

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 288/2012

G.E. Dott. Antonello Fabbro

Prossima udienza 21.06.2017

promossa

Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A. con Avv. Silvia Dantini

contro

ESECUTATO

RELAZIONE PERITALE

Conegliano 22 maggio 2017

Il perito

*Geom. Roberto Piccin*



TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 288/2013 promossa da Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A. con sede in Padova Corso Garibaldi, 22/26 – Codice Fiscale: 02089931204, contro ESECUTATO

**Prossima udienza 21.06.2017**

RELAZIONE DI STIMA

Delle unità immobiliari site in Comune di San Vendemiano, via Vittorio Veneto 81, in proprietà per 1/1 all'esecutato.

PREMESSO

Che con ordinanza in data 29.11.2016, inviata a mezzo pec, il G.E. Dott. Antonello Fabbro nominava quale esperto stimatore il sottoscritto geometra Roberto Piccin nato a Conegliano il 30.10.1959, domiciliato in Conegliano via Immacolata di Lourdes 148/7, Codice Fiscale: PCC RRT 59R30 C957D, iscritto al Collegio dei geometri della provincia di Treviso al n. 1826, nel procedimento di cui sopra.

Contestualmente il G.E. fissava per il 19.01.2017 la data per il giuramento; nella stessa udienza veniva nominato custode del compendio immobiliare pignorato, in sostituzione del debitore esecutato, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso.

Relativamente ai beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha provveduto ad effettuare verifiche on-line, all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio per la richiesta della documentazione catastale ed ipotecaria, inoltre ha effettuato ispezioni presso: Ufficio Tecnico del Comune di San Vendemiano al fine di reperire



tutta la documentazione tecnica relativa alle unità immobiliari di proprietà dell'esecutato.

Nel corso del sopralluogo effettuato, preventivamente concordato con il custode nominato I.V.G. di Treviso nella persona del Dott. Luca Annibal, si è controllato, verificato e ripreso le unità in perizia, la loro consistenza, qualità, ubicazione nel contesto urbano e territoriale al fine di palesare al Sig. Giudice l'effettiva realtà dei beni.

La relazione tecnica di stima è articolata secondo la struttura indicata dalle 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**

#### **1.0 FORMAZIONE DEI LOTTI**

Considerata la disposizione, composizione e destinazione d'uso delle unità immobiliari in esecuzione, consistenti in un alloggio ai piani interrato, terra, primo e secondo, nonché di un garage al piano interrato, è parere dello scrivente stimatore che il compendio costituisca un unico lotto in quanto non sussistono i presupposti per la divisibilità.

#### **1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE**

L'immobile pignorato si trova in Comune di San Vendemiano, via Vittorio Veneto civico 81, con accesso da strada pubblica dotata di tutti i sottoservizi, ubicato in una zona periferica di tipologia consolidata a residenza e servizi per la residenza.

#### **1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Le unità immobiliari risultano così censite al Catasto Fabbricati:



**Comune di San Vendemiano - Sezione A - Foglio 2**

**Mappale n. 995 graffato con mappale n. 1004** – in via Vittorio Veneto

Categoria area urbana di consistenza 43 mq.

**Mappale n. 999 sub. 17** in Via Vittorio Veneto 81 - piani S1-T-1-2,

Categoria A/3 – Classe 3 - Consistenza vani 8, Superficie catastale totale

mq. 148 – Totale escluse aree urbane mq. 140 - Rendita € 516,46.

**Mappale n. 999 sub. 18** in Via Vittorio Veneto 81 - piano S1, Categoria

C/6 – Classe 4 - Consistenza 20 mq., Superficie catastale totale mq. 20 –

Rendita € 37,18.

