

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **219/2023** promossa da

[REDACTED]
con l'avv. Luciana Salin

G.E. dott.ssa Paola Torresan

UDIENZA (art. 569 c.p.c.):

11/12/2024

Treviso, 27 novembre 2024

lo stimatore
geom. Bruno Cisterna



Indice generale

01 PREMessa.....	3
02 RELAZIONE PERITALE.....	3
2.1 COMPENDIO IMMOBILIARE.....	3
2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.....	3
2.3 TITOLO DI PROVENIENZA.....	4
2.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	5
2.5 SERVITÙ e GRAVAMI.....	6
2.6 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	6
2.6.1 ABITAZIONE.....	7
2.6.2 LAVANDERIA E GARAGE.....	7
2.6.3 SCOPERTO PERTINENZIALE.....	8
Determinazione della superficie lorda commerciale.....	9
2.7 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	10
2.8 DATI URBANISTICI ED EDILIZI.....	10
Estratto dal Piano degli Interventi 1:2000.....	11
2.9 CLASSE ENERGETICA.....	12
2.10 CONFORMITÀ URBANISTICA.....	12
2.11 CONFORMITÀ CATASTALE.....	13
2.12 DIVISIBILITÀ.....	14
2.13 VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL LOTTO.....	14
03 RISERVE.....	15
ALLEGATI.....	17



01 PREMESSA

Al sottoscritto stimatore, a seguito della nomina del G.E. veniva notificato via PEC il 13/05/2024 il quesito, con il giuramento in pari data.

Incarico:

"Quesiti di cui all'art. 173-bis disp. Att. c.p.c."

Eseguiti pertanto tutti gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare di Treviso, presso l'Ufficio Tecnico Comunale del comune di San Polo di Piave, nonché i sopralluoghi presso gli immobili con le necessarie verifiche e misurazioni avvenute in data 11/07/2024, il sottoscritto stimatore è in grado di redigere la seguente

02 RELAZIONE PERITALE

2.1 COMPENDIO IMMOBILIARE

Lotto unico

costituito da un fabbricato di civile abitazione e relative pertinenze coperte e scoperte, **in capo all'esecutato per l'intero, ubicato in comune di San Polo di Piave, vicolo del Fabbro n. 12.**

2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Il lotto risulta catastalmente individuato come di seguito indicato.

Catasto Fabbricati

Comune di San Polo di Piave – Sezione B – Foglio 4

vicolo del Fabbro 12 - Piano T - 1

Part. n. 885 Sub 1 - 885 sub. 2

Rend. Euro 112,97 – Categ. A/3 Cl. 1 - Cons. 3,5 vani

Catasto Terreni

Comune di San Polo di Piave - Foglio 9



Particella 102	Superf. 198 m²	Sem. arb.	cl. 3	- R.D. € 1,27	- R.A. € 0,66
Particella 103	Superf. 262 m²	Sem. arb.	cl. 3	- R.D. € 1,68	- R.A. € 0,88
Particella 104	Superf. 113 m²	Seminativo	cl. 2	- R.D. € 0,93	- R.A. € 0,50
Particella 216	Superf. 176 m²	Seminativo	cl. 2	- R.D. € 1,45	- R.A. € 0,77
Particella 308	Superf. 552 m²	Sem. arb.	cl. 4	- R.D. € 2,84	- R.A. € 1,57

Con la precisazione, inoltre, che l'area coperta e scoperta su cui insiste il fabbricato di cui alla precitata particella n. 885 è riportata al Catasto Terreni – Comune di San Polo di Piave – al Foglio 9 con la particella n. 885 – ente urbano di m² 140.



Localizzazione

Confini.

Il lotto edificato confina, partendo da nord e procedendo in senso orario con particelle n. 92, 888, strada comunale, 802, 107, 120, 101 e 1813.

2.3 TITOLO DI PROVENIENZA

Gli immobili staggiti sono intestati per l'intero all'esecutato, le generalità complete del quale sono rilevabili nell' Allegato n. 1, in dipendenza dell'atto di compravendita a



rogito del Notaio Dott. Giacomo Innocenti in Oderzo, rep. n. 380.841 del 28/07/2004 (Allegato n. 7), trascritto a Treviso il 03/08/2004 ai n.ri 33275/21394.

2.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione in fascicolo e dalle visure effettuate risulta che, presso i registri dell'Agencia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, alla data del 04/11/2024 sugli immobili in esame esistono le formalità pregiudizievoli che di seguito si elencano.

