

TRIBUNALE DI TREVISO

*_*_*

ESECUZIONE IMMOBILIARE **RG n. 217-2022**

a carico di:

Esecutato n.1

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso dott.ssa Paola Torresan di valutare i beni immobili di proprietà della ditta eseguita, il sottoscritto geom. Giovanni Simeoni con studio in Treviso – P.zza G. Ancilotto n. 8, perito estimatore, ha eseguito le necessarie verifiche ed accertamenti riferiti agli immobili pignorati ed ubicati nel Comune di Maserada Sul Piave (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 originario dei beni, citato nella relazione notarile prodotta in atti e verificato il contenuto della stessa relazione notarile ventennale prodotta dal creditore precedente.

Ha inoltre svolto accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Maserada Sul Piave (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.

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:

per l'intero

Catasto Fabbricati

Comune di Maserada Sul Piave

Sez. C – foglio 4

mappale 1207 sub 14 – Vicolo Marmolada, piano S1-1 categ. A/2 cl.2 vani 4 RC€
320,20

mappale 1207 sub 29 – Vicolo Marmolada, piano S1 categ. C/6 cl.U mq.16 RC€
47,10

mappale 1207 sub 21 – Vicolo Marmolada, piano T categ. C/6 cl.U mq.13 RC€
38,27

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

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

ACCERTAMENTO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Per l'esecuzione immobiliare è stata depositata la certificazione notarile ventennale a firma del notaio dott. Rocco Mancuso, notaio in Distretto di Lecce.

FORMAZIONE DEI LOTTI



L'immobile è costituito da unica unità abitativa del tipo appartamento con annesso garage e posto auto esterno.

Viene conseguente formato un unico lotto.

**

LOTTO UNICO – per l'intero in piena proprietà

DESCRIZIONE CATASTALE ed intestazione delle proprietà

Ditta intestata

Esecutato n.1 – pieno proprietario per la quota di 1/1

Agenzia delle Entrate di Treviso - UFFICIO DEL TERRITORIO

Catasto Fabbricati

Comune di Maserada Sul Piave (codice F012)

Sez. C – foglio 4

mappale 1207 sub 14 – Vicolo Marmolada, piano S1-1 categ. A/2 cl.2 vani 4
superficie catastale mq. 68 – totale escluse aree scoperte mq. 67 RC€ 320,20

mappale 1207 sub 29 – Vicolo Marmolada, piano S1 categ. C/6 cl.U mq.16 sup.
catastale mq.17 RC€ 47,10

mappale 1207 sub 21 – Vicolo Marmolada, piano T categ. C/6 cl.U mq.13 sup.
catastale mq. 13 RC€ 38,27

Il fabbricato sul quale sono in essere le unità immobiliari oggetto di stima è eretto sul mappale n. 1207 – foglio 34 al catasto terreni, Ente Urbano.

E' compresa la quota di comproprietà sulle parti e sugli impianti comuni di cui gli articoli 1117 e segg. C.C. ed ai Beni Comuni Non Censibili individuati nell'elaborato planimetrico/elenco subalterni depositato presso gli uffici del Catasto.

PROVENIENZA



L'immobile è pervenuto all'esecutato mediante:

- atto di compravendita rep. n. 66437 del 20 aprile 2004 del notaio dott. Francesco Giopato di Treviso. (Tv).

CONFINI

L'unità abitativa al piano primo censita con il mappale 1207 sub. 14 confina, da nord in senso orario, con muri perimetrali dell'edificio, sub.15, sub.2, sub.13, salvo altri e/o variati.

L'unità abitativa al piano interrato – magazzino - censita con il mappale 1207 sub. 14 confina, da nord in senso orario, con sub. .3, sub.31, muri perimetrali, sub.8, salvo altri e/o variati.

L'unità garage mappale 1207 sub. 29 confina, da nord in senso orario, con muri perimetrali, sub. 30, sub.3, sub.28 salvo altri e/o variati.

