

TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 186 del 2013

G.E. Dott. ANTONELLO FABBRIO

UDIENZA DEL 03.05.2017 ore 10,00

ESECUZIONE IMMOBILIARE promossa da:

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 CASTELLO DI GODEGO – N.C.E.U. – Sezione U – Foglio 4

particella 1627 – sub 13 – cat. A2 CL 2 vani 4 rc 392,51

particella 1627 – sub 17 – cat. C6 CL 1 mq 30 rc 52,68

beni siti in via Leonardo da Vinci civico 26/1

corrispondenza al N.C.T. – FOGLIO 4 particella 1627 di mq 1.350



si evidenzia una incongruenza dei dati catastali (classe e rendita sub 17) riportati in pignoramento rispetto alla visura catastale per variazione d'ufficio del 19.01.2010

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 17 novembre 2016. L'udienza è stata fissata il 03.05.2017 ore 10:00.

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 23 febbraio 2017 assieme al custode giudiziario. E' stato effettuato accesso forzoso ai beni esecutati.

2. SUDDIVISIONE IN LOTTI

NON è fattibile né economicamente conveniente la suddivisione dei beni esecutati 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 CASTELLO DI GODEGO – N.C.E.U. – Sezione U – Foglio 4

particella 1627 – sub 13 – cat. A2 CL 2 vani 4 rc 392,51

particella 1627 – sub 17 – cat. C6 CL 2 mq 30 rc 61,97

beni siti in via Leonardo da Vinci civico 26/1

corrispondenza al N.C.T. – FOGLIO 4 particella 1627 di mq 1.350

La ditta esecutata è proprietaria di 2.947/100.000 del mappale 164 (strada di accesso), tale quota non risulta esecutata ma è di fatto ' legata' all'immobile oggetto di esecuzione.

4. DESCRIZIONE DEI CONFINI

del mappale 1627 sub 13 alloggio

a nord : con il sub 6 (vano scala comune) - sub 12

a est : vuoto – nessun sub

a ovest : con il sub 14

a sud : vuoto – nessun sub

del mappale 1627 sub 17 garage

a nord : con il sub 16

a est : vuoto – nessun sub

a ovest : con il sub 3 (corsia di manovra comune)

a sud : vuoto – nessun sub

5. ATTO DI PROVENIENZA

I beni sono pervenuti all'esecutato con atto di compravendita in data 16 aprile 2009, repertorio 30.080 del notaio dott. Giuseppe Sicari con studio in Galliera veneta.

6. TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI

Vedi allegato

7. AGGIORNAMENTI DELLE VERIFICHE

Le verifiche catastali (visure) sono aggiornate al 02 dicembre 2016 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 o comodato con esito negativo.

8. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

APPARTAMENTO

L'abitazione si trova alla via Leonardo da Vinci al civico 26/1, laterale ovest della strada regionale n. 245 via Trento e in prossimità di questa.

Si tratta di una palazzina costituita da complessivi 8 alloggi suddivisi in due livelli fuori terra. Il piano interrato è adibito a garage – cantina e spazi di manovra il tutto pertinenziale alle unità residenziali.

La superficie coperta dell' appartamento misura mq 75,00 circa, si sviluppa su due livelli di cui uno soppalcato. La superficie utile dell' appartamento misura mq 65,00 circa.

Per quanto riguarda il piano soppalcato, questo non dovrà essere accessibile, eliminando, quindi la scala di collegamento. L'appartamento è costituito da un locale ingresso – soggiorno – cucina dal quale si accede alla zona notte costituita da una camera, un ripostiglio, una lavanderia e un bagno. L' accesso dall'esterno al piano primo, avviene tramite una scala comune di collegamento interna alla palazzina. L'appartamento dispone di un poggiolo sul lato est e una terrazza – poggiolo sul lato sud; in assenza di provvedimento autorizzativo è stato ricavato un soppalco ovvero un locale tv / lettura aperto sul vuoto del soggiorno; l' accesso avviene con scala direttamente dal locale ingresso – soggiorno.

