

TRIBUNALE DI TREVISO

*_*_*

ESECUZIONE IMMOBILIARE **RG n. 508-2021**

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 esecutata, 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 in Comune di Casale Sul Sile (Tv).

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

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

Ha successivamente acquisito dallo studio notarile di Chioggia 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 gli accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casale Sul Sile (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 Casale Sul Sile

Sez. C – foglio 12

mappale 776 subalterno 26, graffato 27, Natura A/2, Classe 2, Consistenza Vani 5,5,

Indirizzo Via Edmondo Matter n.45, Piano S1-T

mappale 776 subalterno 19, Natura C/6, Classe 2, Consistenza mq. 12, Indirizzo Via

Edmondo Matter n.45, Piano S1

mappale 776 subalterno 20, Natura C/6, Classe 2, Consistenza mq. 12, Indirizzo Via

Edmondo Matter n.45, Piano S1

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE 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 notarile ventennale a firma del notaio dott. Vincenzo Calderini, notaio in Maria Capua Vetere (CE).



FORMAZIONE DEI LOTTI

L'immobile è costituito da unica unità abitativa con annessi due garage.

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 Casale Sul Sile (codice B879)
Sez. C – foglio 12
mappale 776 sub.26 Via E. Matter n.45 piano S1-T categ. A/2 cl.2 vani 5,5 sup. catastale mq.97- totale escluse aree scoperte mq.90 RC€ 482,89
mappale graffato sub.27
mappale 776 sub. 19 Via E. Matter n.45 piano S1 categ. C/6 cl.2 mq.12 sup. catastale mq.15 RC€ 31,61
mappale 776 sub. 20 Via E. Matter n.45 piano S1 categ. C/6 cl.2 mq.12 sup. catastale mq.14 RC€ 31,61

Il fabbricato sul quale sono in essere le unità immobiliari oggetto di stima è eretto sul mappale n. 776 – foglio 24 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



di Treviso.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto all'esecutato mediante:

- atto di compravendita rep. n. 147154 del 09 ottobre 2008 del notaio dott. Alessandro Caputo in Chioggia (Ve).

CONFINI

L'unità abitativa al piano terra censita con il mappale 776 sub. 26-27 confina, da nord in senso orario, con sub. 28, sub.3, sub.1, salvo altri e/o variati.

L'unità abitativa al piano interrato censita con il mappale 776 sub. 26 confina, da nord in senso orario, con sub.21, muri perimetrali, sub. 19, sub.20, salvo altri e/o variati.

L'unità garage sub. 19 confina, da nord in senso orario, con sub. 20, sub.26, sub.1, salvo altri e/o variati.

L'unità garage sub.20 confina, da nord in senso orario, con sub. 21, sub.26, sub.19, 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 Rovigno", avente accesso da Via Matter civ. 59 nel Comune di Casale Sul Sile, in zona residenziale poco distante dal centro abitato del Comune.

L'appartamento si sviluppa su due piani: piano terra-rialzato e piano seminterrato ed è così composto: al piano terra/rialzato dal pianerottolo di ingresso dal vano scala



esterno in proprietà, da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due camere da letto, w.c. e terrazzo; al piano seminterrato da magazzino e lavanderia.

Una scala interna collega gli ambienti situati sui due piani dell'alloggio.

L'unità abitativa è dotata di piccola area scoperta di pertinenza, situata al piano terra.

Di pertinenza quindi due garage confinanti tra loro e situati al piano seminterrato dell'edificio.

L'accesso all'appartamento avviene esternamente da corsia pedonale comune.

L'accesso ai garage avviene dalla corsia – rampa comune.

I garage sono di fatto e tra loro attualmente collegati anche internamente.

La superficie lorda dell'alloggio al piano terra/rialzato corrisponde a mq. 95 circa; con terrazzo di mq. 7,90 circa e pianerottolo di mq. 4,50 circa.

La superficie lorda dell'alloggio al piano seminterrato corrisponde a mq.30 circa.

Lo scoperto di pertinenza esclusiva è identificato con il sub.27 ed ha modestissima superficie.

Ciascun garage ha superficie lorda di mq.15 circa.

L'edificio ha struttura in laterocemento, con manto di copertura in coppi o similari e pareti perimetrali con sistema di isolamento a cappotto.

L'alloggio ha discrete finiture interne, in uno stato di conservazione discreto, che si possono così riassumere: pareti delle stanze intonacate a civile e tinteggiate, pavimenti dei locali al piano terra-rialzato parte in ceramica e parte in parquet di legno; rivestimento delle pareti del bagno e cucina in ceramica, serramenti porte e finestre in legno, quest'ultime con vetrocamera, oscuri in legno, davanzali e soglie in marmo, battiscopa in legno.

Il terrazzo ha pavimentazione con piastrelle del tipo ceramico; perimetrato in parte con muretto ed in parte con ringhiera in ferro.



La scala interna ha i gradini rivestiti in marmo.

Il locale al piano seminterrato ha pavimentazione in ceramica.

I garage hanno il pavimento in ceramica e il basculante in metallo.

L'immobile è dotato 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.

