

TRIBUNALE DI TREVISO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 457 del 2018

G.E. Dott.ssa ALESSANDRA BURRA

UDIENZA DEL 12.01.2022

ESECUZIONE IMMOBILIARE promossa da:

ITALFONDIARIO SPA con sede in ROMA in qualità di procuratore di CREDIT AGRICOLE FRIULADRIA SPA
con sede in PORDENONE.

a carico della ditta:

si omettono i dati sensibili dell'esecutato ovvero nome, cognome, c.f., etc.)

BENI OGGETTO DELL' Istanza di vendita

ditta proprietaria dei beni esegutati:

si omettono i dati sensibili dell'esecutato ovvero nome, cognome, c.f., etc.)

Per l'intero 1/1 della piena proprietà dell'esecutato

Comune di TREVISO

N.C.E.U. - SEZIONE I - Foglio 1

particella 1526 – SUB 27 cat. A2 - VANI 9,00 RC 999,34 appartamento

particella 1526 – SUB 13 cat. C6 - MQ 26,00 RC 107,42 garage

particella 1526 – SUB 22 cat. C6 - MQ 29,00 RC 164,75 garage



LUCIO GAZZOLA GEOMETRA

Corrispondenza al N.C.T.

FOGLIO 45 - Particella 1526 di mq 629 ENTE URBANO

beni siti in Via ANTONIO SCARPA civico 14

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. ssa ALESSANDRA BURRA mediante

nomina del 01.07.2021 .

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 - vincoli
11. Difformità riscontrate in sede di sopralluogo
12. Metodi di stima e fonte di informazione
13. Valutazione degli immobili



LUCIO GAZZOLA GEOMETRA

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Effettuati gli accertamenti di carattere edilizio, urbanistico, catastale, presso gli uffici competenti del comune, si è proceduto al sopralluogo e rilievi necessari presso l'unità immobiliare in data 22 settembre 2021 alla presenza del custode giudiziario; nel sopralluogo era presente l' esecutato.

2. SUDDIVISIONE IN LOTTI - LOTTO UNICO

NON è fattibile ne economicamente conveniente la suddivisione dei beni eseguiti 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 1/1 in piena proprietà dell'esecutato

Comune di TREVISO

N.C.E.U. - SEZIONE I - Foglio 1

particella 1526 – SUB 27 cat. A2 - VANI 9,00 RC 999,34 appartamento

particella 1526 – SUB 13 cat. C6 - MQ 26,00 RC 107,42 garage

particella 1526 – SUB 22 cat. C6 - MQ 29,00 RC 164,75 garage

nonche' la quota di comproprietà sui B.C.N.C. sub 8 e 24.

si evidenzia la piena proprietà del sub 25 (area scoperta) in quanto BCNC comune ai soli sub. eseguiti

particella 1526 – SUB 25 B.C.N.C. - MQ 226,00 area scoperta comune ai sub.13,22, 27

N.C.T. –

FOGLIO 45 - Particella 1526 di mq 629 catastali ENTE URBANO

4. DESCRIZIONE CONFINI del lotto

CATASTO TERRENI

a nord : con Via Scarpa

a est : con la particella 1845

a ovest : con la particella 1850, 1851

a sud : con la particella 1852



LUCIO GAZZOLA GEOMETRA

5. ATTO DI PROVENIENZA

I beni sono pervenuti all'esecutato con ATTO DI COMPRAVENDITA in data 18.06.2013, repertorio 29.175 notaio dott.ssa LUCIA TIRALOSI con sede in VENEZIA-MESTRE.

6. TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI

Vedi allegato

7. AGGIORNAMENTI DELLE VERIFICHE

Le verifiche catastali sono aggiornate al 09.07.2021 mentre quelle ipotecarie sono aggiornate al 02.08.2021; non è stato effettuato un accertamento all'Agenzia delle Entrate per eventuali contratti di locazione/comodato in quanto l'appartamento è occupato dall'esecutato.

8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Si tratta di un fabbricato condominiale costituito da 2 alloggi, due unità uffici, magazzini e garage di pertinenza, il tutto su tre livelli fuori terra. Non ce' un piano interrato. L'accesso pedonale e carraio avviene da via SCARPA. Non c'e l'ascensore.

L'appartamento esecutato si trova all'ultimo piano ovvero al secondo livello e si sviluppa per l'intera superficie coperta del condominio. I due garage sono invece al piano terra, lato EST.