Non c'è il vano ascensore.

La muratura perimetrale è in laterizio intonacato a civile solo internamente; lo spessore rilevato è di cm 40 circa compreso il rivestimento a cappotto nella parte esterna; la muratura di spina (quella interna) misura cm 12 circa; i solai di copertura sono in legno e in andamento; solo nella lavanderia e nella porzione di soggiorno soppalcata ovviamente, abbiamo un solaio orizzontale, in legno, con circa 2,40 m di altezza utile. Negli altri vani del piano primo e in parte per il soggiorno, abbiamo altezza media tra 3,50 / 3,70 m. L' impianto di riscaldamento è a pavimento.

Si evidenzia che l'unità in descrizione è dotata di pareti finestrate in due lati su quattro; si riscontra altresì che la zona giorno ovvero il locale cucina – pranzo – soggiorno, dal quale si accede alla terrazza sul lato sud, ha affaccio su un complesso industriale a una distanza di circa 10 / 12 dall'unità immobiliare eseguita; si tratta comunque di un corpo di fabbrica produttivo e di consistenti dimensioni.

GARAGE

Si tratta di locale a garage, d'angolo, chiuso con portone basculante il cui azionamento elettrico e' stato disattivato. La superficie utile e' di mq 30,18 circa; vista la superficie si evidenzia che il locale può contenere due posti auto. La superficie coperta calcolata al lordo della muratura al 50 %, misura mq 32,00 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 e' stato protetto in sicurezza con un cancello a comando elettrico.

AREA SCOPERTA

Il condominio dispone di un parcheggio a uso pubblico, curato e ordinato, sul lato nord / ovest del lotto; la pavimentazione e' in mattonelle – grigliato in calcestruzzo di cemento quindi con un tappeto erboso; sul lato sud invece abbiamo la rampa – scivolo di accesso / recesso al piano interrato. Sui lati est, sud in parte, e ovest l'area scoperta rimane esclusiva di alcuni alloggi del piano terra.

Grado di manutenzione e conservazione

Lo stato di conservazione è nell'insieme buono; anche la palazzina si presenta ordinata e con un soddisfacente stato conservativo; dall'esterno si rileva che la travatura portante del tetto ha necessità di un intervento manutentivo.

I pavimenti all'interno dell'appartamento sono in piastrelle di gres ceramico per i bagni e il locale ingresso – cucina – soggiorno; le camere hanno pavimento in legno come pure il piano soppalcato.

L'abitazione è allacciata alle principali opere di urbanizzazione primaria.

9. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare in descrizione, nel giorno del sopralluogo, non era abitata e priva di mobilia. L' esecutato pur residente ufficialmente nell' appartamento in descrizione, di fatto non risiede nei locali periziati; e' stato effettuato accesso forzoso; all' Agenzia delle Entrate NON risultano contratti di locazione.

10. DESTINAZIONE URBANISTICA E LEGITTIMITÀ EDILIZIA – VINCOLI

Il condominio e' stato autorizzato con rilascio di permesso a costruire n. 3.484 e 3.485 del 2006; successiva DIA n. 463 del 2006 e n. 582 del 2008. In data 07.11.2008 e' stato dichiarato agibile. Si allega copia del provvedimento autorizzativo.

Lo strumento urbanistico vigente (P.A.T.) prevede il bene in descrizione inserito in zona omogenea tipo C RESIDENZIALE. 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 nazionali, 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 successivo al 08.10.2005 quindi con interventi atti a contenere il consumo di energia. Successivamente al 07.11.2008 non risulta siano stati effettuati interventi atti a una riqualificazione energetica dello stesso. Considerata quindi la consistenza dell'appartamento (superficie utile inferiore ai 1.000 mq), il buon stato di conservazione, si ritiene che i costi di gestione energetica siano accettabili. Si rinvia comunque all' attestato di prestazione energetica da elaborare prima dell'atto pubblico di trasferimento a terzi.

