

TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 426/2012

Giudice: Dott.ssa Francesca Vortali

Promossa da:

UNICREDIT S.p.A.

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.A.

(Avvocato Francesco Di Franco)

Contro

ESECUTATO N. 1

E

Contro

ESECUTATO N. 2

RELAZIONE PERITALE

Cappella Maggiore, 27/03/2017

Il perito

Geom. Ezio Turbian



RELAZIONE

Esecuzione immobiliare n. 426/2012 promossa da:

UNICREDIT S.p.A.

contro

ESECUTATO N. 1 ed ESECUTATO N. 2

Prossima Udienza 10/05/2017

PREMESSO

Che con ordinanza in data 20/07/2016, inviata a mezzo P.E.C., il G.E. dottoressa Francesca Vortali nominava, quale esperto stimatore, il sottoscritto geometra Ezio Turbian, nato a Vittorio Veneto il 23-09-1959, domiciliato in via Gramsci civ.13, CF: TRB ZEI 59P23 M089T, iscritto al Collegio Geometri della provincia di Treviso al n.1852 nel procedimento di cui sopra.

Contestualmente fissava per il 23-09-2016 la data per il giuramento.

In tale occasione veniva nominato custode del compendio immobiliare pignorato, in sostituzione del debitore esecutato, ASTE 33 s.r.l. di Treviso.

Che in data 22/02/2017 veniva richiesta integrazione alla relazione depositata in data 22/01/2017.

Relativamente ai beni oggetto di pignoramento, ho provveduto ad effettuare verifiche on-line, all'Agenzia del Territorio di Treviso per la richiesta della documentazione ipotecaria e catastale. Ho inoltre effettuato un'ispezione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Godega di Sant'Urbano al fine di reperire tutta la documentazione tecnica relativa all'immobile.

Nel corso del sopralluogo effettuato, preventivamente concordato con il custode nominato, ho controllato, verificato e ripreso le unità in perizia, loro consistenza e qualità, ubicazione nel contesto urbano e territoriale al fine di palesare al Signor Giudice l'effettiva realtà dei beni.

Relazione tecnica di stima articolata secondo la struttura indicata da Linee Guida nelle procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Treviso, promosso dalla Consulta Ordini e Collegi professioni tecniche del territorio della Provincia di Treviso.



RISPOSTA AL QUESITO

1. FORMAZIONE DEI LOTTI

L'unità in perizia è un Appartamento sito in una palazzina, disposto su tre piani fuori terra e annesso garage sito al piano interrato al quale si accede a piedi dalla scala comune interna e si arriva con automezzi tramite la rampa esterna. E' parere del sottoscritto stimatore che il bene costituisca lotto unico.

2. UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEL BENE

L'immobile pignorato si trova in Comune di Godega di Sant'Urbano, Via Interna n° 12/7. Ad esso si giunge, da predetta via comunale asfaltata con accesso da corte comune. E' ubicato in zona periferica (agricola) con fabbricati di tipologia rurale.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Godega di Sant'Urbano

Catasto Fabbricati: Sezione A, Foglio 4°,

Mn. 135 Sub. 9 via Interna, P. 2°, Cat. A/2, Cl. 1, Vani 5,5, RCL 383,47;

Mn. 135 Sub. 15 via Interna, P. S1, Cat. C/6, Cl. 7, Cons. 15, RCL 39,51;

Con la scorta della documentazione pertinente e a seguito del sopralluogo si è accertata la corrispondenza dello stato di fatto con la planimetria catastale.

Vi è conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento datato 20/04/2012 Rep. 920.

4. CONFINI

L'appartamento confina con le particelle 135 sub. 10, (BCNC Scala ingresso e corridoio), 282 sub. 16 (Abitazione), e muri perimetrali sui lati est, sud e ovest.

Il garage sub. 15 confina con area di manovra B.C.N.C., altra unità, muro perimetrale ed altra unità del piano interrato identificabile nel 3° garage situato nella parte nord del piano interrato.

Il magazzino / cantina (accessorio del sub. 9 al piano interrato confina con area di manovra B.C.N.C., Scala ingresso e corridoio B.C.N.C. ed altra unità identificabile nel primo locale a sx scendendo dalla rampa.

sub. 38, 282 sub. 4 e muro perimetrale sul lato sud.



Si precisa che non esiste l'elaborato planimetrico del fabbricato.