- Con diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'edificio di appartenenza, sull'area a

servizio di tutti i fabbricati facenti parte del complesso residenziale

"Monticella Haus" nonché sugli ulteriori spazi, parti, impianti e servizi

comuni al fabbricato di appartenenza medesimo o all'intero complesso,

così come previsto:

- dall'art. 1117 del Codice Civile

- dalle denunce al Catasto e dalle planimetrie di accatastamento relative

all'intero fabbricato sopracitato;

- dal regolamento di condominio e dalle tabelle millesimali relative,

rispondenti a 85,82 millesimi di proprietà e a 14,273 millesimi di

supercondominio.

**1.3 CONFINI**

L'intero edificio confina a nord-ovest con via Vittorio Veneto, a sud-ovest

con mapp. 956, a sud-est con mapp. 989 e a nord-est con mappale 951;

detti mappali corrispondono a scoperto condominiale.



#### **1.4 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE**

Sul bene pignorato non esistono vincoli di natura storico - artistica, alberghieri di inalienabilità o di divisibilità né diritti demaniali o usi civici.

Non si sono riscontrate servitù se non quelle derivanti dal contesto condominiale.

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

Il lotto è intestato in piena proprietà per la quota di 1/1 all'esecutato, giusto atto di compravendita ai rogiti del dott. Giuseppe Ferretto notaio in Conegliano, in data 08.05.2008, Rep. n. 108.193 - Racc. n. 31.665, Registrato a Conegliano il 28.05.2008 al n. 2.963 serie 1T.

#### **1.6 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

##### **ISCRIZIONI:**

1. Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta nei RR. II. di Treviso in data 06.06.2008 ai numeri R.G. 22.140 - R.P. 4.871 a favore di Banca Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino; Codice Fiscale 00799960158, per la somma di € 347.160,00 di cui capitale € 231.440,00; contro l'esecutato per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

##### **TRASCRIZIONI:**

1. Verbale di pignoramento immobili in data 08.04.2013 repertorio n. 601 dell'Ufficiale Giudiziario di Conegliano, Codice Fiscale 82007290263, trascritto in data 21.05.2013 ai numeri R.G. 15.941 - R.P. 10.262, a favore di Cassa di Risparmio del Veneto S.p.a. con sede in Padova; Codice Fiscale 02089931204, contro l'esecutato per il diritto 1/1 di piena



proprietà.

### 1.7 - DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

Il lotto consta di un alloggio in schiera ai piani interrato, terra, primo e secondo insistente nel "blocco 1" di 12 alloggi e facente parte di un complesso immobiliare denominato "Monticella Haus" di complessivi 6 blocchi tutti adibiti alla residenza.

L'unità residenziale, posta al civico 81 di via Vittorio Veneto, interclusa tra altri alloggi è la nona di dodici.

La struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato, solai in latero cemento, copertura inclinata per la parte praticabile costituita da intonaco, solaio in laterizio con caldana, pannello isolante da cm. 4 con sovrastante caldana e manto di copertura in tegole; muratura perimetrale in forati laterizi, isogep e gesso; finitura esterna in graffiato. Murature tra alloggi in calcestruzzo, divisori interni in laterizio, con intonaco a civile.

Il fabbricato è in discreta posizione, periferica, a un chilometro dalla piazza del Comune e a 400 ml. dall'arteria ad alto scorrimento quale la SS. 13 Pontebbana.

L'unità abitativa, in buono stato di manutenzione e conservazione, presenta nelle zone ai piani interrato e terra, pavimenti in piastrelle ceramicate, mentre nelle zone poste ai piani primo e secondo pavimentazioni in mosaico lamellare a listoncini.

I rivestimenti dei locali bagno, del locale cottura e parte della lavanderia, sono in piastrelle ceramicate, in tutti gli altri locali il rivestimento è in idropittura. Serramenti interni in legno tamburato parte ciechi, parte con specchiature a vetri; serramenti esterni in legno massello dotati di



vetrocamera e avvolgibili in PVC.

Impianto elettrico autonomo sotto traccia nella norma. L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, autonomo funzionanti con generatore di calore, caldaia a parete "Geniotecnic" della Baltur, funzionante a gas metano. Nei locali sono presenti corpi radianti in acciaio.