11. DIFFORMITÀ RISCOstrate IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Nell'appartamento sono state rilevate difformità all'interno dei locali con particolare riferimento alle altezze utili dei piani; le maggiori altezze utili riscontrate rientrano comunque nell'ambito della tolleranza del 2% prevista dalla normativa vigente. Invece, per il locale soppalcato e' necessaria una pratica edilizia a sanatoria per la rimessa in pristino come da progetto autorizzato. Comunque, da verifiche effettuate in ufficio tecnico comunale, il soppalco non e' sanabile.

Sul soppalco vi è un lucernario non autorizzato, si evidenzia che la copertura è condominiale per cui la sanatoria dovrà avere anche la firma dell'amministratore di condominio pro-tempore.

Stessa situazione al piano interrato, garage; le dimensioni e l'altezza rilevate si discostano dall'autorizzato rientrando comunque nella tolleranza del 2 % per quanto riguarda la superficie utile. Invece in altezza si supera tale percentuale; altezza rilevata 2,56 m contro altezza autorizzata m 2,40. Si ritiene comunque che tale differenza sia stata valutata ed accettata in sede di rilascio del certificato di agibilità. Da notare che tale difformità interessa tutto il piano interrato e quindi tutti i garage; comunque sanabile in quanto l'aumento di altezza, essendo avvenuto all' interrato, non modifica il piani - volumetrico autorizzato.

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 riscontrabili dalle riviste specializzate; altro ancora, contattando un paio di tecnici progettisti che operano nella zona, consultando l'osservatorio del mercato immobiliare (banca dati) elaborato dall'Agenzia delle Entrate di competenza e da 'Il Borsino Immobiliare'.

13. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

I valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui al capitolo precedente; trattandosi di unità immobiliare contigua ad altre unità condominiali, le superfici sono state rilevate al lordo della muratura nella percentuale del 50 % .

È stato interpellato anche l'amministratore di condominio sig. [REDACTED] l'amministratore comunica che alla data del 16.01.2017, l'esecutato risulta debitore nei confronti del condominio per l'importo di euro 3.773,51 ai quali si aggiungono le spese stimate per gli anni 2017 e 2018 pari a €1.600 circa.

DATI TECNICI CONSISTENZA IMMOBILIARE

ALLOGGIO	MQ 75,00 X COEFFICIENTE 1,00 = MQ 75,00
POGGIOLI	MQ 10,80 X COEFFICIENTE 0,25 = MQ 2,70
AREA SCOPERTA COMUNE sub. 1 e 2	= 1/8 (MQ 289 X COEFFICIENTE 0,10) = MQ 3,61
AREA SCOPERTA COMUNE RAMPA sub.3	= 1/8 (MQ 86 X COEFFICIENTE 0,25) = MQ 2,69
AREA DI MANOVRA COMUNE GARAGE	= 1/8 (MQ 142 X COEFFICIENTE 0,40) = MQ 7,10

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ 91,10

SUPERFICIE GARAGE MQ 32,50

DATI ESTIMATIVI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: TREVISO
Comune: CASTELLO DI GODEGO
Fascia/zona: Centrale/CENTRALE
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Abitazioni civili	OTTIMO	1050	1150	L	3,9	5,3	L
Autorimesse	NORMALE	495	730	L	2,4	3,4	L
Ville e Villini	OTTIMO	1050	1150	L	4,1	5,3	L

Figura 1 - quotazioni OMI – si ritiene di applicare un prezzo al mq superiore di circa un 20 % rispetto alla tabella OMI per riscontro sul libero mercato

SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ 91,10 X 1.400,00 € / MQ = **EURO 127.540,00**

SUPERFICIE GARAGE MQ 32,50 X 950,00 € / MQ = **EURO 30.875,00**

TOTALE EURO 158.415,00

DEPREZZAMENTI :

- del 5 % 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 10) ----- = EURO 158.415,00 X 0,05 = EURO 7.920,75

- del 7,5 % per lo stato di conservazione

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 3 - 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 DISCRETO = EURO 158.415,00 X 0,075 = EURO 11.881,13

- del 7,5 % per impatto visivo e acustico su area industriale ravvicinata a sud.