L'unità garage mappale 1207 sub. 21 confina (catastalmente ma non sul posto), da nord in senso orario, con sub. 20, strada, sub.1 salvo altri e/o variati.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di unità abitativa del tipo appartamento in essere in un fabbricato del tipo condominiale, denominato “Condominio Venere”, avente accesso da Vicolo Marmolada civ. 4 – int. 7 nel Comune di Maserada Sul Piave – frazione Varago.

L'appartamento si pone al primo ed ultimo piano dello stabile ed è così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura in un unico ambiente, disimpegno, due camere da letto, bagno e terrazzino.

Al piano seminterrato di pertinenza vi è un magazzino, in abbinamento all'appartamento.



Di proprietà e pertinenza quindi ed inoltre un garage coperto situato al piano seminterrato del fabbricato ed un posto auto scoperto sul fronte di vicolo Marmolada.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso il vano scale comune.

Il condominio è privo di ascensore.

La superficie lorda dell'alloggio al piano primo corrisponde a mq. 63 circa oltre al terrazzo di mq. 4,90 circa.

La superficie lorda del magazzino al piano seminterrato corrisponde a mq. 14,00 circa.

Il garage ha superficie lorda di mq. 17 circa.

Il posto auto scoperto ha superficie catastale di mq.12,87.

L'edificio ha struttura in laterocemento, con manto di copertura in coppi o similari.

Secondo quanto riportato nel certificato di collaudo statico l'edificio ha fondazioni di tipo a platea in cls, solaio del tipo predalles, strutture verticali in murature di blocchi laterizi spess. cm.26, con strutture verticali perimetrali ed intermedie con pilastri in c.a. anche interposti.

L'alloggio ha discrete finiture interne, in uno stato di conservazione buono e che si possono così riassumere: pareti delle stanze intonacate a civile e tinteggiate, pavimenti dei locali parte in ceramica e parte in parquet di legno, rivestimento delle pareti del bagno e dell'angolo cottura in ceramica, serramenti di porte e finestre in legno, quest'ultime con vetrocamera, oscuri in legno, davanzali e soglie in marmo, battiscopa in legno, portoncino di ingresso blindato.

Il terrazzo ha pavimento con piastrelle del tipo ceramico e ringhiera metallica di protezione.



Il locale magazzino al piano seminterrato ha pavimentazione in ceramica e porta in metallo ed è dotato di impianto elettrico ed attacco dell'acqua.

Il garage ha il pavimento in calcestruzzo liscio e il basculante in metallo.

L'immobile – appartamento - è dotato di citofono, di impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento autonomo a gas metano con impianto tradizionale a radiatori.

Nell'alloggio è presente un condizionatore con unità esterna (per tale impianto aggiunto non si è in grado di sapere da chi installato).

La scala condominiale ha i gradini rivestiti in ceramica.

Le foto scattate all'atto del sopralluogo, che si allegano al presente elaborato, contribuiscono a descrivere l'abitazione in questione e le sue pertinenze.

SERVITU'

Esaminato il contenuto della relazione notarile ventennale non si riscontrano descritte servitù.

Acquisito l'atto di provenienza originario dei beni, al riguardo delle servitù, così viene riportato:

“servitù attive e passive inerenti, in particolare con le servitù che vengono a crearsi con la vendita frazionata del fabbricato e con la servitù di deroga dai confini giusta atto autentificato dal notaio Curione in data 8 luglio 2002 rep. 148206, registrato a Treviso il 12 luglio 2002 n. 2348 privati”.

^^

VINCOLI - CONVENZIONI

Per quanto riferito dalla P.A. per l'immobile in questione non vi sono vincoli per l'immobile in questione.

