

## **TRIBUNALE DI TREVISO**

### **Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione Immobiliare n. 68/2013**

promossa da

**BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA** con Avv. Pierfrancesco Jelmoni

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

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

**data giuramento esperto:** 27.10.2016

**data prossima udienza:** 05.04.2017

### **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 09 Febbraio 2017 alla presenza del custode nominato, geometra Bruno Cisterna.

#### **1.0 FORMAZIONE LOTTI**

Considerate le caratteristiche degli immobili, costituiti da un appartamento, un garage ed un posto auto scoperto, la sottoscritta ritiene che gli stessi costituiscano un unico lotto.

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

COMUNE: SALGAREDA

INDIRIZZO: Vicolo Trieste, n. 23/D

ACCESSIBILITA': direttamente da vicolo Trieste per l'accesso pedonale e al posto auto scoperto e da via Postumia Ovest attraverso servitù di passaggio per l'accesso al garage.

#### **1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI SALGAREDA – H706

Catasto Fabbricati - Sez. A - FOGLIO 1:

**m.n. 721 – sub 42** – P1 – Cat. A/2 – Cl. 3 – consistenza vani 6 – superficie catastale totale m<sup>2</sup> 97 – escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 90 - R.C. € 557,77;

**m.n. 721 – sub 43** – PS1 – Cat. C/6 – Cl. U – consistenza m<sup>2</sup> 17,00 – superficie catastale m<sup>2</sup> 20,00 - R.C. € 48,29;

**m.n. 721 – sub 48** – PT – Cat. C/6 – Cl. U – consistenza m<sup>2</sup> 12,00 –superficie catastale m<sup>2</sup> 12,00 – R.C. € 34,09.

Gli immobili sono edificati nell'area individuata al Catasto Terreni – Foglio 1 – m.n. 721 – Ente urbano di m<sup>2</sup> 2092.



### 1.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto fabbricati l'appartamento al piano primo confina a nord con vano scale e corridoio comune al piano e proprietà di terzi, ad est, a sud e ovest con affaccio su area scoperta.

### 1.4. SERVITU'

Nell'atto di provenienza viene così riportato: "... omissis ... Per quanto attiene la rampa di accesso ai garages, la stradina di accesso alla provinciale, e le servitù tecnologiche in genere insistenti sulle stesse, ... omissis ..., si fa riferimento a quelle costituite e regolamentate con mio atto (leggi Notaio Arrigo Manavello) n. 1333994, trascritto a Treviso il 10.12.2004 ai nn. 52128/33566.... Con riferimento a dette servitù, queste gravano l'intera superficie dei mm.nn. 721 sub. 28 e sub. 38 e dei contigui mm.nn. 246 subb. 43 e 44 e sono a favore delle unità sul m.n. 246 e delle unità sul m.n.n 721 con le limitazioni previste nel citato ... atto n. 133994. Le unità compravendute hanno inoltre diritto all'uso dell'isola tecnologica identificata al m.n. 246 sub. 40".

### 1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Esecutata per la quota dell'intero della piena proprietà.

#### Titolo di provenienza

Atto di compravendita del 29.07.2005 di rep. 135894 Notaio Arrigo Manavello di Treviso, trascritto a Treviso il 02.08.2005 ai nn. 35355/21858.

### 1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro a carico degli immobili sopra descritti sulla base della relazione notarile del 13.05.2013, aggiornata alla data dell'08.05.2013.

1. Trascrizione in data 21.05.1984 ai nn. 11941/9916  
Convenzione edilizia in data 24.02.1984 di rep. 128463 Notaio Pasquale Santomauro.
2. Trascrizione in data 10.12.2004 ai nn. 52128/33566  
Servitù costituite con atto in data 29.11.2004 di rep. 133994 Notaio Arrigo Manavello di Treviso.
3. Trascrizione in data 06.02.2013 ai nn. 4892/2926  
Atto di pignoramento immobiliare del 21.01.2013 di rep. 124 Tribunale di Treviso a favore di "BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Verona (VR) – C.F. 03700430238 e a carico dell'esecutata per la quota di 1/1 della piena proprietà per i mappali sopradescritti.
1. Iscrizione in data 04.08.2005 ai nn. 36286/8670  
Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 29.07.2005 di rep. 135895 Notaio Arrigo Manavello di Treviso per € 284.000,00, capitale € 142.000,00, a favore di "BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L." con sede in Verona (VR) – C.F. 03231270236.