Esposizione a vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+ 10 %
Esterna	+ 5 %
Mista	0 %
Interna	- 5 %
Completamente interna	-10 %

Figura 4 – Coefficienti ricavati da 'Il Borsino Immobiliare'

Si ritiene che la presenza del complesso artigianale - industriale a sud della palazzina e fronti stante la terrazza della zona giorno, si possa considerare come un'esposizione interna e completamente interna per questo soggetta a un deprezzamento medio del 7,5%

IMPATTO VISIVO ----- = EURO 158.415,00 X 0,075 = EURO 11.881,13

TOTALE DEPREZZAMENTI EURO 31.683,01

VALORE DI PERIZIA FABBRICATO

- EURO 126.731,99 (EURO 158.415,00 – EURO 31.683,01)

ARROTONDATO PER ECCESSO a euro 127.000,00

Euro centoventisettemila/00

A DETRARRE (costi e spese in via presuntiva da verificare e aggiornare in sede di istruttoria) :

- Pratica edilizia a sanatoria spese tecniche euro 1.250,00 compresa iva + accessori
- Sanzioni e oneri sanatoria euro 516,00
- Spese condominiali non pagate al 16.01.2017 euro 3.773,51
- Spese condominiali previste per gli anni 2017-2018 euro 1.600,00
- Eliminazione scala + tamponamento soppalco euro 2.000,00

SOMMANO EURO 9.139,51

VALORE FINALE DI PERIZIA EURO 117.860,49 (127.000,00 – 9.139,51)

ARROTONDATO PER ECCESSO a euro 118.000,00
Euro centodiciottomila/00

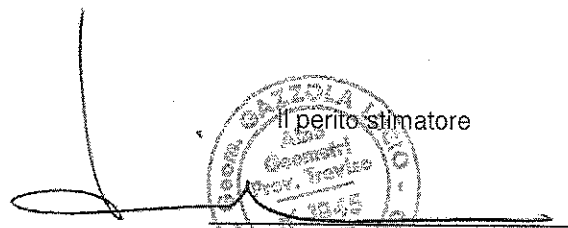
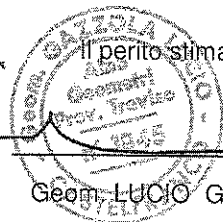
VALORE DI VENDITA FORZATA euro 88.500,00

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

EURO 88.500,00 ottantottomilacinquecento euro

(euro 118.000,00 – 25%)

Castelfranco Veneto li,01 aprile 2017


Il perito stimatore

Geom. LUCIO GAZZOLA

telefono 0423.49.02.52 – 049.940.20.60 – cell. 335.63.63.629

mail studioassociatogazzolael@virgilio.it, 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	Estratto P.R.G. – tabella estratto NTA
All. doc.	6	Elaborati grafici – Rilievo – Comparativa
All. doc.	7	Documentazione fotografica
All. doc.	8	provvedimenti autorizzativi rilasciati (concessioni – agibilita')
All. doc.	9	Atto di provenienza
All. doc.	10	Pendenze condominiali



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0264612 del 08/09/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Castello Di Godego

Via Leonardo Da Vinci

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 4
Particella: 1627
Subalterno: 13