Convenzione urbanistica:



Il rogito di provenienza richiama: “l’area in oggetto appartiene ad una lottizzazione convenzionata con il Comune di Maserada Sul Piave giusta atto in data 27 marzo 2001 rep. 1210 del Segretario Comunale, re4gistrato a Treviso il 29 marzo 2001 n.1129 pubblici, trascritto il 29 marzo 2001 n.ri 12571/9259”.

**

TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI / ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

Si è trasmessa alla P.A. di Maserada Sul Piave istanza di accesso agli atti per la visione delle pratiche edilizie riguardanti le unità immobiliari in questione.

L’ufficio tecnico comunale ha sottoposto la documentazione e le concessioni edilizie che di seguito si richiamano:

- concessione edilizia in data 12 dicembre 2002 n.4323
- DIA prot. 5513 del 19 aprile 2004 per modifiche interne
- DIA prot. n. 2951/3151 del 28 febbraio 2004 per recinzione esterna
- collaudo statico portante la data 16 marzo 2004
- certificato di abitabilità n. 26 del 20 aprile 2004.

**

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' EDILIZIA'

La situazione planimetrica dell’appartamento corrisponde allo stato licenziato, ad eccezione del terrazzino che si presenta leggermente più ampio rispetto al progetto.

Da una semplice misurazione della recinzione fronte strada quindi si è riscontrata una difformità dell’altezza della recinzione (recinzione del condominio fronte strada).

Quindi ed inoltre il cancello per l’accesso alla rampa interrata, secondo quanto prescritto dal Comun di Maserada con lettera 03.03.2004 (prescrizione alla DIA),



deve essere rimosso.

SANABILITA' DEGLI ABUSI

Si sono assunte informazioni presso l'ufficio tecnico del Comune di Maserada Sul Piave.

Per la modifica prospettica si potrà presentare Scia in sanatoria, con costi tra sanzione e costi tecnici della pratica che si possono stimare in indicativi e complessivi € 3.000,00.

La difformità della recinzione (opera comune) si può regolarizzare con apposita pratica, con costi per sanzione e pratica di indicativi e complessivi € 4.000,00 (costi questi che sarebbero da ripartire tra i condomini, per millesimi, essendo tale recinzione opera condominiale)

^^^

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

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, 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 neanche 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 fornite dall'ufficio tecnico di Maserada Sul Piave.

ACCERTAMENTO CONFORMITA' DELLE SCHEDE CATASTALI

Le schede catastali depositate presso gli Uffici del Catasto di Treviso riguardanti l'abitazione ed il garage coperto risultano corrispondere allo stato di fatto.

Il posto auto esterno (come gli altri di terzi), secondo l'elaborato planimetrico, risulta invece posizionato in sedime diverso rispetto a quanto sul loco individuato.

Necessiterà pertanto provvedere, in loco, alla rettifica/modifica della individuazione di sedime delle varie proprietà esclusive in capo ai condomini nonché di quelle comuni.

CERTIFICAZIONI IMPIANTI

In atti presso la P.A. sono depositate dichiarazioni di conformità degli impianti che, acquisite, si allegano alla presente perizia.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune



di Maserada Sul Piave 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.

La zona in cui è inserito l'edificio è residenziale, dallo strumento urbanistico vigente individuata in PUA /09.

STATO DEGLI IMMOBILI - occupazioni

L'immobile, all'atto dei sopralluoghi svolti, risultava aperto dall'esecutata.

Effettuata la richiesta all'Agenzia Delle Entrate di Treviso, si è avuta risposta con lettera prot. n. 92512 che riferisce che, per l'immobile in questione, della tipologia negoziale di interesse, non è stato possibile individuare contratti stipulati dal soggetto indicato che riguardino gli immobili interessati dalla procedura.

Viene segnalato dall'Agenzia delle Entrate di Treviso un contratto di comodato registrato presso l'ufficio territoriale di Cagliari 1 al n. 539 serie del 2015, che, in assenza di dati catastali, non è stato per l'Agenzia territoriale di Treviso possibile ricondurre con certezza agli immobili oggetto di procedura esecutiva.