5. SERVITU' ATTIVE e PASSIVE

Sui beni pignorati non sussistono vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nè diritti demaniali o usi civici; non si sono riscontrate ulteriori servitù se non quelle derivanti dal contesto condominiale.

6. DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA

Il lotto è intestato per la quota di 1/2 all'esecutato n. 1 di stato civile coniugato ivi residente e per la quota di 1/2 all'esecutato n. 2 di stato civile libero (attualmente irreperibile), giusto atto di compravendita ai rogiti del Dr. Salvatore Costantino notaio in Conegliano, repertorio n. 10625 raccolta n. 1977 in data 31/05/2006 Registrato a Treviso il 08/06/2006 Reg. Gen. 27971 e Reg. Partic. 16324.

7. ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI IPOTECARIE

ISCRIZIONI:

1. - Ipoteca Volontaria derivante da Atto Notarile Pubblico del 31/05/2006, iscritta nei RR. II. di Treviso in data 08/06/2006 ai numeri R.G. 27972 - R.P. 7159 a favore di UNICREDIT BANCA S.p.A di Bologna; Codice Fiscale 12931320159 , per la somma di € 490.500,00 di cui capitale € 163.500,00; contro l'esecutato n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.
2. - Ipoteca Volontaria derivante da Atto Notarile Pubblico del 31/05/2006, iscritta nei RR. II. di Treviso in data 08/06/2006 ai numeri R.G. 27972 - R.P. 7159 a favore di UNICREDIT BANCA S.p.A di Bologna; Codice Fiscale 12931320159 , per la somma di € 490.500,00 di cui capitale € 163.500,00; contro l'esecutato n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

TRASCRIZIONI CONTRO:

1. Verbale di pignoramento immobili in data 20/04/2012 repertorio n. 920 dell'Ufficiale Giudiziario di Conegliano, Codice Fiscale 82007290263, trascritto in data 16/10/2012 ai numeri R.G. 31004 - R.P. 22587, a favore di UNICREDI S.p.A. Roma Codice Fiscale 00348170101; contro l'esecutato n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.



2. Verbale di pignoramento immobili in data 20/04/2012 repertorio n. 920 dell'Ufficiale Giudiziario di Conegliano, Codice Fiscale 82007290263, trascritto in data 16/10/2012 ai numeri R.G. 31004 - R.P. 22587, a favore di UNICREDI S.p.A. Roma Codice Fiscale 00348170101; contro l'esecutato n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

8. DESCRIZIONE GENERALE del LOTTO

Previo accordo con il custode, in data 14/11/2016, ho eseguito il sopralluogo accertando quanto segue.

Il lotto consta in un appartamento al piano secondo con cantina e garage al piano interrato sito in comune di Godega di Sant'Urbano, in condominio composto di 9 unità abitative ad uso residenziale, disposto su tre piani fuori terra, dotato di pertinenze comuni ad altre unità immobiliari, adibite a parcheggio, verde, camminamenti, vano scale, rampa e spazi manovra.

Il fabbricato non è dotato di ascensore.

Il fabbricato è in posizione centrale, in un contesto residenziale vicino alla chiesa nelle immediate vicinanze del centro e della sede comunale. E' costituito da struttura portante in telaio di calcestruzzo armato, solai ai piani e copertura in laterocemento.

Tamponamenti perimetrali in muratura intonacata, costituita da mattoni semipieni intonacati dello spessore di cm. 25, tramezzature interne in laterizio con intonaco.

L'unità abitativa, in scadente stato di manutenzione e conservazione, (necessita di opere di manutenzione ordinaria per tinteggiatura e manutenzione dei serramenti), è dotata di pavimentazione in piastrelle in ceramica nella zona giorno, corridoio, bagno e terrazzi; nei locali ad uso camera pavimentazioni in parquet. I rivestimenti del bagno e del locale cottura sono in piastrelle in ceramica, in tutti gli altri locali il rivestimento è in idropittura. Serramenti interni in legno tamburato, gli esterni in legno con vetrocamera 3+9+3, dotati di avvolgibili in pvc.

Impianto elettrico sotto traccia mentre l'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria è centralizzato.