TRASCRIZIONI:

1) Trascrizione in data 12/10/1974 n.ri 17702/15694.

DOMANDA GIUDIZIALE derivante da DIVISIONE GIUDIZIALE del 12/10/1974 repertorio n. 665 emesso dalla Prefettura di Oderzo, a favore di terzi e gravante sugli immobili in oggetto.

2) Trascrizione in data 27/06/2023 ai n.ri 23909/17206.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 08/06/2023 n. 3912 di rep. del Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED] con sede in Roma, contro l'esecutato e gravante sugli immobili in oggetto.

Si evidenzia che nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione la superficie catastale della particella n. 216 è stata erroneamente indicata in m² 175 (1 are 75 centiare) in luogo dei corretti m² 176.

ISCRIZIONI:

1) Iscrizione in data 03/08/2004 ai n.ri 33276/8310.

Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in data 28/07/2004 rep. 380.842 del notaio Giacomo Innocenti di Oderzo a favore di [REDACTED] con sede in Bologna, contro l'esecutato e gravante sugli



immobili in oggetto.

2) Iscrizione in data 12/12/2006 ai n.ri 60953/15745.

Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in data 28/11/2006 rep. 99.700 del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso a favore di [REDACTED] con sede in Bologna, contro l'esecutato e gravante sugli immobili in oggetto.

Si evidenzia che nel contratto di mutuo e nella relativa nota di iscrizione la superficie catastale della particella n. 216 è stata erroneamente indicata in m² 175 (1 are 75 centiare) in luogo dei corretti m² 176

2.5 SERVITÙ e GRAVAMI

Come da atto di provenienza, gli immobili vengono venduti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui i descritti immobili attualmente si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive inerenti di qualsiasi specie.

Risulta di fatto una servitù di passaggio, con origine da est dal vicolo del Fabbro e, procedendo verso ovest, corrente inizialmente lungo il confine sud della particella n. 885 per proseguire approssimativamente a cavaliere del confine nord delle particelle n. 216, 103, 102 e 308, a carico delle stesse e a favore della limitrofa particella n. 101 appartenente ad altra ditta, esercitata anche con mezzi agricoli.

2.6 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il lotto staggito si trova nel comune di San Polo di Piave, vicolo del Fabbro n. 12, in fascia centrale - zona centrale (fonte OMI).

E' costituito da una porzione di fabbricato ad uso abitazione a due piani, due accessori distaccati ad uso lavanderia e garage e uno scoperto pertinenziale.

L'area è solo parzialmente recintata. Il vicolo del Fabbro è costituito da una corta laterale della via Campagna (SP34), strada principale che attraversa il centro abitato di



San Polo di Piave da nord-ovest a sud-est.

La proprietà, nell'insieme, si presenta in stato di abbandono e presenta i conseguenti inevitabili deterioramenti generalizzati, come ben si evince dalla documentazione fotografica.

%%%

2.6.1 ABITAZIONE

Le strutture portanti sono in muratura (non isolata), l'orizzontamento intermedio in latero-cemento e il solaio di copertura parte a struttura lignea e parte in latero-cemento.

Manto di copertura in coppi. Pavimenti e rivestimenti ceramici. Finestre e oscuri parte in pvc, con con vetrocamera, e parte in legno, senza vetrocamera.

Impianto termico non funzionante con presenza dei soli radiatori ma senza caldaia.

Impianto elettrico non a norma.

Il piano terra, di altezza utile media di mt 2,40, è composto ingresso-disimpegno, cucina e soggiorno. Attraverso la scala presente nel disimpegno si raggiunge il piano primo, di altezza utile variabile, composto da corridoio, bagno e due camere.

Il fabbricato risulta in carenti condizioni manutentive e conservative, con tracce di umidità, infiltrazioni e scrostamento di intonaci.

Superficie netta calpestabile del piano terra circa m² 33.

Superficie netta calpestabile del piano primo circa m² 36.

2.6.2 LAVANDERIA E GARAGE

Costituiti da due piccoli fabbricati posti in posizione distaccata dall'abitazione.

La prima, realizzata in muratura tradizionale con copertura in profilati metallici, manto in lastre ondulate di fibrocemento, pavimenti e rivestimenti ceramici e serramenti in alluminio, è all'interno suddivisa in due piccoli locali adibiti a lavanderia e bagno. Ridossata sul lato sud una piccola legnaia.