Acquisito dalla parte tale contratto si evince che trattasi di contratto di comodato d'uso gratuito redatto in data 30.01.2015, della durata di anni 3 e riguardante l'immobile in questione.



SPESE CONDOMINIALI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

E' pervenuta, a seguito di specifica richiesta, dichiarazione resa dall'amministratore di Condominio (Amministrazioni Immobiliari Altinier geom. Alessio) dichiarazione che riporta i seguenti dati:

- allo stato attuale – giugno 2023, risultano regolari le rate ed i versamenti;
- mediamente le rate annuali si aggirano sulle 727,11 euro/anno;
- il locale ha come millesimi di proprietà pari a 131,78; mentre 203,262 millesimi sono relativi agli spazi comuni.

Il regolamento di condominio non è stato trasmesso, nonostante le ripetute richieste.

Va precisato che, nel condominio, non sono apposte targhe atte ad individuare il nominativo dell'amministratore condominiale.

La ditta esecutata ha fornito allo scrivente, a voce, il nominativo dell'amministratore di condominio sopra indicato.

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 residenziale 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 nel centro abitato del Comune di Maserada Sul Piave e della frazione di Varago.

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



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 similari, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore.

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 primo

mq. 63 x € 1.200,00 € 75.600,00

- terrazzo

mq. 4,90 x 0,25 x € 1.200,00 € 1.470,00

- magazzino piano seminterrato

mq. 14 x 0,50 x € 1.200,00 € 8.400,00

- garage

mq. 17 x 0,50 x € 1.200,00 € 10.200,00

- posto auto scoperto

a corpo € 5.000,00

Sommano € 100.670,00



* riduzione al valore dell'immobile per assenza di garanzia
per vizi del bene venduto e secondo la vendita mediante asta

a detrarre dal 10 al 25% = arrotondati - € 15.670,00

residuano	€ 85.000,00
(diconsi euro ottantacinquemila/00)	

Con precisazione che si sono stimati dei costi di indicativi e totali € 4.000,00
circa/indicativi per la regolarizzazione (per le porzioni esclusive e circa, in millesimi,
per la parte comune recinzione condominiale).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si è provveduto a vagliare i contenuti della relazione notarile depositata e, in data 05
luglio 2023, ad effettuare un aggiornamento delle visure presso l'Agenzia delle
Entrate di Treviso – Servizi di Pubblicità Immobiliare.

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

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione per Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo
fondiario del 08.10.2008, trascritta in data 15.10.2008 ai n.ri 39466 reg. gen. e 8746
reg. part. a favore di Veneto Banca spa con sede in Montebelluna (Tv) - CF
04167010265.

^^^

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- verbale di pignoramento immobiliare del 03.05.2022 - trascrizione del 18.05.2022
ai n.ri 18955 di registro generale – n. 13441 di registro particolare, a favore di
AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli – CF



05828330638

^^^

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, al custode nominato ed all'esecutato mediante raccomandata RR, copia dell'elaborato peritale.

Treviso, lì 13/09/2023

ALLEGATI:

- foglio esecutato - *Allegato n. 1*
- estratto mappa – *Allegato n. 2*
- visure catastali – *Allegato n. 3*
- schede catastali – *Allegato n. 4*
- documentazione fotografica – *Allegato n. 5*
- atto di provenienza – *Allegato n. 6*
- documentazione della P.A. - *Allegato n.7*
- aggiornamenti Conservatoria – *Allegato n. 8*
- documentazione condominiale – *Allegato n. 9*
- planimetria difformità – *Allegato n.10*
- comodato d'uso – doc. Agenzia delle Entrate – *Allegato n. 11*
- SCHEDA SINTETICA necessaria per l'ordinanza di vendita – *Allegato n.12*

Il Perito Estimatore
(geom. Giovanni Simeoni)
FIRMATO DIGITALMENTE

