determinazione del più probabile valore di mercato deriva dalla comparazione diretta di beni simili tra loro.

La ricerca effettuata ha permesso di reperire sul mercato immobiliare un discreto numero di immobili comparabili, con caratteristiche analoghe sotto il profilo distributivo, tipologico e per vetustà. Il valore rilevato varia da €/m<sup>2</sup> 800,00 ad € 900,00, attestandosi su un valore medio di € 850,00.

Assumendo il valore unitario di €/m<sup>2</sup> 800,00 si perviene a:

superficie commerciale arrotondata del lotto m<sup>2</sup> 116,70 x €/m<sup>2</sup> 800,00 = € 93.360,00. Si precisa che il valore determinato è comprensivo della quota di comproprietà di 124,67/1000 della superficie scoperta di pertinenza del fabbricato.

A tale valore vanno sottratti il costo per la pratica di sanatoria riguardante l'appartamento e la quota parte condominiale, per complessivi € 1.900,00 ottenendo un valore di mercato arrotondato di € 91.500,00.

### **1.12 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

Il valore degli immobili è inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato e soprattutto del fatto che la vendita avviene senza la

garanzia per i vizi e/o di ogni altra circostanza concreta.

Pertanto per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il valore medio di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 20%, ottenendo un valore arrotondato di vendita forzata di **€ 73.200,00**.

A tale valore devono essere sottratti gli oneri condominiali della gestione ordinaria relativi all'annualità in corso ed a quella precedente per un totale di € 1.262,22. Per l'anno in corso inoltre sono state deliberate delle spese straordinarie per il rifacimento del manto di copertura e la tinteggiatura del fabbricato, ad oggi in corso d'opera, il cui costo preventivo a carico dell'esecutato ammonta ad € 7.172,44.

Si ricorda che sarà onere di parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Oderzo, 08 agosto 2016

il perito stimatore  
dr.ssa for. Cristina Rusalen

Catasto dei Fabbricati, Situazione al 11/04/2016 - Comune di GORGO AL MONTICANO (F092) - < Sez. Urb.: C. - Foglio: 4 - Particella: 241 - Subalterno: 7 >  
VIA BATTISTI n. 3 piano: 2;

MODULO  
E. 02.01.1.02

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIAI

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

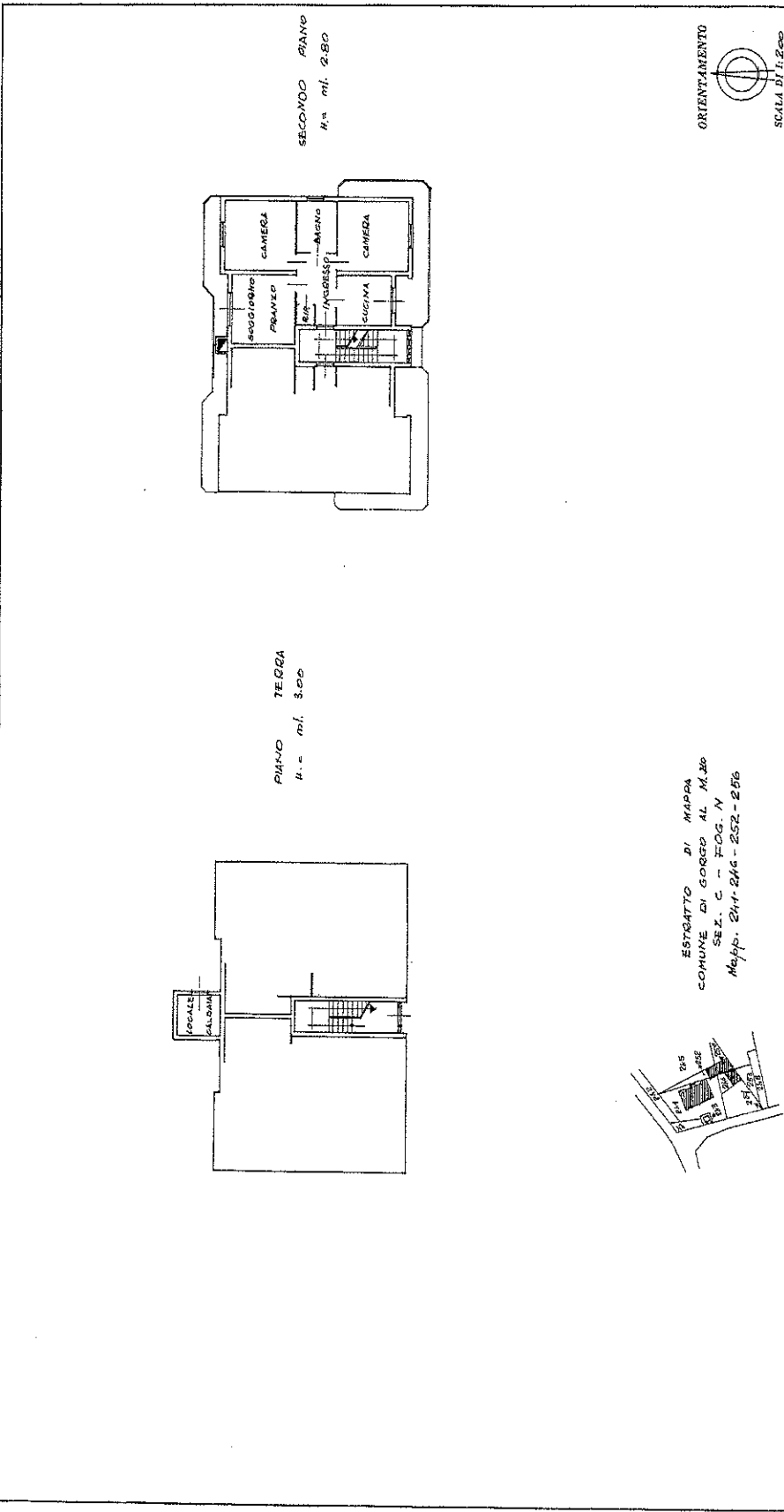
Min. A (Vecchio Catasto Edilizio Urbano)