Con riferimento al manto di copertura in lastre di fibrocemento si evidenzia che, stante l'epoca di costruzione, le stesse potrebbero contenere amianto, anche se, ad un esame visivo, apparentemente non manifestano sfaldature o sfarinature.

Sarà eventualmente onere dell'aggiudicatario provvedere ad un esame più approfondito attraverso una ditta specializzata così da effettuare i necessari interventi preventivi

Il garage è costituito da una struttura prefabbricata realizzata con muratura perimetrale in lastre di calcestruzzo e copertura in capriatine sempre di calcestruzzo. Portone metallico basculante.

Impianti elettrici assenti e/o fatiscenti.

Anche queste pertinenze appaiono in cattive condizioni, con tracce di umidità e scrostamento di intonaci. Vedi documentazione fotografica

Superficie netta calpestabile della lavanderia circa m² 10, compresa la legnaia.

Superficie netta calpestabile del garage circa m² 17.

2.6.3 SCOPERTO PERTINENZIALE

Lo scoperto è costituito da camminamenti, area di manovra e superfici incolte, con presenza generalizzata di vegetazione spontanea, il tutto in evidente stato di abbandono, come si evince dalla documentazione fotografica.

Si evidenzia nuovamente l'esistenza della servitù di passaggio compiutamente riportata al precedente titolo 2.8

Per meglio illustrare la situazione, con particolare riferimento al posizionamento nell'area dell'abitazione, dei fabbricati pertinenziali e della servitù, si rimanda all'immagine che segue sulla quale è evidenziato con linea di colore verde il perimetro catastale della proprietà.



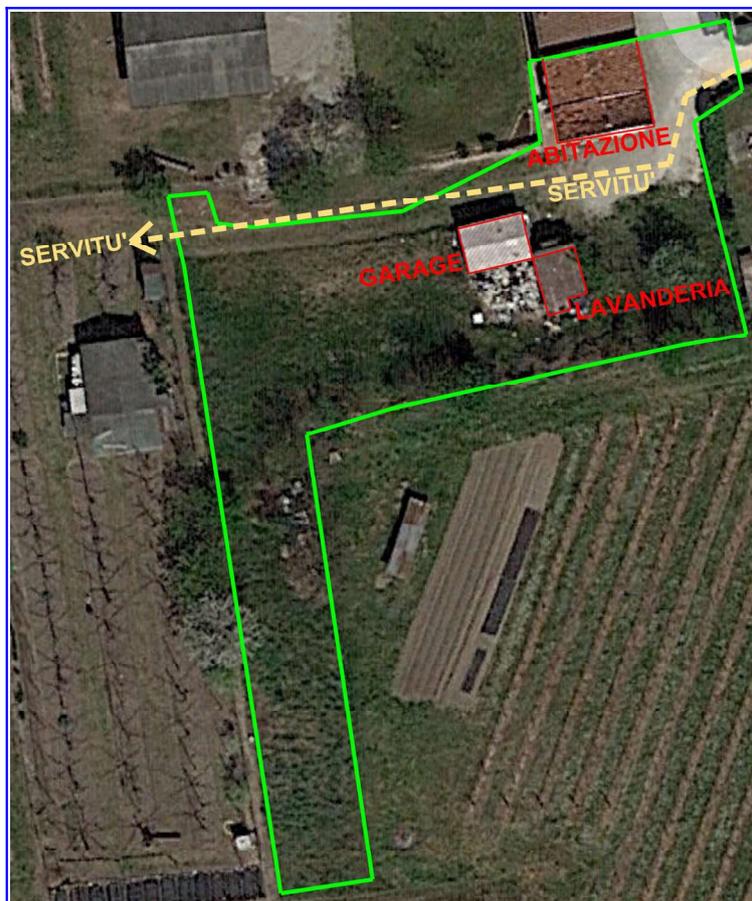


Immagine esplicativa del lotto

La superficie commerciale dell'immobile, ragguagliandone alla principale gli accessori, è di m² 135 (arrotondati), come si evince dalla tabella che segue.

