

TRIBUNALE DI TREVISO
ESECUZIONE IMMOBILIARE **RG n. 515-2016**

a carico di:

esecutato N.1

esecutato N.2

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso dott.ssa Torresan Paola di valutare i beni immobili di proprietà delle ditte esegutate, il sottoscritto geom. Giovanni Simeoni, con studio in Treviso – Via Dello Squero n. 3, perito estimatore, ha eseguito le necessarie verifiche ed accertamenti riferiti agli immobili pignorati ed ubicati in Comune di Spresiano (Tv).

Successivamente ha effettuato le visure di aggiornamento catastale presso l'Ufficio del Territorio di Treviso - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.

Ha quindi effettuato visure di controllo e di aggiornamento delle Iscrizioni e delle Trascrizioni Pregiudizievoli presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, Servizi di Pubblicità Immobiliare, già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

Ha successivamente acquisito copia dell'atto di provenienza dei beni, e verificato il contenuto della certificazione ipotecaria ventennale prodotta in atti dal creditore precedente.

Ha inoltre svolto accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spresiano (Tv), per le verifiche dei progetti del fabbricato e delle concessioni edilizie rilasciate, ciò ai fini dell'accertamento della conformità urbanistica dell'immobile.

Ha inoltre effettuato accesso presso l'immobile, unitamente al custode nominato, per verificare lo stato, caratteristiche e consistenza dei beni e redigendo, all'uopo, ampia documentazione fotografica nonchè svolgendo in loco delle misurazioni.

Ha di seguito svolto un ulteriore incontro presso l'ufficio tecnico del Comune di Spresiano, confrontandosi con il responsabile dell'ufficio tecnico comunale per una verifica sulla sanabilità o meno di alcune particolari difformità riscontrate nell'immobile e sulle sue pertinenze.

Ha quindi ed inoltre predisposto e trasmesso all'ufficio tecnico del Comune di Spresiano istanza di revisione del parere all'epoca rilasciato e riguardante l'entità della sanzione attinente la sopraelevazione abusiva riscontrata su una porzione dell'immobile.

Sulla base degli accertamenti svolti si espone la seguente relazione estimativa.

DESCRIZIONE CENSUARIA dei beni pignorati

I beni immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare sono così indicati:

UFFICIO DEL TERRITORIO

Catasto Fabbricati

Comune di Spresiano

Sez. A - foglio 10

mappale 904 sub.1 via Matteotti – terreno

mappale 904 sub.2 via Matteotti – abitazione in villini categ. A/7 vani 11,5

mappale 904 sub.3 via Matteotti – garage categ. C/6 mq.17

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEI BENI E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

La descrizione dei beni pignorati (mappale, sezione e foglio) seppure sintetica, risulta corretta.

ACCERTAMENTO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Per l'esecuzione immobiliare è stata depositata la certificazione ipotecaria rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Treviso – certificato Ipotecario TV 216749 del 2016.

Esaminato il certificato ipotecario questo risulta completo.

FORMAZIONE DEI LOTTI

L'immobile è costituito da una abitativa del tipo villa singola con accessori con area di pertinenza a giardino.

Viene pertanto formato unico lotto.

**

LOTTO UNICO – per l'intero in piena proprietà

DESCRIZIONE CATASTALE ed intestazione delle proprietà

Ditta intestata

Esecutato n.1 per la quota di ½ in piena proprietà

Esecutato n.2 per la quota di ½ in piena proprietà

^^

Agenzia delle Entrate di Treviso - UFFICIO DEL TERRITORIO

Catasto Fabbricati (codice I927)

Comune di Spresiano

Sezione A - Foglio 10

mapp. 904 sub.1 – Via Giacomo Matteotti P.T - area scoperta

mapp. 904 sub.2 – Via Giacomo Matteotti – P.S1-T-1 cat. A/7 – cl.2 vani 11,5

sup. catastale mq. 273 – totale escluse aree scoperte mq.269 RC€ 1.395,72

mapp. 904 sub.3 – Via Giacomo Matteotti – P.T cat. C/6 – cl.5 mq.17,5 superficie

catastale mq.22 RC€ 41,26

Catasto Terreni:

Comune di Spresiano

Foglio 10

Mappale 904 – Ente Urbano di mq. 656.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto agli esecutati giusto atto di compravendita rep. 53609 del 13 ottobre 2005 – notaio Roberto Ucci di Treviso, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 26.10.2005 ai nn. 28629 di registro particolare e n. 47925 di registro generale.