## 1.7 DESCRIZIONE LOTTO

Il lotto, ubicato a circa 2 km dal centro cittadino è costituito da un appartamento al piano primo, da un garage al piano interrato e da un posto auto scoperto, inseriti in un fabbricato condominiale denominato "Condominio Residenza Ibiscus" che condivide con il "Condominio Residenza il Pozzo" la comproprietà di alcuni enti comuni non censibili e precisamente del m.n. 721 sub 11 (area scoperta di mq 41) e m.n. 721 sub. 28 (area scoperta di mq 111) per i valori millesimali di cui alla Tab B unita al regolamento di condominio allegato all'atto di rep. 127558 dell' 08.05.2003 Notaio Arrigo Manavello di Treviso trascritto a Treviso in data 16.05.2003 ai nn. 19076/12918.

Il lotto partecipa per la proporzionale quota alla comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del c.c. e quali per destinazione, come dispongono il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali, ed in particolare:

- per il m.n. 721 sub 42 - 218/1000 per la Tab. A (fabbricato) e 280/1000 per la Tab. B (scale)
- per il m.n. 721 sub 43 - 40/1000 per la Tab. A, 400/1000 per la Tab. B e 259/1000 per la Tab. C (autorimessa)
- per il m.n. 721 sub 48 - 7/1000 per la Tab. A

Tra i beni comuni non censibili vengono citati:

m.n. 721 sub. 33, area scoperta di mq 115, comune ai subb. dal 39 al 50;

m.n. 721 sub. 34, vano scale, p. S1-T-1, comune ai subb. dal 39 al 46;

m.n. 721 sub. 35, locale contatori al p. S1, comune ai subb. dal 39 al 46;

m.n. 721 sub. 36, locale pompe al p. S1, comune ai subb. dal 39 al 46;

m.n. 721 sub. 37, area di manovra, p. S1 e T, comune ai subb. dal 43 al 46;

m.n. 721 sub. 38, rampa di discesa, p. S1 e T, comune ai subb. dal 43 al 46.

Inoltre le unità immobiliari partecipano per più e diverse carature millesimali alla comproprietà delle aree scoperte così censite:

m.n. 721 sub. 28, di mq 111, costituente parte della stradina di accesso comune ai due fabbricati "Residenza Il Pozzo" e "Residenza Ibiscus";

m.n. 721 sub. 11, di mq 41, per destinazione costruttiva, adibito interamente a servitù pedonale, carraia e per impianti tecnologici, a favore dei fondi proprietari.

L'area esterna comune al fabbricato (m.n. 721 sub 33) è in parte mantenuta a verde ed in parte pavimentata con bettonelle di cemento e piastrelle di ceramica.

### 1.7.1 Descrizione generale del fabbricato condominiale

Il fabbricato condominiale "Condominio Residenza Ibiscus", la cui costruzione è avvenuta nei primi anni del 2000, si compone di due corpi di fabbrica ciascuno a pianta rettangolare e con tetto a due falde. Complessivamente nel fabbricato sono presenti n. 4 garages al piano interrato e n. 4 appartamenti.

L'accesso ai garages avviene direttamente da Via Provinciale Ovest, mentre l'accesso pedonale e quello carraio ai posti macchina direttamente da vicolo Trieste. Il fabbricato è allacciato all'acquedotto, alla fognatura comunale, alla rete elettrica e del gas metano; non è presente l'impianto di ascensore. Le finiture esterne sono intonaco civile finteeggiato, grondaie e pluviali in metallo verniciato, manto di copertura per il tetto in tegole.



Le finiture interne delle parti comuni ai piani sono di buona qualità: i pavimenti dell'androne d'ingresso, dei pianerottoli e le scale sono rivestiti con piastrelle e/o lastre di marmo, nei locali comuni e nei corridoi sono in piastrelle di ceramica; tutte le pareti sono tinteggiate; il portone d'ingresso ed i serramenti del vano scale sono in legno e vetro.

### **1.7.2 Descrizione degli immobili**

#### m.n. 721 sub. 42 - appartamento

L'appartamento al piano primo, con esposizione ovest, sud ed est, è composto da una scala di entrata, una zona giorno con un locale soggiorno ed una cucina, un disimpegno zona notte, una camera doppia, una camera singola, due bagni, di cui uno cieco, ed un poggiolo presente lungo i lati sud ed ovest dell'appartamento. La superficie lorda arrotondata dell'appartamento è di m<sup>2</sup> 90,00, quella del poggiolo di m<sup>2</sup> 22,00 per una complessiva superficie commerciale arrotondata di m<sup>2</sup> 95,50.