9. CONSISTENZA (superficie calpestabile e commerciale)

Al piano interrato di altezza m. 2,86 – 2,26 insistono:



- Garage con superficie utile catastale di circa m² 15 delimitata da tramezze in laterizio con intonaco tinteggiato, portone basculante in lamiera parzialmente funzionante (adibito a deposito di suppellettili vari) con accesso dal tunnel comune;
- Magazzino / Cantina (vano accessorio) di circa 2,25 m², avente porta in lamiera, pavimentazione in cls con accesso dal tunnel comune;

L'alloggio sito al piano secondo con altezza di ml. 2,70 è costituito dai seguenti locali con relativa superficie utile:

- Ingresso - Soggiorno e cucina m² 34,03
- Corridoio notte m² 4,02
- Camera 1 m² 10,76
- Camera 2 m² 15,79
- Bagno m² 7,97
- Terrazzo Nord m² 4,11
- Terrazzo Nord m² 5,39

Per la determinazione della consistenza dell'immobile, il computo della superficie commerciale omogeneizzata, considera la somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali. Per la pertinenza di ornamento (terrazza) si computa nella misura del 25% fino a 25 m² e nella misura del 10% per la quota eccedente a 25 m²; mentre per i locali accessori diretti (cantina e garage) si computa nella misura del 50%.

Abitazione al piano primo, di mq. $74,95 \times 1,00 = m^2 74,95$

Terrazzi di $m^2 9,50 \times 0,25 = m^2 2,37$

Garage al piano interrato sup. catastale di $m^2 15,00 \times 0,50 = mq. 7,50$

Cantina al piano interrato $m^2 2,25 \times 0,50 = mq. 1,12$

Superficie omogeneizzata = m² 83,57

La superficie dell'immobile misurata secondo il criterio SIN (Superficie Interna Netta) misura complessivamente m² 89,82.

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente dettaglio (superficie omogeneizzata) misura complessivamente m² 83,57.



In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato negli anni 1979-1980 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di Godega di Sant'Urbano, non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

10. SITUAZIONE DI CONDOMINIO

Il condominio è attualmente amministrato da un consulente di Vittorio Veneto il quale ha confermato l'esistenza di situazioni debitorie nei confronti degli esecutati n° 1 e n° 2 (vedasi allegati di perizia).

L'area scoperta costituisce pertinenza del fabbricato condominiale.

11. DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

L'edificio insiste, secondo il Piano Regolatore Comunale P.I. Piano Interventi Variante in Z.T.O. di tipo A identificato nella Scheda A14 tipo 5c.

Queste zone sono in genere riferite al centro urbano, dotate di servizi e infrastrutture quali marciapiedi, aree a parcheggio ecc.

L'edificio è stato realizzato in virtù della concessione edilizia n. 2985 in data 29/07/1979 e variante in data 29/07/1980 con inizio lavori del 17/02/1981, Certificato di abitabilità n. 2679-2985 del 18.04.1996.

A seguito del sopralluogo e delle verifiche presso l'ufficio tecnico comunale, si è riscontrata la conformità tra lo stato dei luoghi, il progetto depositato presso il Comune di Godega di Sant'Urbano e le schede catastali agli atti salvo la superficie inferiore del garage al piano interrato e la posa di una vetrata esterna nel terrazzino nord.



Sono stati svolti ulteriori accertamenti in sito e presso gli Uffici Comunali per la risoluzione della "NON CONFORMITA' URBANISTICA DEL GARAGE" perché lo stesso ha una superficie utile maggiore alla superficie minima prevista dal regolamento pari a 12,50 m², ma non ha le dimensioni minime di 2,50 x 5,00 m previste nei regolamenti comunali (dim. Effettive 4,80 x 3,13) e quindi risulta "NON SANABILE" perché mancano i requisiti delle doppia conformità (pur riconoscendo che la superficie minima è ampiamente superata) vedasi grafico all. 5 Sub. A.

Durante il sopralluogo presso l'Ufficio Tecnico Comunale il Responsabile ha confermato la non possibile sanatoria, ai sensi dell'art. 33 DPR n.380/2001 della vetrata di chiusura esterna del terrazzo sul fronte nord e pertanto si valuta il costo per la sua completa rimozione e smaltimento a discarica autorizzata.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ha confermato la non possibile sanatoria, ai sensi dell'art. 33 DPR n.380/2001 dell'unità adibita a garage e pertanto risulta "Unità Non Sanabile".

- spese per eliminazione vetrata €. 450,00

12. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Attualmente gli immobili sono occupati dall'esecutato n° 1 e dai suoi famigliari conviventi.