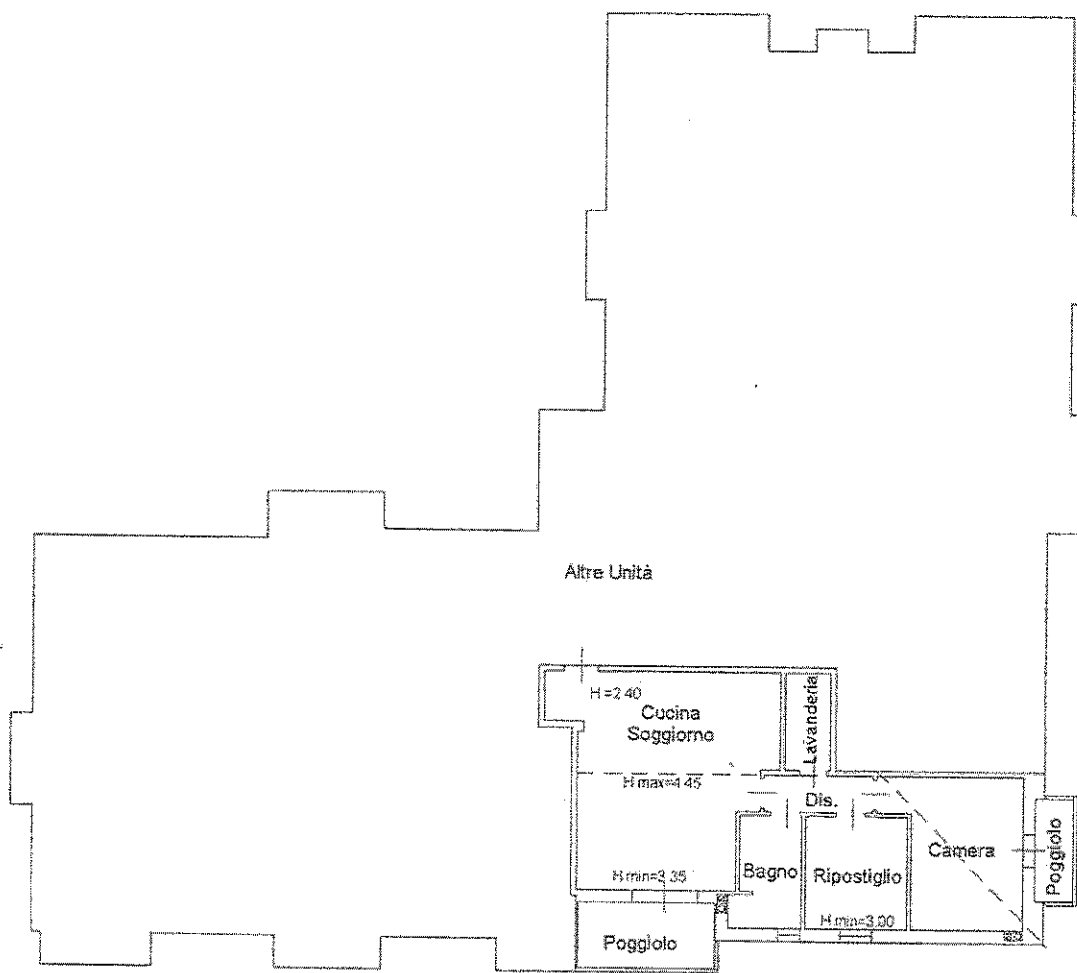
Compilata da:
Cavinato Andrea
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Padova