Nel quartiere vi sono in prevalenza tipologie di fabbricati condominiali.

Il condominio, ubicato in prossimità dell'ospedale civile di TREVISO, e' stato costruito prima del 01.09.1967 e nel 2001 è stato fatto un intervento di ristrutturazione interna.

La superficie rilevata misura :

• appartamento secondo piano	mq	124,60	superficie di pavimento
• poggiolo / terrazze	mq	17,40	superficie di pavimento
• area scoperta esclusiva	mq	226,00	
• garage piano terra	mq	26,45	superficie di pavimento
• garage piano terra	mq	29,07	superficie di pavimento

Da evidenziare che la zona e' medio - alta intensità di traffico vista la posizione limitrofa sia al centro cittadino sia all'ospedale civile di Treviso; si tratta di una zona ben asservita dalla viabilità urbana ed extra urbana (tangenziale e autostrada) e dotata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'accesso avviene da un ingresso / vano scala comune; l'appartamento, di medio-grandi dimensioni si trova al secondo piano; e' costituito da un ingresso che divide la zona giorno dalla zona notte, la zona giorno è costituita da cucina, sala da pranzo e soggiorno su tre locali separati ma comunicanti, un wc con anti e un poggiolo. La zona notte, invece è costituita da 3 camere, di cui quella padronale con bagno e guardaroba privati, e un bagno. Tutto l'appartamento ha un'altezza pari a circa 3 ml. Al piano terra vi sono i due garage di proprietà esclusiva. E' possibile accedere al sottotetto mediante scala retrattile; il sottotetto non e' comunque censito in quanto si tratta di spazio non utilizzabile come vano accessorio.

La muratura perimetrale è in laterizio intonacato a civile; lo spessore rilevato è di cm 29/30 circa; la muratura interna, ovvero le pareti divisorie tra una stanza e l'altra, misurano cm 10 circa; sono costituite da muratura in laterizio e cartongesso; i solai sono in latero-cemento intonacati a civile; l'impianto di riscaldamento è costituito da elementi radianti del tipo tradizionale. Il solaio di copertura è sempre in latero-cemento; il manto di copertura e' costituito da tegole in laterizio.



LUCIO GAZZOLA GEOMETRA

Si evidenzia la mancanza di avvolgibili nei serramenti esterni; sostituiti con tende oscuranti che non permettono il passaggio della luce ma non hanno alcuna protezione acustica. L'esecutato riferisce che l'impianto elettrico non e' a norma e l'impianto di climatizzazione non e' funzionante. Si prende atto.

L'abitazione e' allacciata alle principali opere di urbanizzazione primaria ovvero acquedotto, gas-metano, energia elettrica, fognatura nera comunale.

Il sub 25 identifica un'area scoperta di 226 mq catastali che di fatto è esclusiva essendo comune ai soli subalterni di proprietà ed oggetto di perizia. Tale subalterno 25, pur non essendo stato inserito nella istanza di vendita, e' comunque " legato " alle unità immobiliari oggetto di perizia e come specificatamente riportato nell'atto di compravendita del 18.06.2013.

Grado di manutenzione e conservazione

Lo stato di conservazione è nell'insieme discreto; ordinato e in buone condizioni l'appartamento anche nelle parti comuni al piano terra/primo/secondo; mediocre invece lo stato di conservazione dei garage che risultano abbisognevoli di intervento di ordinaria manutenzione su parte della muratura. Si riporta la presenza di evidenti infiltrazioni d'acqua nel cornicione del tetto in corrispondenza dei pluviali di scarico acque meteoriche, lati SUD – NORD.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a provvedimento autorizzativo anteriore al 08.10.2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Considerata quindi la consistenza dell'abitazione (superficie utile inferiore a 1000 mq), il discreto / mediocre stato di conservazione, tutto ciò premesso si ritiene che i costi di gestione energetica siano considerevoli. Si presuppone pertanto che il bene appartenga alla classe (energetica) più bassa (o tra le più basse) sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

9. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Nel giorno del sopralluogo l'immobile era occupato dall'esecutato

10. DESTINAZIONE URBANISTICA E LEGITTIMITÀ EDILIZIA – VINCOLI

Il fabbricato è stato costruito prima del 1967, non si rilevano quindi concessioni / autorizzazione edilizie. In data 15.05.2001 pratica n. 34/8-01, è stata rilasciato concessione per cambio di destinazione d'uso e per ristrutturazione interna. Il certificato di agibilità e' stato rilasciato in data 08.10.2002 al prot. 43402/02. Successiva DIA prot. 50101 del 30.07.2001 con ultimazione lavori in data 27.08.2004.