13. DIVISIBILITA'

Lotto Unico.

Non ci sono i presupposti per la divisibilità dei beni oggetto di alienazione.

14. STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Con riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, nello affrontare il tema specifico, il criterio più opportuno da adottare ritengo sia il *Metodo del Confronto di Mercato*. Metodo integrato, oltre che dalla comparazione finale con valori medi, per immobili simili, riscontrati nell'ambito territoriale (non solo locale), da un affinato calcolo tecnico-numerico e supportati nel caso specifico anche dalle indicazioni OMI.

Detta modalità considera ed elabora elementi specifici dell'immobile quali:



- collocazione nel contesto territoriale ed urbano, superficie commerciale dei vari componenti, anno di costruzione / ultimazione lavori, gradi di finiture interne e dotazione di impianti, coefficienti di vetustà, aggiunte e/o detrazioni per peculiarità specifiche, valore medio unitario di nuova costruzione e valore di riferimento per vendite di immobili simili (a m² di superficie commerciale).

In relazione all'immobile, oltre a quanto sopra descritto ed analizzato, si sottolinea in particolare la mancanza dell'ascensore, lo stato dei serramenti, lo stato di manutenzione ordinaria ed igienico dei locali e la scarsa dotazione altresì datata degli impianti.

Si sottolinea la buona posizione rispetto al centro cittadino, l'esistenza di un garage e di alcuni posti auto esterni nonché l'area scoperta comune.

Ciò, al fine di giungere ad un valore unitario (€/m²) e successivo valore complessivo realizzabile dalla collocazione nel mercato immobiliare. Fonti informative: conoscenza professionale del mercato; interscambio informativo con colleghi ed operatori specifici; immobili in recente esecuzione; stipule recenti; stampa specializzata.

Le indagini svolte hanno evidenziato che di recente, il valore degli immobili è ulteriormente sceso in quanto vi è un numero crescente di vendite ed alienazione di immobili attestandosi circa dai 1.100 ÷ 1.250 ÷ 1.300 € / m² quindi nel caso in esame si stimano i seguenti valori:

- Appartamento al piano secondo con annesso locale accessorio magazzino e garage della superficie commerciale

- m ² 83,57 x 1.200	= €	100.284,00
- Detrazione oneri di rimozione Vetrate	= €	- 450,00
- Detrazione oneri debitori al Condominio Boci	= €	- 5.915,50
- Detrazione per oneri vari dovuti a verifiche urbanistiche e sistemazione garage ove possibile sanatoria futura	= €	- 3.750,00

TOTALE VALORE STIMATO = € 90.168,50



Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene art. 2922 Codice Civile, tipologia di vendita, difficoltà di acquisizione dell'immobile, tempi per ottenimento del decreto e mancato reddito si stima uno sconto del 20% pari ad € 18.033,70 per un valore netto pari ad € 72.134,80 che si arrotondano in € 72.000,00.

15. RIEPILOGO

Si deposita e si provvede all'inoltro della presente al legale del creditore e al custode.

L'esecutato n° 1 dalle Indagini svolte presso l'anagrafe del comune di Godega di Sant'Urbano, risulta attualmente residente mentre l'esecutato n° 2 risulta irreperibile.

Lo scrivente perito stimatore, propone quale prezzo di vendita forzata la somma arrotondata di: **€ 72.000,00 (diconsi Settantaduemilaeuro/00)**

16. ELENCO ALLEGATI

1. Compravendita notaio Salvatore Costantino, rep.10625 / 1977 del 31/05/2006
2. Estratto mappa
3. Estratto di PRG
4. Visura Catastale e Planimetria Catastali
5. Concessione Edilizia e Documenti Urbanistici – All. 5 Sub. A
6. Visure ipotecarie: iscrizioni e trascrizioni
7. Ricorso per Intervento Equitalia Nord Spa a nome di esecutato n. 2
8. Estratto spese condominiali insolute
9. Ortofoto
10. Documentazione Fotografica