All'alloggio si accede attraverso un vialetto in area scoperta di proprietà ed è così distribuito:

- Al piano interrato, garage, servizio lavanderia e scala da P S1 a P T.

- Al piano terra, pertinenza scoperta (mapp. 1004) bussola d'ingresso, terrazzo, soggiorno, disimpegno, locale di servizio nel sottoscala, cucina, terrazzo e scoperto (mapp. 995).

- Al piano primo, disimpegno, due camere, un guardaroba, un bagno ed un terrazzo.

- Al piano secondo, disimpegno e sottotetto.

L'alloggio con altezza di ml. 2,50 al piano interrato, 2,70 ai piani terra e primo e ml. 2,30 di media al piano secondo, è costituito dai seguenti locali con relativa superficie utile:

**Piano interrato:**

|                       |     |       |
|-----------------------|-----|-------|
| Garage                | mq. | 18,93 |
| Servizio - lavanderia | mq. | 9,40  |
| Scala da P.S1 a P.T.  | mq. | 5,02  |

**Piano terra:**

|                    |     |       |
|--------------------|-----|-------|
| Bussola d'ingresso | mq. | 2,11  |
| Soggiorno - pranzo | mq. | 28,70 |



|  |            |   |
|--|------------|---|
| Disimpegno   | mq.        | 4,31                                    |
| Servizio sottoscala  | mq.        | 1,78                                    |
| Cucina   | mq.        | 14,60                                   |
| <i>Piano primo:</i>  |            |   |
| Disimpegno e vano scala  | mq.        | 10,82                                   |
| Bagno  | mq.        | 5,40                                    |
| Camera   | mq.        | 14,60                                   |
| Camera   | mq.        | 11,36                                   |
| Guardaroba   | mq.        | 6,50                                    |
| Terrazzo sopra bussola d'ingresso  | mq.        | 2,11                                    |
| <i>Piano secondo:</i>  |            |   |
| Vano scala e disimpegno  | mq.        | 5,60                                    |
| Sottotetto   | mq.        | 15,00                                   |
| <b>Superficie interna netta</b>  | <b>mq.</b> | <b>156,24</b>                           |
| 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 mq. e nella misura del 10% per la quota eccedente a 25 mq.; mentre per i locali accessori diretti (cantina e garage) si computa nella misura del 50%. |            |   |
| Accessori alla residenza al piano interrato  |            |   |
|  | mq.        | $36,06 \times 0,50 = \text{mq. } 18,03$ |
| Abitazione al piano terra  | mq.        | $58,01 \times 1,00 = \text{mq. } 58,01$ |





|   |     |              |       |        |
|---|-----|--------------|-------|--------|
| Terrazzi al piano terra   | mq. | 23,88 x 0,25 | = mq. | 5,97   |
| Abitazione al piano primo   | mq. | 58,01 x 1,00 | = mq. | 58,01  |
| Terrazzo al piano primo   | mq. | 2,11 x 0,25  | = mq. | 0,53   |
| Disimpegno e sottotetto al piano secondo  |     |              |       |        |
|   | mq. | 25,66 x 0,50 | = mq. | 12,83  |
| Area scoperta   | mq. | 43,00 x 0,10 | = mq. | 4,30   |
| <i>Superficie omogeneizzata</i>   |     |              | = mq. | 157,68 |
| <i>La superficie dell'immobile misurata secondo il criterio SIN (Superficie Interna Netta) misura complessivamente mq. 156,24. 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 mq. 157,68.</i> |     |              |       |        |
| In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in data anteriore al 08.10.2005 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 San Vendemiano, non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.   |     |              |       |        |
| Considerati, la consistenza dell'immobile (di superficie utile inferiore a 1000 mq.), 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 mediamente alti, indice di una mediocre qualità energetica.  |     |              |       |        |



### 1.8 - RISPONDENZA ALLE NORME URBANISTICO EDILIZIE.

L'edificio insiste secondo il Piano degli Interventi in zona B12 con indice di edificabilità fondiario pari ad 1,25 mc./mq., in area di urbanizzazione consolidata alla residenza e servizi per la residenza.