Determinazione della superficie lorda commerciale				
Immobili		Superficie lorda	Coeff.	Superficie ragguagliata
Locali principali	Piano terra	M ² 50,00	1,00	M ² 50,00
	Piano primo	M ² 43,00	1,00	M ² 43,00
Pertinenze staccate	Lavanderia	M ² 14,00	0,50	M ² 7,00
	Garage	M ² 18,00	0,50	M ² 9,00
Scoperto * (M ² 808)	Fino alla concorrenza della superficie lorda	M ² 125,00	0,10	M ² 12,50
Scoperto	eccedenza	M ² 683,00	0,02	M ² 13,66
TOTALI				M² 135,16

***** Nello scoperto pertinenziale vengono considerate le sole particelle comprese in zona residenziale, ossia le n. 885, 102, 103, 104 e 216 ed esclusa la particella n. 308 in quanto ricadente in zona agricola. In fase di stima tale particella verrà valutata separatamente come terreno agricolo.



2.7 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

E' stata richiesta una verifica all'Agenzia delle Entrate circa l'eventuale presenza di contratti di locazione e/o comodato riguardanti gli immobili in esame, dalla quale è risultata l'esistenza di un contratto di locazione risolto in data 31/10/2022 (vedi Allegato 9).

Di fatto, alla data del sopralluogo gli immobili erano occupati da terzi, senza titolo.

2.8 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

I fabbricati e pertinenze ricadono, secondo il Piano degli Interventi, in zona residenziale di completamento, ad esclusione della particella n. 308, di complessivi m² 552, che ricade in zona agricola.

Inoltre, gli immobili ricadono in "Aree a rischio archeologico e beni culturali", in zona classificata come "Zone idonee a condizione B" ai sensi dell'art. 36 "Compatibilità geologica" delle N.T.A. del P.AT e in parte in "Area di urbanizzazione consolidata a destinazione prevalentemente residenziale".

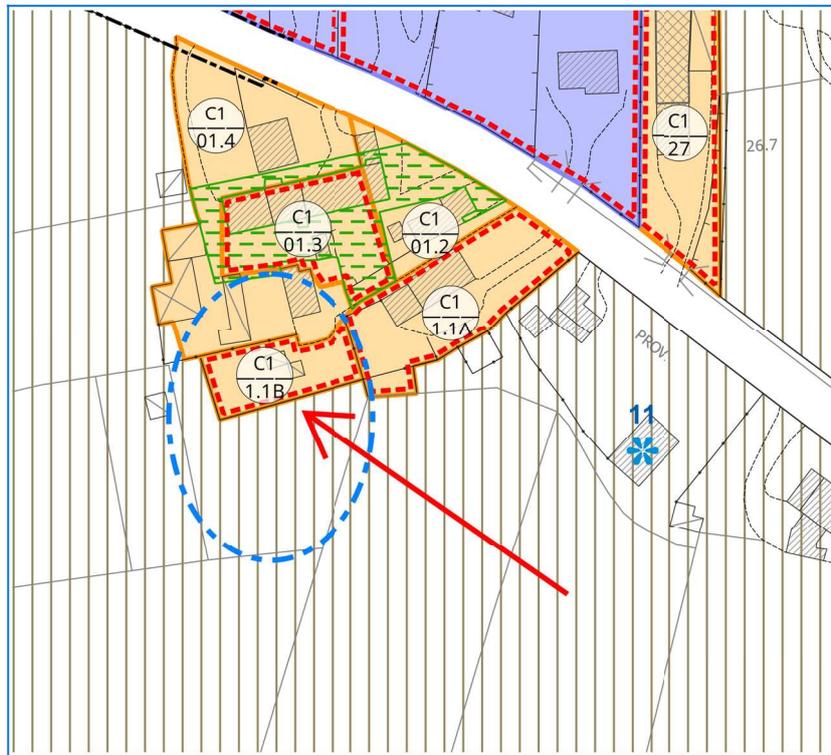
Vedasi comunque, per completezza, il Certificato di destinazione Urbanistica (Allegato n. 10).

In considerazione della limitata volumetria dei fabbricati esistenti in relazione all'estensione della superficie residenziale riportata nello strumento urbanistico riguardante il lotto in esame, verificata sommariamente l'entità volumetrica dell'edificato, risulta un'edificabilità residua del lotto staggito quantificabile in circa 500 metri cubi.

Di tale circostanza si terrà conto nella stima riportata al successivo titolo 2.13.

Segue estratto di zona.





Estratto dal Piano degli Interventi 1:2000

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune, relativamente agli immobili in oggetto, sono stati riscontrati i provvedimenti di seguito indicati.

- Impianto ante 01/09/1967;
- Permesso di Costruire n. 356/2003 del 16/07/2003;
- Permesso di Costruire n. 104/2006 del 09/08/2006;
- Permesso in Sanatoria n. 73/2012 del 28/10/2013.

Non risulta il certificato di abitabilità e/o agibilità.

