

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 426/2022

G.E. Dott. Leonardo Bianco

Prossima udienza 29.05.2024 ore 10,00.

Promossa da

Penelope SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV)

(con Avv. Marzio Bolondi del foro di Treviso)

contro

ESECUTATO

RELAZIONE PERITALE

Conegliano 25 aprile 2024

Il perito

Dott. Geom. Roberto Piccin



TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. **426/2022** promossa da **Penelope SPV s.r.l.**

Codice Fiscale: 04934510266 con sede in Conegliano (TV), Via Vittorio

Alfieri 1, con Avvocato Marzio Bolondi del Foro di Treviso, con domicilio

eletto presso lo studio in Montebelluna (TV), Piazza J. Monnet civico

numero 9/1.

Prossima udienza 29.05.2024

RELAZIONE DI STIMA

delle unità immobiliari site in Comune di Treviso, Strada Bibano 9, in

proprietà per 1/1 all'esecutato.

1.0 - PREMESSE

- Con ordinanza in data 07.10.2023, inviata a mezzo pec, il G.E. Dott.

Leonardo Bianco nominava quale esperto stimatore, nel procedimento di

cui sopra, il sottoscritto geometra Roberto Piccin nato a Conegliano il

30.10.1959, con studio professionale in Conegliano via Immacolata di

Lourdes 148/7, Codice Fiscale: PCC RRT 59R30 C957D e iscritto al

Collegio dei Geometri della provincia di Treviso al n. 1826, che in data

11.10.2023 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

- Il G.E. con lo stesso provvedimento del 07.10.2023 nominava quale

custode del compendio immobiliare pignorato, in sostituzione del

debitore esecutato, ASTE 33 S.R.L. 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 Treviso, 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, si è controllato, verificato, ripreso con documentazione fotografica e rilievo metrico, 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.

1.1 - FORMAZIONE DEI LOTTI

Vista e considerata la disposizione, composizione e destinazione d'uso delle unità immobiliari in esecuzione, consistenti in un appartamento al piano secondo e di un garage al piano terra nel Condominio "Santa Bertilla" (edificato nel 1963 con abitabilità del 03.11.1964) di sette unità residenziali e una commerciale, dotato di area scoperta condominiale destinata a camminamenti e spazi manovra lo scrivente ritiene che non sussistano i presupposti per la divisibilità e che il compendio costituisca un unico lotto.

1.2 - UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEI BENI

L'unità immobiliare pignorata si trova nella Località di Selvana, periferia est del Comune di Treviso a circa 4,5 chilometri dal centro, in Strada



Bibano al civico n. 9, con accesso diretto dalla stessa via. La località nelle immediate vicinanze è dotata dei servizi primari.

1.3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari risultano così censite:

Catasto Fabbricati:

Comune di Treviso - Sezione C - Foglio 7

Mappale n. 378 Sub. 12 in Via Bibano piani T, Categoria C/6 – Classe 4 –

Consistenza 15 m² - Superficie Catastale totale 15 m² - Rendita € 52,68.

Mappale n. 378 Sub. 16 in Via Bibano piani T-2, Categoria A/3 – Classe 4

– Consistenza 5,5 vani - Superficie Catastale totale 90 m² - Rendita € 482,89.

I dati indicati nel pignoramento corrispondendo a quelli attuali e hanno individuato l'immobile del compendio pignorato.

1.4 - CONFINI

L'intero lotto, nel quale insistono le unità immobiliari in esecuzione confina a nord-est con la particella numero 406, a sud-est con Strada Bibano, a sud-ovest con area demaniale (fossato) e a nord-ovest con mappale numero 387.

1.5 - 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 venutesi a creare dal frazionamento dell'intero edificio, stabilite e poste in essere dalla Legge, dalla suddivisione in subalterni e dal regolamento di condominio.



1.6 - DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA

1 - Il lotto è intestato in piena proprietà per la quota di 1/1 all'esecutato e allo stesso pervenuto in forza dell'atto di compravendita in data 24 aprile 2007 al n. 187.766 di Repertorio e al n. 6.966 di Raccolta ai rogiti del Dott. Gianluca Forte, Notaio in Treviso, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02 maggio 2007 al n. 20.851 del R.G. e al n. 11.869 del R.P.