La zona è esclusa dal vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004 art. 142 – corsi d'acqua.

Il terreno risulta idoneo con la compatibilità geologica.

Dalle indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale di San Vendemiano, è stata reperita la seguente documentazione:

- Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini abitativi per la costruzione di numero sei fabbricati ad uso abitazione; Concessione n. 42/11 a nome di Fregolent Vittorio, Protocollo n. 634 del 28/08/1978.

- Collaudo statico a firma del Dott. Ing. Giovanni Nicosia depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Treviso in data 02/08/1980 al n. 586.

- Costruzione in zona sismica di seconda categoria (Legge 02/02/1974 n. 64) Regione del Veneto – Ufficio del Genio Civile di Treviso - Prot. n. 11.858 del 25/10/1980 – certificato di rispondenza delle norme a firma del Dott. Ing. V. Gargano.

- Permesso di abitabilità n. 42/11 del 11/11/1980 per n. 1 fabbricato di tipo B per complessivi 12 appartamenti.

- Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini abitativi in variante a concessione n. 42/11 del 28/08/1978; Concessione protocollo n. 2.999 del 22/11/1980 a nome di Immobiliare Costabella di Fregolent Vittorio.



Con quanto sopra premesso, si è riscontrata la conformità tra lo stato dei luoghi, gli elaborati grafici depositati presso il Comune di San Vendemiano e le schede catastali agli atti.

#### **1.9 – DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono occupate dall'esecutato.

#### **1.10 – SITUAZIONE DI CONDOMINIO**

L'amministratore del condominio, geometra Bosco Antonio, ha comunicato allo scrivente che la situazione debitoria dell'esecutato nei confronti del Condominio "Monticella Haus" per l'esercizio dal 11/2014 al 10/2017 (parte in preventivo) risulta essere di € 10.548,43 (Diecimilacinquecentoquarantotto/43).

Si sottolinea che, in base al R.D. 30/03/1942 n. 328 art. 63, "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidamente con questo (art. 1292 e seguenti del Codice Civile) al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"; risulta pertanto un debito "per chi subentra", *che lo scrivente stima in € 1.800,00.*

#### **1.11 – STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Con riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, nell'affrontare il tema specifico, il criterio più opportuno da adottare, si ritiene sia il metodo del confronto di mercato. Metodo integrato, oltre che dalla comparazione finale con valori medi, per immobili simili riscontrati nell'ambito territoriale e da un calcolo tecnico numerico. Detta modalità considera ed elabora elementi specifici dell'immobile (coefficienti di merito) quali: consistenza commerciale, pertinenze,



ubicazione, destinazione urbanistica dell'area scoperta, contesto urbano, epoca della costruzione, qualità dei materiali impiegati nelle finiture interne ed esterne, dotazione di impianti tecnologici, tipologia e funzionalità dell'alloggio, spazi e distribuzione interni, caratteristica architettonica, stato conservativo, livello manutentivo, nonché degli attuali costi di costruzione e dell'esistenza in zona dei servizi primari e di attività commerciali.

La ricerca di mercato effettuata ha preso in considerazione edifici residenziali posti in ambiti di simile contestualizzazione e collocati nelle vicinanze o nello stesso Comune.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili, per conoscenza professionale del mercato, interscambio informativo con colleghi ed operatori specifici, immobili in recenti esecuzioni e stipule, si determina il valore unitario di € 1.000,00 al mq.

Si attribuiscono quindi i seguenti valori.

**LOTTO UNICO:**

Alloggio in schiera con scoperto ai piani interrato, terra, primo e secondo, dotato di terrazzi.