Lo strumento urbanistico vigente ovvero il PIANO degli INTERVENTI, prevede il lotto in descrizione in SOTTOZONA B2 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ; il fabbricato in descrizione non è soggetto a vincoli storici o conservativi mentre è soggetto ad un vincolo urbanistico per acquedotto. Trattandosi di complesso condominiale, l'appartamento non puo' certamente essere ampliato al piano secondo e per mancanza delle distanze minime dai confini relativamente alle unità accessorie del piano terra.

11. DIFFORMITÀ RICONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Nell'appartamento NON sono state rilevate difformità edilizie rispetto a quanto autorizzato, se non minime discordanze in qualche cm (comunque all'interno della tolleranza del 2% prevista dalla legge statale) che non comportano violazione edilizia.

Invece al piano terra nel corpo garage lato SUD, ovvero il sub 22, si riscontra una diversa posizione della parete divisoria interna verso il ripostiglio adiacente rispetto all'ultimo progetto autorizzato nel 1993.

la difformità e' comunque sanabile con la sanzione amministrativa pari a 516,00 euro; non vi sono oneri di urbanizzazione trattandosi di difformità interne al corpo di fabbrica non quantificabili in termini di volume.



LUCIO GAZZOLA GEOMETRA

FABBRICATO CONDOMINIALE

non si riscontrano difformità sostanziali in quanto lo scostamento dimensionale in altezza e superficie coperta rientra nella tolleranza ammessa dalla vigente normativa (max 2% sull'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 consultando agenzie immobiliari, alcuni tecnici progettisti che operano nella zona, l'osservatorio del mercato immobiliare (banca dati) elaborato dall'Agenzia delle Entrate di competenza, il borsino immobiliare, riviste specializzate di categoria e riconosciute dagli ordini professionali. Per quanto riguarda invece i parametri tecnici per la determinazione della superficie commerciale vendibile ed i criteri connessi, si fa riferimento alle LINEE GUIDA del 2016 elaborate dalla CONSULTA ORDINI E COLLEGI PROFESSIONI TECNICHE della PROVINCIA DI TREVISO in coordinamento con il TRIBUNALE DI TREVISO.

La base di valutazione e' il valore attuale nuovo a mq, al finito. Partendo da questo dato e' stato detratto un importo determinato in relazione a coefficienti di riduzione per vetusta', obblighi e vincoli gravanti sull' immobile, situazione del mercato immobiliare, stato di conservazione/manutenzione e problematiche connesse, rispetto delle normative e prospettive di sviluppo urbanistico, legittimita' edilizia; ottenendo così il valore di mercato sopra riportato e successivamente descritto nello specifico.

Oggi il parametro di valutazione considera prioritaria la redditività del bene ovvero quanto e come potrà essere utilizzato e con quale rendita nel breve periodo; quindi non più nel medio o lungo periodo; per le ragioni suesposte, possiamo affermare che l'acquisto di un bene immobile viene considerato un buon investimento solo in presenza della ragionevole certezza di un realizzo nel breve / medio periodo.

In sostanza, l'investimento immobiliare non e' più considerato " un bene rifugio " bensì un bene di puro consumo con una sua " fine " per vetustà (come tutti i beni di consumo).



LUCIO GAZZOLA GEOMETRA

13. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

DATI TECNICI CONSISTENZA IMMOBILIARE

Le superfici sono state calcolate al lordo delle murature (essendo muri in comunione si calcola il 50% dello spessore)

- APPARTAMENTO MQ 141,10 X COEFFICIENTE 1,00 = MQ 141,10
- TERRAZZE- POGGIOLO MQ 17,40 X COEFFICIENTE 0,25 = MQ 4,35
- AREA SCOPERTA ESCLUSIVA REALE MQ 213,00 X COEFFICIENTE 0,05 = MQ 10,65
- GARAGE MQ 61,40 X COEFFICIENTE 0,50 = MQ 30,70
- SUB 8 BENE COMUNE V. SCALA MQ 34,00/4 X COEFFICIENTE 0,70 = MQ 4,20
- SUB 26 AREA SCOPERTA COMUNE MQ 18,40/4 X COEFFICIENTE 0,05 = MQ 0,23

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ 191,23

si evidenzia che la superficie del sub 8 vano scala e del sub 26 area scoperta comune viene suddivisa per quattro essendo quattro le unita' immobiliari principali ovvero due abitazioni e due uffici.