1.7 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONI:

1. Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, in data 24 aprile 2007 al n. 187.767 di Repertorio e al n. 6.967 di Raccolta ai rogiti del Dott. Gianluca Forte, Notaio in Treviso, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02 maggio 2007 al n. 20.852 del R.G. e al n. 5.588 del R.P. a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., Codice Fiscale 00799960158, con sede in Torino e domicilio ipotecario eletto in Torino (TO), Piazza San Carlo civico numero 156, per la somma di € 227.220,00 di cui capitale € 151.480,00 contro esecutato per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

TRASCRIZIONI:

1. Verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso Codice Fiscale 80005620267 in data 11/10/2018 Rep. n. 8.419/18, trascritto in data 29/11/2018 ai numeri R.G. 42.741 - R.P. 30.000, a favore di PENELOPE SPV S.R.L. Codice Fiscale 04934510266, con domicilio



ipotecario eletto presso lo studio dell'Avv. Marzio Bolondi del Foro di Treviso, in Piazza J. Monnet civico numero 9/1 – Montebelluna (TV), contro esecutato per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

1.8 - DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

Il lotto consta in un appartamento bicamere al piano secondo e garage al piano terra, nel Condominio "Santa Bertilla" costituito da sette unità residenziali e una commerciale (Bar – Ristorante), edificato nel 1963.

L'unità residenziale è così distribuita:

- Ingresso, due camere, un bagno, cucina, soggiorno, due piccoli ripostigli di superficie netta pari a 75,54 m² oltre ad un terrazzo di 6,36 m².

Le strutture portanti sono costituite da fondazioni in c.a continue, struttura in elevazione in muratura di mattoni, strutture orizzontali e di copertura in laterocemento.

Le finiture interne ed esterne sono modeste, serramenti in legno dotati di vetrocamera e avvolgibili, porte interne in legno tamburato.

I pavimenti e rivestimenti sono tipici dell'epoca, quelli della zona giorno in piastrelle con graniglia di marmo, i rivestimenti del bagno e della cucina in piastrelle ceramicate, mentre i pavimenti delle camere sono in parquet di legno.

L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria è autonomo con generatore di calore a gas posto in cucina. Il riscaldamento è distribuito da elementi radianti in acciaio.

L'impianto elettrico con quadro contenente gli interruttori di protezione nella norma e di modesta qualità. La distribuzione delle linee è stata eseguita in tubo sotto traccia.



Il garage presenta un portone in legno ad ante, pavimento in calcestruzzo

bocciardato, pareti intonacate e impianto elettrico essenziale.

L'unità residenziale nel complesso ha un grado di finitura scadente ed è

in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

L'intero fabbricato necessita di manutenzione.

Il lotto è costituito dai seguenti locali con relativa superficie utile:

Piano terra:

1 – Garage	mq.	14,03
------------	-----	-------

Piano secondo:

2 – Ingresso	mq.	10,30
--------------	-----	-------

3 – Camera	mq.	13,89
------------	-----	-------

4 – Bagno	mq.	5,66
-----------	-----	------

5 – Ripostiglio	mq.	0,51
-----------------	-----	------

6 – Camera	mq.	17,98
------------	-----	-------

7 – Soggiorno	mq.	17,35
---------------	-----	-------

8 – Ripostiglio	mq.	1,29
-----------------	-----	------

9 – Cucina	mq.	8,56
------------	-----	------

10 – Terrazza	mq.	6,36
---------------	-----	------

<i>Totale superfici interne nette complessive</i>	<i>mq.</i>	<i>95,93</i>
--	-------------------	---------------------

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 i locali accessori diretti (garage, magazzini e locali di deposito) si

quantifica nella misura del 50%, la terrazza al 35%.



Piano terra garage

Garage mq. 16,28 x 0,50 = mq. 8,14

Piano secondo abitazione

Abitazione ai piani T-2 mq. 88,00 x 1,00 = mq. 88,00

Terrazza mq. 6,78 x 0,35 = mq. 2,37

Totale superficie omogeneizzata = mq. 98,51

La superficie dell'immobile misurata secondo il criterio SIN (Superficie Interna Netta) misura complessivamente mq. 95,93. La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, (superficie omogeneizzata) misura complessivamente mq. 98,51.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di Treviso, non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerato:

- che lo stesso risulta edificato in data anteriore al 08.10.2005,
- che successivamente a tale data non risulta siano stati eseguiti interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Considerata altresì:

- la tipologia costruttiva dell'epoca, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, la consistenza dell'immobile (di superficie utile inferiore a 1000 mq.), il suo stato di conservazione e manutenzione, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti, indice di una pessima qualità energetica.



1.9 - RISPONDENZA ALLE NORME URBANISTICO EDILIZIE.