CONFINI

Il lotto su cui insiste l'edificio, censito in Catasto con il mappale n. 904, foglio 10 del C.T. confina da nord, in senso orario, con i mappali 463, 688, Via Bachelet, mappale 625 salvo altri e più precisi.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

Descrizione dell'immobile:

Trattasi di unità abitativa del tipo Villa singola ubicata in Comune di Spresiano – località Lovadina – con fronte ed accesso da Via Vittorio Bachelet al civico n.21.

L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra, oltre ad un piano interrato ed è così composta: al piano terra da ampio soggiorno, cucina abitabile, salotto, due bagni, due disimpegni, centrale termica, garage ed una loggia coperta; al piano primo da due camere da letto, ampio guardaroba, bagno, w.c., ripostiglio, disimpegno, ampio

locale soffitta e terrazzino; al piano interrato da cantina e magazzino.

Due scale interne collegano gli ambienti dei piani terra e primo.

I locali situati al piano interrato sono invece raggiungibili mediante una scala esterna.

La superficie lorda dell'abitazione al piano terra e primo corrisponde a complessivi mq. 300 circa con ulteriori mq. 3,80 circa di terrazzino (la mansarda è stata calcolata con coeff. di ragguaglio 0,60).

La superficie lorda dell'abitazione al piano interrato corrisponde a mq. 60 circa.

L'edificio è stato edificato in epoca abbastanza recente, con abitabilità rilasciata nell'anno 2006.

La struttura del fabbricato è in laterocemento e manto di copertura in coppi o simili, con buone finiture che si possono così riassumere:

pareti delle stanze intonacate a civile e tinteggiate, soffitti dei locali del piano primo in legno con travi a vista, pavimenti parte in ceramica e parte in legno, rivestimenti dei bagni e cucina in ceramica, scala di accesso al locale soffitta rivestita in legno; scala di accesso alle camere del piano primo in ferro con gradini in legno, porte interne in legno, finestre in legno con vetrocamera, oscuri in legno, battiscopa in legno.

Il garage (attualmente ed impropriamente utilizzato come camera) ha pavimento in ceramica.

Il terrazzino ha ringhiera in ferro e pavimento ceramico.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idraulico, riscaldamento autonomo con radiatori e di condizionamento con unità esterna.

Vi è quindi l'impianto di allarme.

La cantina al piano interrato ha pavimento in ceramica ed il locale è dotato di

impianto di illuminazione, impianto idraulico e di riscaldamento con termoconvettore.

La proprietà è interamente recintata con muretta e sovrastante ringhiera in ferro ed è munita di cancello carraio automatizzato e di cancelletto pedonale.

Lo scoperto è tenuto perlopiù a giardino con impianto di illuminazione esterna.

All'atto del sopralluogo svolto si sono ravvisate, in alcune murature, dei segni di sfogliamento della pittura, (per probabile sintomo di umidità in risalita e/o altro) ed il distacco di alcune piastrelle del marciapiede.

Per il resto le condizioni di stato e manutenzione dell'immobile si possono ritenere buone.

Le foto che si allegano alla perizia contribuiscono ad una migliore descrizione dell'immobile in oggetto.

SERVITU'

Esaminato il contenuto del certificato ipotecario non si evincono in rilievo delle servitù.

Nel rogito di provenienza non vengono citate particolari servitù, se non quelle consuete "attive e passive.

^^

VINCOLI - CONVENZIONI

Per quanto riferito dalla P.A. l'immobile in questione non ricade in zone vincolate.

Dal rogito di provenienza si evince richiamata la seguente convenzione:

Convenzione a favore del Comune di Spresiano di cui all'atto in data 05 agosto 1998, rep. n. 66925 del notaio Bianconi di Treviso, trascritta il 26 agosto 1998 ai n.26514 generale e n. 18576 particolare.

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' EDILIZIA'

Il fabbricato è stato edificato secondo le seguenti concessioni ed autorizzazioni edilizie:

- Permesso di Costruire n.2/2004 del 05.08.2004;
- Permesso di Costruire n.289/2005 del 21.02.2006.