Superficie commerciale:

|            |              |     |            |
|------------|--------------|-----|------------|
| mq. 157,68 | x € 1.000,00 | = € | 157.680,00 |
|------------|--------------|-----|------------|

|                   |     |            |
|-------------------|-----|------------|
| In arrotondamento | = € | 157.000,00 |
|-------------------|-----|------------|

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

Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo breve rispetto ai tempi di commercializzazione in libero mercato, operando all'asta



giudiziaria.

Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene art. 2922 Codice Civile,  
tipologia di vendita, difficoltà per accessi all'immobile, tempi per  
ottenimento del decreto e mancato reddito si stima uno **sconto del 30%**

= € 109.900,00

A dedurre spese condominiali stimate = € 1.800,00

In arrotondamento = € 108.100,00

**Lo scrivente perito stimatore, propone quale prezzo di vendita forzata  
la somma di € 108.000,00 (Centottomila/00).**

### **1.13 - ELENCO ALLEGATI**

- 1 *Atto di compravendita*
- 2 *Estratto di mappa*
- 3 *Estratto di P.R.G.C. e N.T.O.*
- 4 *Visura catastale e planimetrie catastali*
- 5 *Documenti urbanistici*
- 6 *Visure ipotecarie: iscrizioni e trascrizioni*
- 7 *Documentazione fotografica*
- 8 *Tabella spese condominiali*


### **RIEPILOGO**

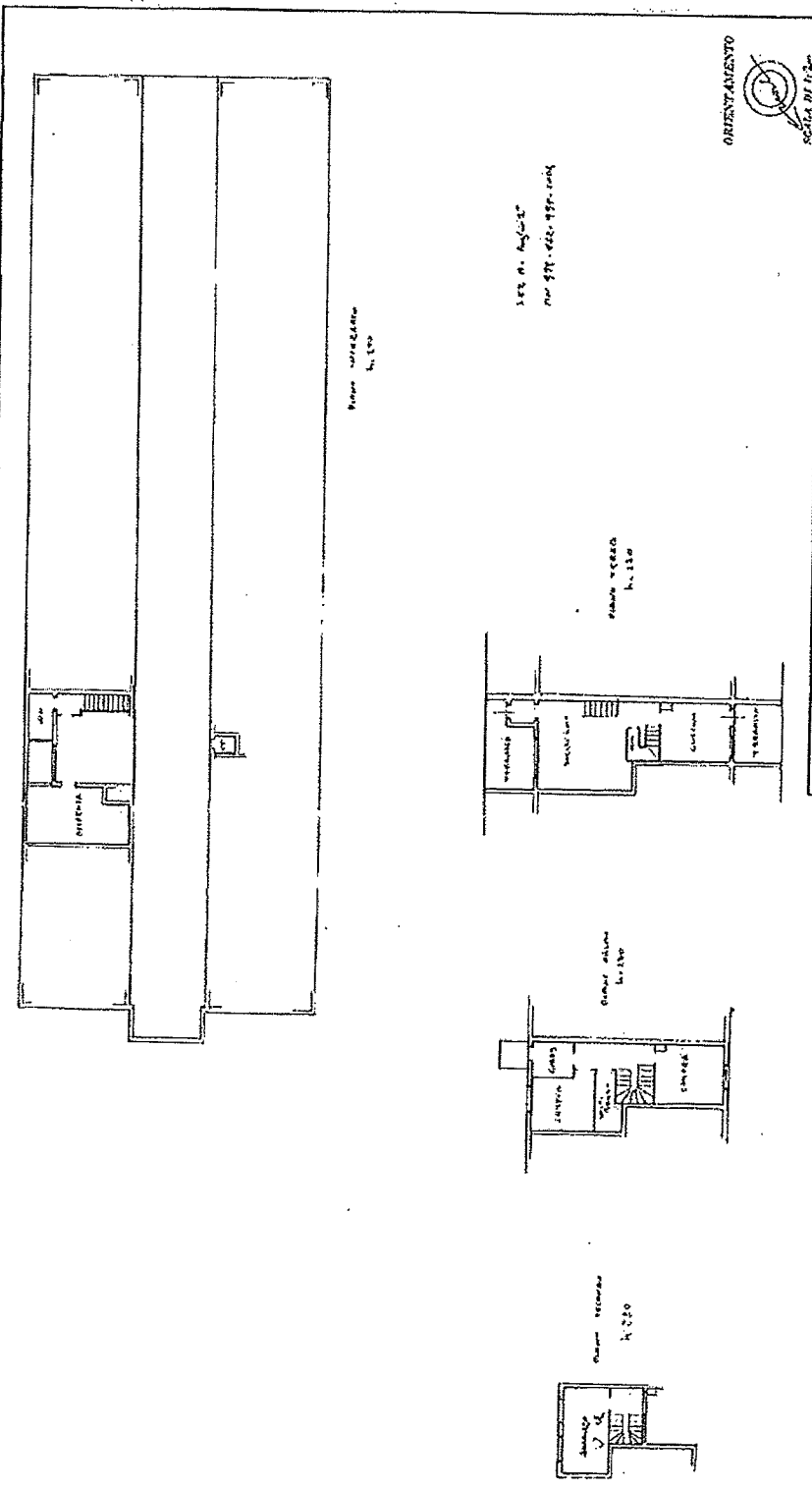
Nel concludere il mandato ricevuto, comunico di aver verificato in  
cancelleria la non esistenza di altri soggetti intervenuti e di aver inoltrato  
la presente relazione peritale ai legali dei creditori intervenuti e  
all'esecutato.