Il Consulente
Geom. Ezio Turbian



MODELARIO
F. - Cla. S. F. - 411



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
50

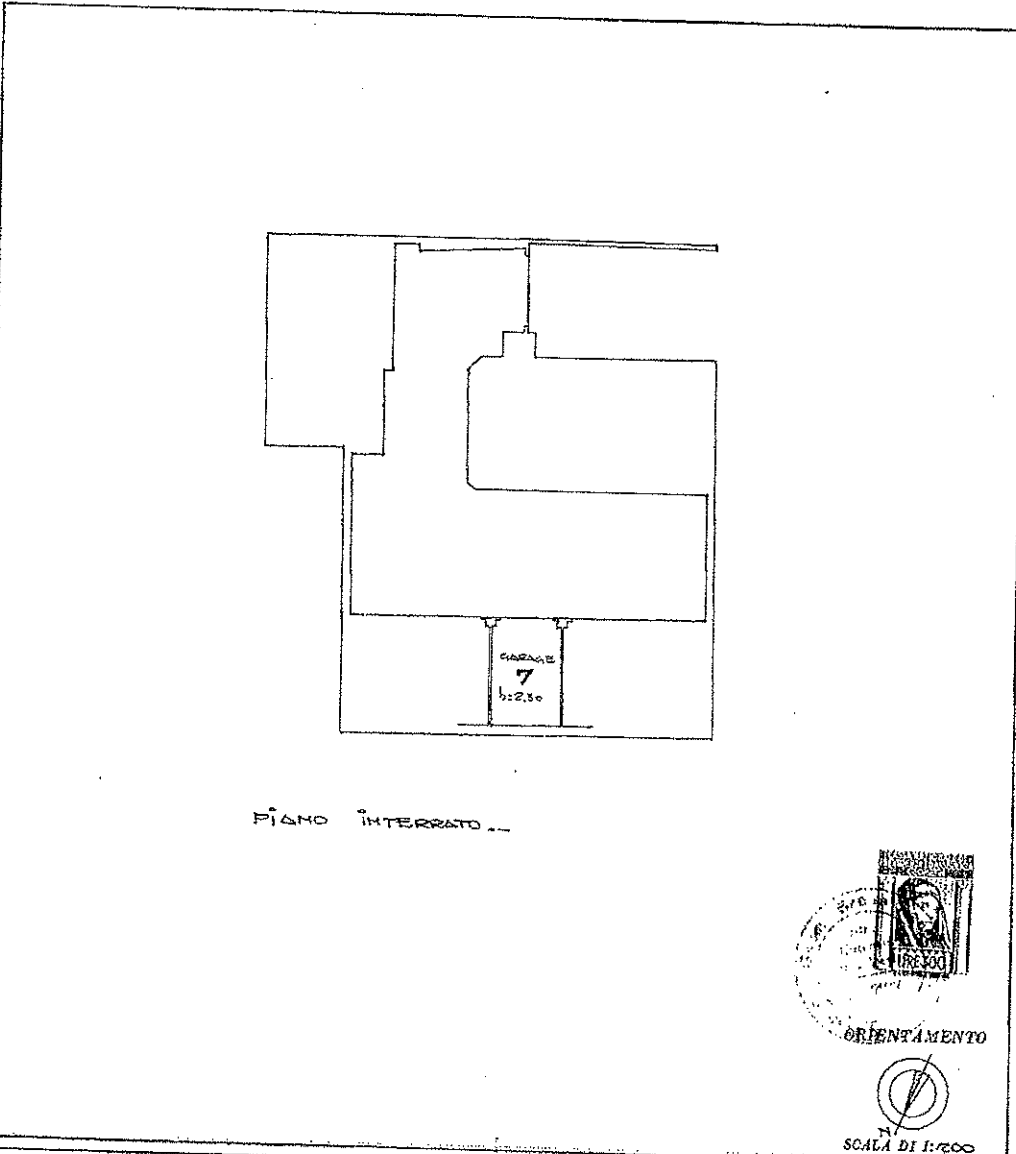
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1970, N. 450)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CODEGA S. URBANO Via INTERNA

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TRENISO

175
75



PIANO INTERRATO

Stampa circolare con ritratto e data: 30/09/1981

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N° 533

A4/135/15

Compilata dal CIGNI... SANTE
(Titolo, area e natura del terreno)

BREDA

Esritto all'Albo de' CATASTISTI

della Provincia di TRENISO

DATA 3-3-1981

Firma: [REDACTED]

Catasto dei Fabbricati - Simazione al 30/09/2016 - Comune di CODEGA DI SANT'URBANO (E071) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 4 - Particella: 135 - Subalterno: 15 >
VIA INTERNA piano: S1;

Ultima planimetria in atti