L'immobile risulta munito di certificato di abitabilità n.21/2006 del 30/03/2006.

Dalle verifiche svolte in loco e dall'esame dei progetti licenziati dal Comune di Spresiano, si sono accertate delle difformità ed irregolarità urbanistiche.

Per precisare, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- a) - Modifiche per opere interne
- b) - Modifiche forometriche
- c) - Cambio d'uso del garage
- d) - Suddivisione in due unità immobiliari
- e) - Realizzazione di un bagno nella soffitta
- f) - Realizzazione di un bagno nel locale interrato
- g) - Sopraelevazione del tetto riguardante la porzione di edificio a ovest (circa 20/30 cm.)
- h) pergolato esterno non eseguito
- i) - piccolo magazzino in legno su area esterna
- l) - tettoia in ferro con telo plastificato, in aderenza

Sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Spresiano, accertate le norme tecniche vigenti in Spresiano e le cubature ammesse/realizzate, presentata apposita istanza alla P.A. per ottenere alcuni chiarimenti, si segnala che le difformità indicate alle lettere a) – b) – f) – h) – i – l) - (modifiche interne e prospettiche, mancata realizzazione di pergolato esterno, realizzazione del bagnetto nel locale interrato,

magazzino in legno esterno, tettoia in ferro con telo) si ritengono sanabili previa presentazione di istanza in Comune, pagamento di sanzione pecuniaria minima con costi relativi a sanzione, diritti segreteria e spese tecniche che si presumono e stimano in via indicativa in € 6.000,00.

La difformità di cui alla lettera c) - cambio d'uso del garage non è sanabile.

Andrà pertanto ripristinato il garage.

Le difformità di cui alle lettere d) ed e) - suddivisione in due unità immobiliari e realizzazione di un bagno nella soffitta - non sono sanabili e quindi il bagno andrà demolito e l'unità immobiliare ripristinata come unica.

Per tali interventi di ripristino e lievo del bagno si può stimare un costo di complessivi € 4.000,00; quindi complessivi € 6.000 + € 4.000 per totali ed indicativi € 10.000,00.

La difformità di cui alla lettera g) - sopraelevazione - non risulterebbe sanabile secondo i parametri urbanistici.

Per evitare la demolizione della copertura ed abbassamento della stessa, quindi mantenere il fabbricato nella situazione attuale, necessiterebbe presentare istanza in Comune di Spresiano con richiesta di fiscalizzazione ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001, con versamento di una sanzione pari al doppio del costo di costruzione ed attestazione della impossibilità al ripristino dello stato legittimato a causa dei problemi statici conseguenti.

I costi per la regolarizzazione / sanatoria ai sensi dell'art.34 del testo unico, secondo la determinazione all'epoca operata dall'amministrazione Comunale, ammontavano in circa € 123.000,00, così come comunicati dall'Ufficio Tecnico del Comune con lettera pec 02.07.2015 indirizzata allo scrivente, alla quale si aggiunge il costo per spese tecniche riferite alla presentazione della relativa pratica, stimabili in €

3.000,00.

Va precisato che, a seguito di un recente confronto intercorso con il tecnico comunale, si era ventilata la possibilità di una riduzione di tale somma, sulla base della effettiva destinazione d'uso del locale sottotetto.

Conseguentemente, seguendo la richiesta del tecnico comunale, si è predisposta e trasmessa alla P.A. una richiesta di verifica dei conteggi ed eventuale rideterminazione dell'importo.

Dall'ufficio tecnico comunale in data 01.06.2022 si è ricevuta una ufficiale risposta.

Il Comune di Spresiano, con lettera 01.06.2022, ha rivisto i conteggi e quantificato l'importo relativo alla fiscalizzazione in complessivi € 31.942,00, riducendo quindi notevolmente la quantificazione della sanzione/fiscalizzazione.

Ulteriori precisazioni al riguardo della sanabilità delle opere ed alla quantificazione degli importi.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, numerose nel caso in questione ed altresì incerte nelle determinazioni economiche per alcune di queste, pur nella volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica

completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici e di fattibilità, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale ed altresì secondo le indicazioni verbali oggi fornite dall'ufficio tecnico del Comune di Spresiano.