Conegliano, 22 maggio 2017

*Il perito Roberto Piccin*





**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
 in attuazione del D.M. 11/11/73 art. 1, comma 1, lett. a) e del D.M. 11/11/73 art. 1, comma 1, lett. b)  
 Piantina di un immobile situata nel Comune di S. VENEDEMIANO

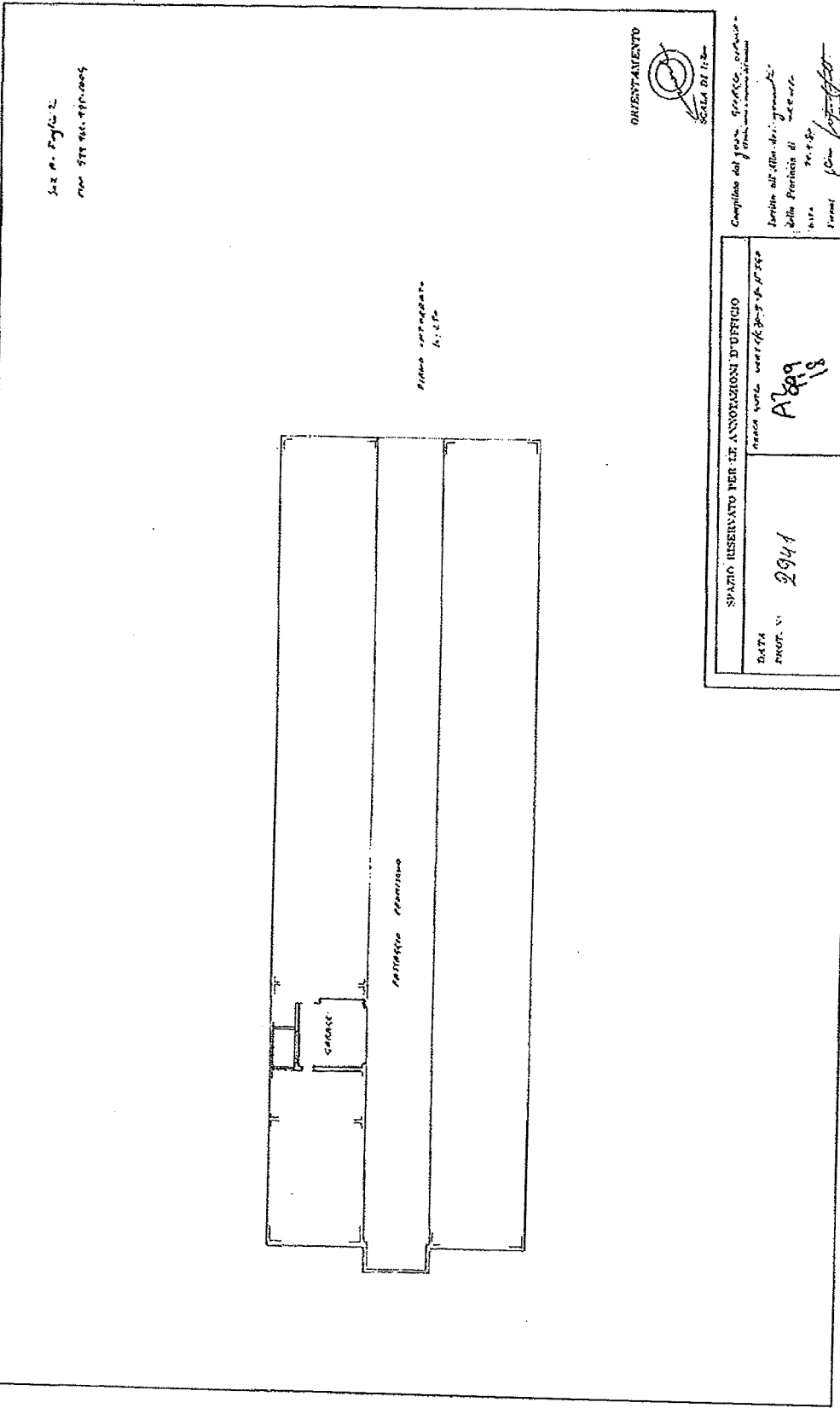


SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO  
 DATA: 29/4/80  
 PROF. V. 29/4/80  
 COMPILATO DAL GEOM. GIULIO VENTURA  
 PARTITO ALL'ALBA DEL 1° GIUGNO  
 DELLA PROVINCIA DI TREVISO IN  
 DATA 04/9/80  
 PIANO: 1°

Ultima planimetria in atti


**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SAN VENEDEMIANO (382) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 2 - Particella: 999 - Subalterno: 18 >  
Dato: 03/10/1980  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

Lib. 100



ORIENTAMENTO  
  
 SCALA DI 1:500

Completata dal geom. GIUSEPPE...  
 Architetto all'Ufficio Tecnico Erariale  
 della Provincia di...  
 Data: 03/10/1980  
 Firma: *[Signature]*

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO  
non usare questo spazio  
 DATA: 29/11  
 PROT. N. 17899  
 18