Le finiture e gli impianti sono di buona qualità: i pavimenti sono in parquet di legno nelle camere e nel disimpegno, in piastrelle di ceramica di varie forme e tipologie negli altri locali e nel poggiolo; le pareti sono intonacate e tinteggiate e rivestite in parte nella zona cucina e completamente nei bagni con piastrelle di ceramica.

I serramenti per finestra sono in legno e vetrocamera, gli scuri esterni sono in legno. Le porte interne sono in legno tamburato; il portoncino d'ingresso blindato è in legno. L'appartamento dispone di tutti gli allacciamenti condominiali. Gli impianti presenti sono quello idrico sanitario, elettrico e citofonico; vi è la predisposizione per l'impianto telefonico. L'impianto di riscaldamento autonomo è costituito da una caldaia e da termosifoni come corpi scaldanti. Attualmente gli impianti non sono allacciati alle diverse reti di distribuzione.

Lo stato di conservazione e manutenzione è mediocre.

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 Salgareda 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.

#### m.n. 721 sub 43 - garage

Il garage al piano interrato presente sul lato ovest dell'edificio ed accessibile anche dall'interno dell'edificio, attraverso una porta in metallo, ha pavimento in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate e portone basculante in metallo. E' presente l'impianto di energia elettrica. La superficie lorda arrotondata del garage è di m<sup>2</sup> 20. Lo stato di conservazione e manutenzione è discreto.

#### m.n. 721 sub 48 - posto auto

Il posto auto presente nell'area scoperta comune del fabbricato, accessibile da Vicolo Trieste, è pavimentato in betonelle di cemento e si trova in posizione mediana. La superficie lorda arrotondata è pari a m<sup>2</sup> 14.



Oneri condominiali:

Da informazioni assunte dal custode giudiziario l'esecutata è in regola con il pagamento delle spese condominiali che ammontano a circa € 50,00 annuali.

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

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente, l'area ricade in Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea) - Zona C1 residenziali – area di urbanizzazione consolidata - normata dall'art. 15 delle N.T.A.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Salgareda è stata reperita la seguente documentazione riguardante il fabbricato:

- permesso di costruire n. 2003/107 per la costruzione di un fabbricato residenziale, rilasciato in data 26.05.2004 con relativi elaborati grafici di progetto;
- permesso di costruire n. 2005/024 per la costruzione di un fabbricato residenziale – variante in C.O. al P.C. 107/2003, rilasciato in data 20.07.2005 con relativi elaborati grafici di progetto;
- certificato di agibilità n. 2003/107 rilasciato in data 22.07.2005

Il rilievo ha evidenziato rispetto al progetto approvato delle variazioni di superficie degli immobili comprese entro il 2% delle misure progettuali e pertanto non costituenti difformità al titolo abitativo.

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

Gli immobili sono liberi.

### **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 dell'immobile, tenuto conto di quanto sopraesposto, è derivante dalla superficie commerciale del lotto, per un totale arrotondato di m<sup>2</sup> 110,00 ottenuta sommando:

- il 100 % della superficie lorda abitativa pari a m<sup>2</sup> 90,00;
- il 25 % della superficie a poggiolo pari a m<sup>2</sup> 5,50;
- il 50 % della superficie a garage pari a m<sup>2</sup> 10,00;
- il 30 % della superficie a posto auto scoperto pari a m<sup>2</sup> 4,20.

#### **Considerazioni estimative**

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

Considerate le numerose variabili che concorrono alla determinazione del valore di mercato degli immobili, la ricerca dei beni comparabili si è rivolta verso immobili con caratteristiche analoghe sotto il profilo distributivo e tipologico nella zona. La ricerca effettuata ha permesso di reperire sul mercato immobiliare un discreto numero di immobili comparabili. Il valore medio rilevato è di €/m<sup>2</sup> 900,00.

Assumendo per questo immobile il valore unitario prudenziale di €/m<sup>2</sup> 850,00 si perviene a:



superficie commerciale arrotondata del lotto  $m^2 110,00 \times \text{€}/m^2 850,00 = \text{€} 93.500,00$   
Si considera pertanto un valore di mercato di € 93.500,00.

### **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 di vendita forzata di € 74.800,00.**

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, 05 Marzo 2017

l'esperto stimatore  
dr.ssa for. Cristina Rusalen