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' DELLE SCHEDE CATASTALI

Le schede catastali depositate presso gli Uffici del Catasto di Treviso riguardanti le unità immobiliari non risultano corrispondere per le modifiche apportate (bagno al piano interrato e modifiche interne).

Va inoltre segnalato che catastalmente l'immobile risulta indicato essere posto in Via Matteotti; attualmente la toponomastica comunale lo posiziona in Via Vittorio Bachelet, civ.21.

CERTIFICAZIONI IMPIANTI

Le dichiarazioni di conformità degli impianti ed il collaudo statico del fabbricato sono documenti che sono stati acquisiti presso la P.A. all'interno delle pratiche edilizie citate.

Tali documenti si allegano alla presente perizia.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spresiano (Tv) non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

L'attestato di prestazione energetica (APE), che attribuirà la corretta classe di prestazione energetica dell'unità immobiliare, verrà in ogni caso redatto successivamente all'aggiudicazione del bene, come disposto dal sig. Giudice.

DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE

La destinazione d'uso prevista dalla concessione edilizia rilasciata, così come anche catastalmente censito, è attualmente residenziale.

L'immobile ricade in zona residenziale zto C/2.

STATO DEGLI IMMOBILI - occupazioni

Il custode nominato dalla procedura non ha segnalato allo scrivente la presenza di alcun contratto di locazione in essere.

Per quanto visibilmente riscontrato all'atto del recente sopralluogo svolto l'immobile risulterebbe occupato dagli esecutati e loro familiari.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive, consistenza, vetustà e stato manutentivo, considerata la zona in cui è inserito, la tipologia di edifici nella zona, il contesto paesaggistico circondante il fabbricato.

Si è quindi considerata la distanza dai principali servizi quali banche, supermercati, farmacie ecc. presenti nelle frazioni limitrofe, la posizione del fabbricato nella zona periferica del Comune di Spresiano.

Si è quindi considerata la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico del Comune di Spresiano.

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili consimili nella zona, con assunzione di informazioni presso agenzie ed operatori immobiliari della zona per avvenute compravendite di unità abitative poste nelle vicinanze e con caratteristiche simili, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore.

Si è quindi ed inoltre effettuata una ricerca di comparabili per edifici simili nella zona di Spresiano.

Si è quindi considerato ed ipotizzato un possibile scenario futuro del mercato immobiliare.

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue:

Valore di mercato:

determinato sulla base del valore di mercato di immobili consimili nella zona, ottenuto dalla comparazione con compravendite recentemente effettuate, considerato quindi lo stato e condizione d'uso sia dell'immobile che degli impianti (solo visivamente osservati quest'ultimi).

- abitazione piano terra e primo

mq. 300 x € 1.250,00 € 375.000,00

- terrazzino

mq. 3,80 x € 1.250,00 x 0,33 € 1.567,50

- abitazione piano interrato		
mq. 60 x 0,60 x € 1.250,00	€	45.000,00
- scoperto di pertinenza		
a corpo	€	<u>15.000,00</u>
	€	436.567,50
Sommano		
assenza di garanzia per vizi del bene venduto		
e secondo la vendita mediante asta		
a detrarre dal 10 al 25% = arrotondati	- €	<u>86.567,50</u>
residuano	€	350.000,00
- a detrarre per regolarizzazioni edilizie, (sanatorie e/o ripristini)		
a corpo <u>indicativi € 55.000,00</u>)	- €	<u>55.000,00</u>
	€	295.000,00
residuano		
(diconsi euro duecentonovantacinquemila/00)		

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si è provveduto a vagliare i contenuti della certificazione ventennale depositata e, in data 07.03.2022, ad effettuare un aggiornamento delle visure presso l'Agenda delle Entrate di Treviso – Servizi di Pubblicità Immobiliare.