DATI ESTIMATIVI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: TREVISO

Comune: TREVISO

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRALE TRA LA CENTRALE E LA TANGENZIALE, FERR. TV-VE, FIUME STORGA, V.LE REPUBBLICA, VIA MANDRUZZATO, S.BONA

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1650	2000	L	6	8	L
Abitazioni civili	NORMALE	1500	1750	L	6	8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1350	1550	L	5,1	7,4	L
Autorimesse	NORMALE	1050	1550	L	5	7,4	L
Posti auto scoperti	NORMALE	580	850	L	2,8	3,8	L
Ville e Villini	Ottimo	2150	2500	L	5,6	8,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1900	2200	L	5,6	8,3	L

Figura 1 - quotazioni OMI – si ritiene di applicare un prezzo al mq superiore del 40 % circa rispetto alla tabella OMI per riscontro sul libero mercato



LUCIO GAZZOLA GEOMETRA

VALUTAZIONE EURO / MQ 2.800,00 x MQ 191,23 = 535.444,00 €

DEPREZZAMENTI :

- del 50 % per vetustà del fabbricato di oltre 50 anni , considerando una ristrutturazione eseguita nel 2001 si riduce il deprezzamento al 35%

coefficienti di vetustà	
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 ----- = EURO 535.444,00 x 0,35 = EURO 187.405,40

- del 10 % per lo stato di conservazione DISCRETO

coefficienti di stato, di manutenzione o d'uso	
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 MEDIOCRE = EURO 535.444,00 x 0,10 = EURO 53.544,40



LUCIO GAZZOLA GEOMETRA

- del 12,50 % per assenza di ascensore su appartamenti siti al secondo piano (dato tratto da 'Il Borsino Immobiliare')

ASCENSORE ----- = EURO 535.444,00 x 0,125 = EURO 66.930,50

TOTALE DEPREZZAMENTI EURO 307.880,30 (187.405,40 + 53.544,40 + 66.930,50)

VALORE DI PERIZIA FABBRICATO EURO 227.563,70

(EURO 535.444,00 – EUR 307.880,30)

VALORE DI PERIZIA ARROTONDATO PER DIFETTO a euro 227.500,00
Euro duecentoventisettemilacinquecento /00

A DETRARRE LE SPESE NECESSARIE PER LA SANATORIA EDILIZIA

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE SPESE :

- COMPETENZE PROFESSIONALI PROGETTO EDILIZIO IN SANATORIAEURO 1.281,00
- SANZIONE AMMINISTRATIVA PER DIFFORMITA' RILEVATE EURO 516,00
- COPIE, CANCELLERIA, DIRITTI DI SEGRETERIAEURO 100,00
- VARIAZIONE CATASTALE GARAGE.....EURO 800,00

SOMMANO COMPLESSIVE EURO 2.697,00

VALORE DI STIMA FINALE EURO 225.000,00 duecentoventicinquemila euro
arrotondato per eccesso.

(deriva da euro 227.500,00 – euro 2.697,00)



LUCIO GAZZOLA GEOMETRA

VENDITA FORZATA

VALORE DI PERIZIA FORZATA euro 168.750,00

Euro centosessantottomilasettecentocinquanta/00

**È IL VALORE DI STIMA PARI A EURO 225.000,00 DEPREZZATO DEL 25 %
(ovvero € 56.250,00) PER EFFETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA.
EURO 168.750,00 (euro 225.000,00 – 25%)**

Castelfranco Veneto li, 02 dicembre 2021



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



LUCIO GAZZOLA GEOMETRA

Allegati :

Avviso d'asta

Scheda di perizia per decreto di trasferimento

- | | |
|-------------|--|
| All. doc. 1 | Visura catastale - estratto di mappa |
| All. doc. 2 | Planimetrie catastali – Elaborato ed elenco subalterni |
| All. doc. 3 | Atto di provenienza |
| All. doc. 4 | Servizio di PUBBLICITÀ IMMOBILIARE – Visure |
| All. doc. 5 | Estratto P.I. |
| All. doc. 6 | Elaborati grafici |
| All. doc. 7 | Documentazione fotografica |
| All. doc. 8 | Provvedimenti autorizzativi rilasciati (concessioni – agibilità) |
| All. doc. 9 | Aerofotogrammetria |