Lite 100

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GORGO AL M. ALTO Via C. BATTISTI - Cavalieri

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Centrale di [REDACTED]



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°

241/252

Completata dal Geometra  
LUIGI CASAGNOLLE  
Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Treviso  
DATA 22-6-1978  
Firma [REDACTED]

10 metri

Ultima planimetria in atti

MODULARI  
F. - Cat. S. T. - 211



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

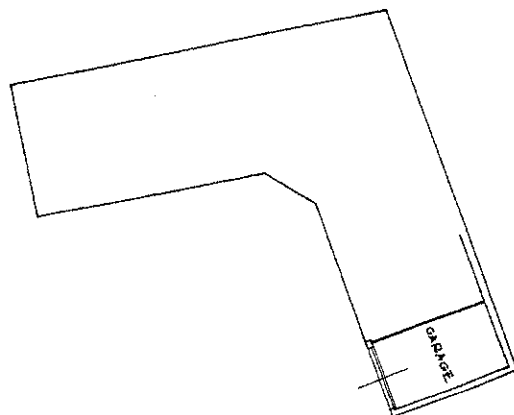
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 692)

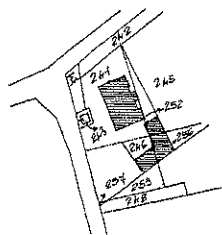
Planimetria [REDACTED] Situazione al Comune di GORGO AL MENO Via C. BATTISTI - Cavalier

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO



PIANO TERRA  
h. = ml. 2.20



ESTRATTO DI MAPPA  
COMUNE DI GORGO AL MENO  
SEZ. C - FOG. IV  
Mapp. 244-246-252-256  
Scala 1:2000

Ch  
246  
7

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

10 metri

### SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N

Ch  
246  
7



Compilata dal Geometra

(Stipite, nome e cognome del tecnico)  
Luigi Casagrande

Iscritto all'Albo dei geometri  
della Provincia di Treviso

DATA 22-6-1978

Firma Luigi Casagrande

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/04/2016 - Comune di GORGO AL MONTICANO (E092) - < Sez. Urh.: C - Foglio: 4 - Particella: 241 - Subalterno: 16 >  
VIA BATTISTI n. 3 piano T.

Ultima planimetria in atti



\* Scala originale non disponibile. \*

MODULARI (I)  
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1950, N. 682)

Lire  
50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GORGO AL M<sup>NO</sup> Via S. BATTISTI - Cavalier

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

ESTRATTO DI MAPPA  
COMUNE DI GORGO AL M<sup>NO</sup>  
SEZ. C - FOG. IV  
Mappe. 241-246-252-256  
Scala 1:2000

SVILUPPO

Scala 1:1000

AREA COPERTA : mq. 417 =

AREA SCOPERTA : mq. 685 =

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°



24  
252

Compilata dal Geometra

LUIGI CASAGRANDE

Iscritto all'Albo dei geometri

della Provincia di Treviso

Data 22-16-1978

Firma Luigi Casagrande

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/08/2016 - Comune di GORGO AL MONTICANO (E092) - < Sez. Urb.: C - Foglio: 4 - Particella: 241 - Subalterno: 17 >  
VIA BATTISTI

Ultima planimetria in atti