Per l'immobile in questione si sono accertate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

a carico del soggetto n.1

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione per ipoteca Volontaria trascritta il 26.10.2005, registro generale n. 47926– registro particolare n. 11361 a favore di Banca di Monastier e del Sile

Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Monastier di Treviso (Tv) -
CF: 03588770267;

- Iscrizione per ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo trascritta il
17/10/2012, registro generale n. 31106 – registro particolare n. 4499, a favore di
Banca di Treviso S.p.a. con sede in Treviso - CF 03402050268

(comprende anche altri beni; con annotazione per restrizione beni n. 5640 del
19/10/2019); con precisazione colpisce i mapp. 904 sub. 2 e sub.3 e non il 904 sub.1 (area scoperta
di pertinenza)

- Iscrizione per ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo trascritta il
17/10/2013, registro generale n. 30382 – registro particolare n. 4286, a favore di
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in
Monastier di Treviso (Tv) - CF: 03588770267;

(comprende anche altri beni; con annotazione per restrizione beni n. 3626 del
28/07/2017);

- Iscrizione Atto Esecutivo o cautelare Decreto di Sequestro Conservativo trascritta il
30.04.2014, registro generale n. 11080 – registro particolare n.8077, a favore di
Fallimento della ██████████

(comprende anche altri beni)

- Iscrizione per ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo trascritta il
09/09/2014, registro generale n. 24386 – registro particolare n. 3634, a favore di
VENETO BANCA S.C.P.A. con sede in Montebelluna (Tv) CF 00208740266

(comprende anche altri beni; con annotazione per restrizione beni n.3326 del
07/07/2020); con precisazione colpisce i mapp. 904 sub. 2 e sub.3 e non il 904 sub.1 (area scoperta
di pertinenza)

^^

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento a favore: Massa Dei Creditori del fallimento di ----- trascrizione del 18/11/2014 - Reg. Generale n. 31281- Registro Particolare n. 23135

- verbale di pignoramento immobiliare del 22/08/2016 - trascrizione del 02/09/2016 ai n.ri 29054 di reg. generale e n. 19846 di registro particolare, a favore di Banca Di Monastier e Del Sile Credito Coopertaivo Soc. Coop. con sede in Monastier (Tv) - CF 03588770267

a carico del soggetto n.2

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione per ipoteca Volontaria trascritta il 26.10.2005, registro generale n. 47926– registro particolare n. 11361 a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Monastier di Treviso (Tv) - CF: 03588770267;

- Iscrizione per ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo trascritta il 09/09/2014, registro generale n. 24387 – registro particolare n. 3635, a favore di VENETO BANCA S.C.P.A. con sede in Montebelluna (Tv) CF 00208740266 (comprende anche altri beni); con precisazione colpisce i mapp. 904 sub. 2 e sub.3 e non il 904 sub.1 (area scoperta di pertinenza)

^^

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- verbale di pignoramento immobiliare del 22/08/2016 - trascrizione del 02/09/2016 ai n.ri 29054 di reg. generale e n. 19846 di registro particolare, a favore di Banca Di Monastier e Del Sile Credito Cooperativo Soc. Coop. con sede in Monastier (Tv) - CF 03588770267

^^^

COMUNICAZIONI EFFETTUATE ALLE PARTI

Rif. art.173 bis Disp. C.P.C.

Entro i termini fissati dal Giudice si è provveduto a trasmettere al creditore procedente, ai creditori intervenuti ed al custode nominato ed all'esecutato mediante posta certificata e racc. RR, copia dell'elaborato peritale.

ALLEGATI:

- Foglio esecutati - **Allegato n. 1**
- Estratto di mappa – **Allegato n. 2**
- Visure catastali dei beni – **Allegato n. 3**
- Schede catastali dei fabbricati – **Allegato n.4**
- Concessioni edilizie, abitabilità e certificazioni - **Allegato n.5**
- Documentazione fotografica – **Allegato n. 6**
- Atto di provenienza – **Allegato n. 7**
- Convenzione – **Allegato n. 8**
- Aggiornamenti visure Conservatoria – Ufficio territorio – **Allegato n. 9**
- Comunicazione Comune di Spresiano storica - **Allegato n. 10**
- Corrispondenza recente Comunicazione Comune Spresiano ultima - **Allegato n. 11**
- SCHEDE SINTETICA necessaria per l'ordinanza di vendita – **Allegato n.12**

Treviso, lì 11 Luglio 2022

Il perito estimatore
(geom. Giovanni Simeoni)

FIRMATO DIGITALMENTE