Ultima planimetria in atti

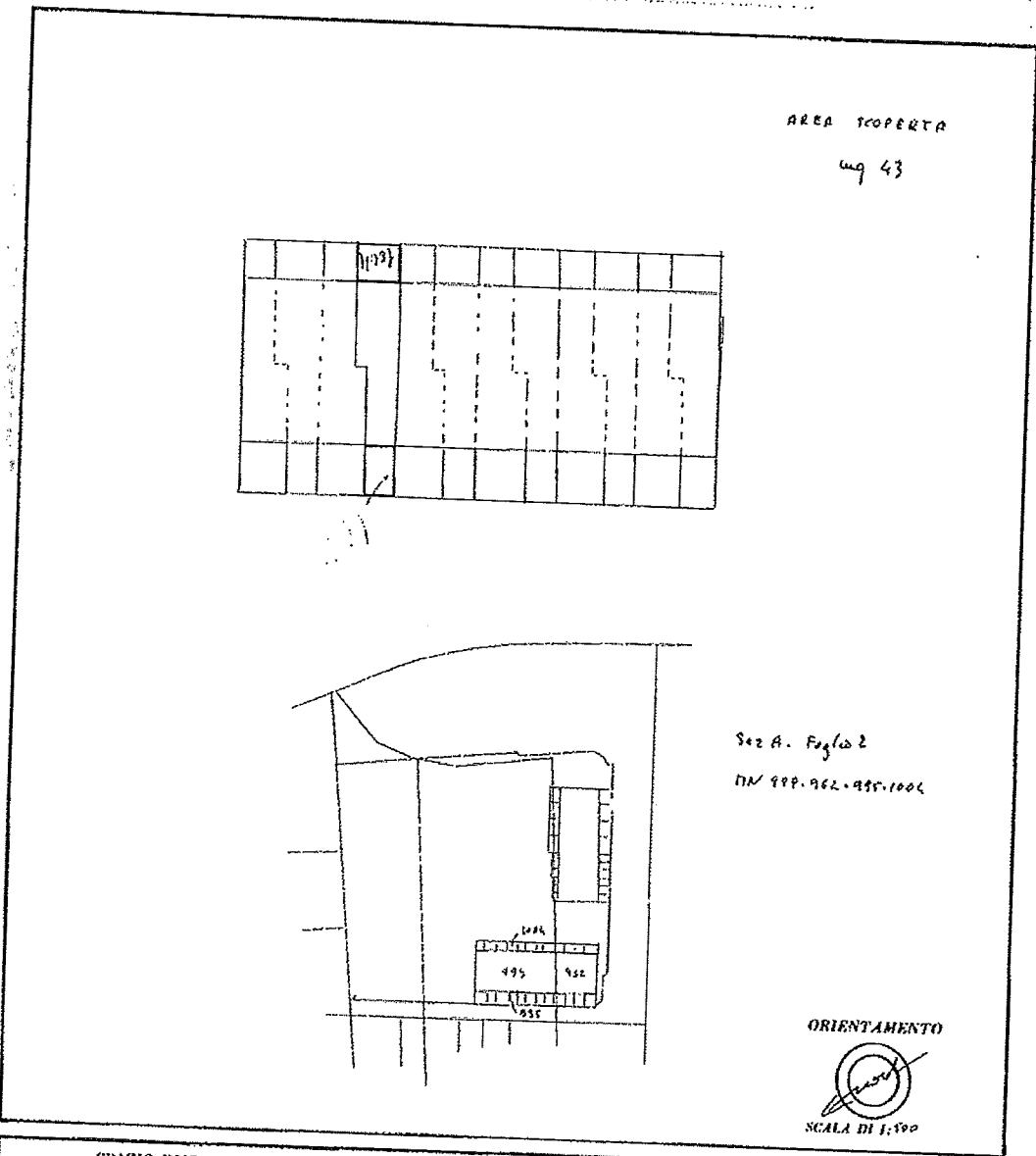
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/02/2017 - Comune di SAN VENDEMIANO (382) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 2 - Particella: 999 - Subalterno: 18 >  
 VIA VITTORIO VENETO piano: S1;



MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. D. 11/10/1928 e R. D. 11/11/1928)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. VENDEMIANO P.za. VITTORIO VENEZ  
 Ditta [REDACTED]  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di [REDACTED]



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

|          |      |                                   |
|----------|------|-----------------------------------|
| DATA     |      | MARCA SIOFO VERL. C/20-9-3-10 550 |
| PROT. N° | 2946 | A2<br>995-<br>1004-               |

Compilata dal Geo. Giorgio Cipriani  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
 Iscritto all'Albo dei geometri  
 della Provincia di TREVISO  
 DATA 15.02.17  
 Firma: [Signature]

Eteografica SBO - Treviso

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/02/2017 - Comune di SAN VENDEMIANO (1382) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 2 - Particella: 995 - Subalterno: 0 >  
 VIA VITTORIO VENETO;