Gli estremi dei provvedimenti edilizi elencati sono quelli forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale. Si declina ogni responsabilità circa l'eventuale esistenza di ulteriori provvedimenti allegati a ipotetici fascicoli non visionati.



2.9 CLASSE ENERGETICA

Dalle verifiche effettuate non risulta alcuna formale certificazione energetica per il fabbricato. Considerati comunque la consistenza, l'esposizione e i materiali da costruzione si ritiene che allo stesso possa essere attribuibile una classe energetica non superiore "G".

2.10 CONFORMITÀ URBANISTICA

ABITAZIONE

Rispetto all'ultimo provvedimento edilizio (Permesso in Sanatoria n. 73/2012 del 28/10/2013), l'abitazione appare conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici, salvo alcune lievi difformità rientranti nelle tolleranze ammesse.

ACCESSORI

Per quanto riguarda, invece, i due fabbricati accessori (lavanderia e garage), gli stessi risultano rappresentati negli elaborati grafici allegati ai due ultimi provvedimenti edilizi, ancorché solo in pianta e senza alcuna quotatura. Vengono dati come stato di fatto e non interessati dall'intervento progettato e/o richiesto. Ma nessuna rappresentazione degli stessi risulta nei grafici allegati al primo provvedimento (Permesso di Costruire n. 356/2003 del 16/07/2003).

Anche se nell'atto notarile di provenienza i venditori dichiaravano che lo stato dei fabbricati alienati risaliva a data antecedente al 01/09/1967 e nessun altro provvedimento edilizio, oltre a quelli elencati al precedente titolo 2.8, è stato fornito dall'Ufficio Tecnico Comunale nel corso dell'accesso agli atti, la rappresentazione dei manufatti in esame solamente nei grafici progettuali allegati agli ultimi due provvedimenti e non nel primo, sentito anche l'Ufficio Tecnico Comunale, fa ragionevolmente ricondurre gli stessi alla condizione di abusi edilizi e la conseguente necessità di una loro regolarizzazione.

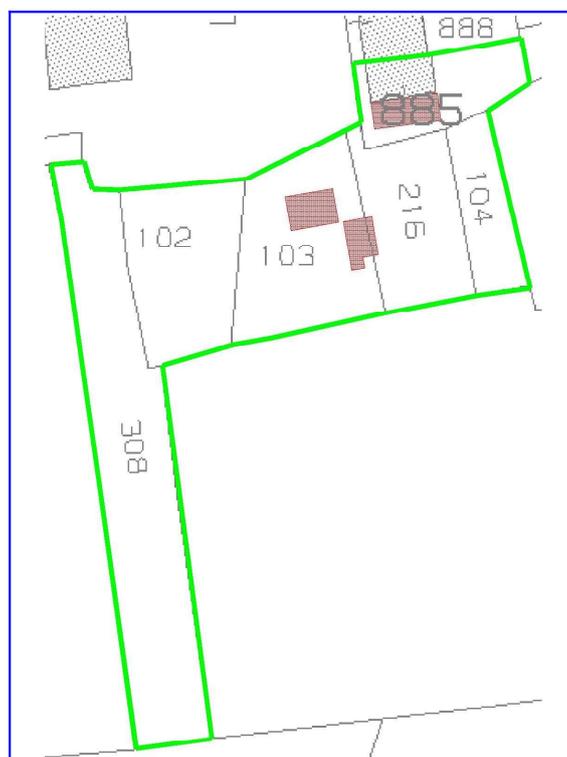


In merito a ciò, non dovrebbero costituire impedimento le distanze di circa mt 4.00 dai confini di proprietà (inferiori alle minime prescritte) sia dell'angolo nord-ovest del garage che del fronte sud della lavanderia, stante l'ipotizzabile avvenuta tacita usucapione del diritto.

Con le riserve compiutamente riportate al successivo titolo 3.0, necessitando evadere l'incarico ricevuto, ai fini della stima si considera, prudenzialmente, un costo per spese tecniche e sanzioni amministrative non inferiore a **Euro 5.000,00**.

2.11 CONFORMITÀ CATASTALE

L'immagine che segue rappresenta graficamente l'attuale situazione catastale del lotto staggito.



Stralcio mappa catastale

Evidenziato con linea di colore verde il contorno del lotto comprensivo di tutte le particelle che lo compongono e inserito, con colore rosso, il sedime e/o le porzioni di sedime dei fabbricati non ancora risultanti negli atti catastali, risulta evidente la mancata



conformità di circa metà dell'abitazione di cui alla particella n. 885 e di tutte le pertinenze (lavanderia e garage) insistenti sulle particelle n. 103 e 216.