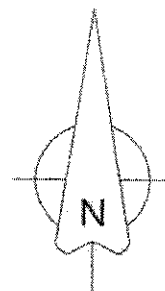
N. 4003

Scheda n. 1

Scala 1:200



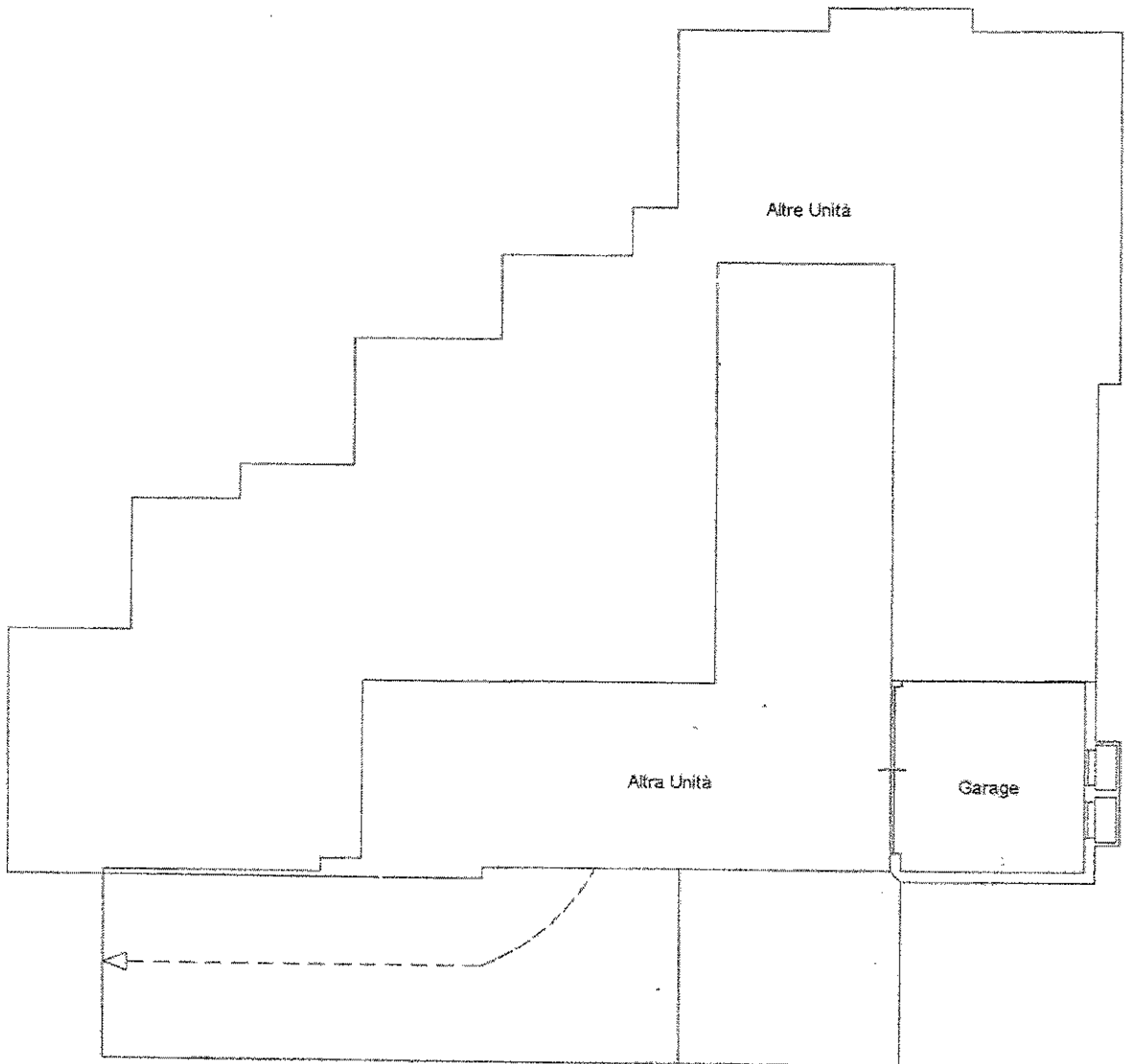
PIANTA PIANO PRIMO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0264612 del 08/09/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Castello Di Godego	
Via Leonardo Da Vinci civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Cavinato Andrea
Foglio: 4	Iscritto all'albo:
Particella: 1627	Geometri
Subalterno: 17	Prov. Padova N. 4003

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA H=ML. 2.40