L'unità edilizia insiste nel Piano degli Interventi del Comune di Treviso in zona omogenea "B3" che comprende le parti della città contemporanea caratterizzate da una bassa densità edilizia, dalla prevalenza di aree destinate a giardino. Salvo prescrizioni particolari, sono concessi tutte le tipologie di intervento, gli ampliamenti, le nuove edificazioni e comunque la saturazione con i parametri urbanistici dettati dalle NTO all'art. 36.4.

Dai documenti trasmessi dall'Ufficio Tecnico Comunale e dal titolo di provenienza, risulta quanto segue:

1 – Presentazione progetto del 34.07.1963

2 – Documenti vari per controllo opere in c.a, disposizioni, decreto autorizzativo, disposizioni, segnalazione di nuova costruzione,.

3 – Licenza Edilizia Progr. n. 36, Prot. Gen. n. 24.216, C.E. n. 36/39 del 23 settembre 1963, corredata di elaborati grafici.

4 – Licenza Edilizia Progr. n. 34, Prot. Gen. n. 24.216, C.E. n. 34/49 del 21 novembre 1963.

5 – Licenza Edilizia Progr. n. 10, Prot. Gen. n. 4.501, C.E. n. 10/6 del 28 febbraio 1964.

6 – Documenti vari per richiesta variante, contravvenzione, cambio ditta, elaborati grafici per variante.

7 – Richiesta di abitabilità in data 19.09.1964, verbale di ispezione alla nuova costruzione in data 06.10.1964 e relativa abitabilità n. 26.480 del 03.11.1964.

Con quanto sopra premesso, si è verificata la corrispondenza tra lo stato



dei luoghi e le planimetrie catastali mentre sussistono piccole difformità con gli elaborati grafici depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Si ritiene che data l'epoca della costruzione, non sussistano gli elementi per una eventuale sanatoria edilizia, comunque fattibile.

1.10 - DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è libera e l'esecutato è irreperibile.

1.11 - SITUAZIONE DI CONDOMINIO

Il condominio "Santa Bertilla" al quale le unità appartengono, ha un credito nei confronti dell'esecutato per la gestione dell'esercizio del:

Consuntivo 01.11.2021 al 31.10.2022 di € 1.199,30

Consuntivo 01.11.2022 al 31.10.2023 di € 606,61

Preventivo 01.11.2023 al 31.10.2024 di € 645,55

Per un totale complessivo di € 2.451,46

Si dovrà considerare quindi l'art. 63 comma 4 del Codice Civile che recita:

"Chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

1.12 - 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 MCA (Market Comparison Approach) mediante confronto tra immobili simili nel mercato. Metodo integrato, oltre che dalla comparazione finale con valori medi, per immobili similari 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 del fabbricato, 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.

In virtù delle indagini operate è risultato che il mercato dei beni comparabili, per conoscenza professionale del mercato, oltre a interscambio informativo con colleghi ed operatori specifici, comparazione con la banca dati delle quotazioni immobiliari e l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, immobili in recenti esecuzioni, considerata altresì la vetustà del fabbricato si determina un prezzo a mq. di superficie commerciale come sottoindicato.

LOTTO UNICO:

Piano terra e secondo

Superficie commerciale:

mq. 98,51 x € 1.083,00 = € 106.686,33

1.13 - 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. 2.922 Codice Civile,



tipologia di vendita, difficoltà per accessi all'immobile, tempi per ottenimento del decreto e mancato reddito si stima uno **sconto del 25% pari ad € 26.671,58**; si detrae anche il debito con il condominio "Santa Bertilla" di € 2.451,46 che si ritiene debba essere corrisposto per l'intero importo.

Lo scrivente perito stimatore, propone quale prezzo di vendita forzata (€ 106.686,33 – € 26.671,58 = € 80.014,75 – 2.451,46 = € 77.563,29) la somma di € 77.500,00 Settantasettemilacinquecento/00) per arrotondamento.

1.14 - ELENCO ALLEGATI

- 1 *Titolo di provenienza e nota di trascrizione.*
- 2 *Estratto di mappa*
- 3 *Estratto dal P.R.G. e N.T.O.*
- 4 *Visura catastale e planimetrie catastali.*
- 5 *Documenti urbanistici*
- 6 *Visure ipotecarie: iscrizione e trascrizione*
- 7 *Documentazione fotografica*
- 8 *Verbale assemblea condominiale – spese condominiali*

Conegliano, 25 aprile 2024

Il perito

Dott. Geom. Roberto Piccin