Occorrerà pertanto provvedere all'aggiornamento catastale che comporterà la redazione di un tipo mappale con appoggio alla maglia fiduciale, per adeguamento della rappresentazione al catasto terreni, nonché una variazione e/o integrazione planimetrica al catasto fabbricati.

Costo previsto per spese tecniche e diritti catastali **Euro 2.500,00.**

2.12 DIVISIBILITÀ

Tenuto conto che il lotto è costituito da un'abitazione e strette pertinenze si esprime giudizio negativo in ordine alla divisibilità.

2.13 VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL LOTTO

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il metodo di stima comparativo.

E' stata effettuata una ricerca presso alcuni operatori del settore presenti in zona e sui più importanti portali immobiliari quali, l'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate e il Borsino Immobiliare. Infine su alcuni siti specializzati in annunci di agenzie e/o privati.

Sui valori opportunamente mediati così ottenuti sono stati applicati dei coefficienti di merito in considerazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili quali la vetustà, l'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato manutentivo, le condizioni dell'impiantistica, il grado di finitura, lo scoperto pertinenziale, ecc.

Per quanto riguarda il libero mercato: l'appetibilità del bene nel suo contesto, lo stato del mercato per beni simili in zona.

Il valore degli immobili oggetto della presente perizia è stato determinato sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento al metro quadrato commerciale per i fabbricati e al metro cubo per quanto riguarda l'edificabilità residua.



Tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi, dell'età, della qualità, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione e di ogni precedente considerazione, lo scrivente ritiene che il valore del lotto stimato sia pari a:

Superficie commerciale	m ²	135 x € 550/ m ² =	€ 74.250,00
Volume edificabilità residua	m ³	500 x € 50/ m ³ =	€ 25.000,00
Particella n. 308 (in zona agricola)	m ²	552 x € 10/ m ² =	<u>€ 5.520,00</u>
		Sommano	€ 104.770,00
A tale importo vanno detratti:			
Oneri per regolarizzazione urbanistica			- € 5.000,00
Oneri per regolarizzazione catastale			- <u>€ 2.500,00</u>
VALORE DI MERCATO			€ 97.270,00

Al fine, però, di determinare il valore inteso quale prezzo di vendita forzata per gli immobili in questione, poiché la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e per di ogni altra circostanza concreta, si applicherà un abbattimento del 15% sul valore di mercato

ossia € 97.270 x 0,15 = € 14.590	- € <u>14.590,00</u>
VALORE VENDITA FORZATA	€ 82.680,00
che si arrotondano a	<u>€ 83.000,00</u>

03 RISERVE

Con specifico riferimento alla sanatoria edilizia delle difformità riscontrate, nonché alla quantificazione degli oneri e sanzioni preventivati per la loro regolarizzazione e indicati ai precedenti titoli, il sottoscritto stimatore evidenzia come lo stesso non possa espletare i compiti demandati, per legge, agli organismi pubblici preposti, i quali si esprimeranno compiutamente nel merito solamente a seguito dell'esame di specifici e completi elaborati progettuali. Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi



formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto riguarda gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Quanto indicato potrà pertanto essere soggetto a possibili modificazioni.

Sarà onere della parte offerente verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., compreso quello urbanistico.

%%%%%%%%

Entro i termini previsti è stata inviata la bozza dell'elaborato peritale alle parti, alle quali è stato assegnato un termine non superiore a 15 giorni prima dell'udienza per formulare eventuali osservazioni. Nessuna osservazione è pervenuta.

Treviso, 27 novembre 2024

lo stimatore

geom. Bruno Cisterna



ALLEGATI

- ALLEGATO 1 Generalità della proprietà degli immobili;
- ALLEGATO 2 Relazione fotografica;
- ALLEGATO 3 Estratto di mappa catastale;
- ALLEGATO 4 Visure catastali;
- ALLEGATO 5 Planimetrie catastali;
- ALLEGATO 6 Planimetrie stato di fatto;
- ALLEGATO 7 Copia atto notarile di provenienza;
- ALLEGATO 8 Elenco formalità pregiudizievoli;
- ALLEGATO 9 Risultanze Agenzia delle Entrate;
- ALLEGATO 10 Certificato di Destinazione Urbanistica.