Le foto scattate all'atto del sopralluogo e 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 nel rogito di trasferimento:

“servitù attive e passive, ed inoltre:

- esiste una servitù passiva di passaggio costituita con atto di donazione a rogito Notaio Parolin di Montebelluna in data 2 luglio 1999 rep. 140677 (ivi registrato il 21 luglio 1999 al n. 2151 e trascritto a Treviso il 30 luglio 1999 ai nn. 28253/18362), limitatamente ai sedimi stradali del mappale 679;
- lungo il lato nord, al di sotto dei subalterni 1,12,15 che attraversa ad una profondità di circa metri 1,50 (uno vergola cinquanta), corre una tubazione dell'acquedotto consortile di Roncade.

^^

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 la convenzione di lottizzazione a favore del Comune di Casale Sul Sile stipulata con atto a rogito Notaio Ucci di Treviso in data 20 maggio 1999 rep. 43153 (ivi registrato il giorno 8 giugno 1999 al n. 2083 ed ivi trascritto il 1luglio 1999 ai nn. 23818/15494).

**

TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI / ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

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

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

- concessione edilizia n. 89 del 4 giugno 1999 (per opere urbanizzazione)
- concessione edilizia n. 2 del 11 gennaio 2000 (pratica edilizia n. 10450 prot. 10508)
- concessione edilizia n. 126 del 25 giugno 2001 (pratica edilizia n. 11561 prot. 6137)
- certificato di abitabilità n. 61 in data 3 luglio 2001 pratica n. 11561.

**

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' EDILIZIA'

La situazione planimetria dell'immobile e pertinenze corrisponde allo stato licenziato.

Si sono rilevate delle difformità interne per apertura di porta di collegamento tra i due garage.



Quindi una stanza dei locali interrati viene utilizzata con letto; pertanto utilizzo inidoneo ed improprio del locale.

SANABILITA' DEGLI ABUSI

Generalmente una modifica per opere interne risulterebbe sanabile.

Nel caso in questione trattandosi di aperture di collegamento tra garage, dovranno verificarsi le condizioni di fattibilità secondo le direttive dei Vigili del fuoco (porte REI) per permetterne la regolarizzazione.

In diverso caso si dovrà ripristinare lo stato autorizzato con chiusura del foro porta.

L'utilizzo di una stanza del locale interrato come camera da letto non è fattibile e quindi concessionabile.

^^^

() 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 Casale Sul Sile.

ACCERTAMENTO CONFORMITA' DELLE SCHEDE CATASTALI

Le schede catastali depositate presso gli Uffici del Catasto di Treviso riguardanti le unità immobiliari risultano corrispondere allo stato di fatto per quanto riguarda la distribuzione interna dei vani (la difformità riscontrata riguarda infatti solamente l'apertura di porta su una parete interna).

Da segnalare quindi che il civico rinvenuto sul posto è il n.59.

Catastalmente risulta invece ancora il n.45.

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 Casier (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.

STATO DEGLI IMMOBILI - occupazioni

Gli immobili risultano attualmente occupati dall'esecutato.

Predisposta e trasmessa in data 12 aprile 2023 apposita istanza all'Agenzia Delle Entrate di Treviso, con indicati i dati catastali dell'immobile, il nominativo dell'attuale proprietario, del precedente proprietario e la data del rogito notarile, in data 12 settembre 2023 si è poi avuta risposta dall'Agenzia di Delle Entrate che rileva quanto segue: “ *non è stato possibile individuare alcun contratto (della tipologia negoziale di interesse), stipulato da tali soggetti, che riguardi gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione*”

In allegato la lettera di risposta dell'Agenzia delle Entrate di Treviso.

SPESE CONDOMINIALI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Acquisiti dall'amministratore di condominio il regolamento di condominio, le tabelle millesimali ed i prospetti di rendiconto consuntivo esercizio 2022 e di previsione esercizio 2023 (documenti che si allegano) si evince che, per l'unità immobiliare in questione, le spese condominiali annue ammontano in variabili € 550/600 circa annue.



Alla data del ricevimento dei prospetti da parte dell'amministratore (mese di maggio 2023) non vi sarebbero sospesi di consistenti somme.

Il prospetto ultimo riporta un bilancio preventivo personale dell'esecutato di totali € 619,71, con suddivisione delle rate al 15/02/2023, 31/03.2023, 30/06/2023 e 30/09/2023.

Tali rate ad oggi non risulterebbero pagate.

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 rispetto al centro abitato del Comune di Casale Sul Sile (Tv).

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

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 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 seminterrato		
mq. 30 x 0,60 x € 1.000,00	€	18.000,00
- abitazione piano terra- rialzato		
mq. 95 x € 1.000,00	€	95.000,00
- terrazzo e pianerottolo		
mq. (7,90 + 4,50) x 0,25 x € 1.000,00	€	3.100,00
- garage 1		
mq. 15 x 0,50 x € 1.000,00	€	7.500,00
- garage 2		
mq. 15 x 0,50 x € 1.000,00	€	7.500,00
- area scoperta esclusiva		
a corpo	€	<u>1.000,00</u>
Somma	€	132.000,00

* 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% = (15%) arrotondati - € 20.000,00

residuo	€	112.000,00
---------	---	-------------------

(diconsi euro centododicimila/00)



CONTEGGIO CON RIDUZIONE DI SPESE CONDOMINIALI STIMATE PER IL BIENNIO

Dal prospetto trasmesso dall'amministratore del condominio risulta un attuale debito dell'esecutato, nei confronti del condominio, di complessivi € 620,00 circa.

a detrarre – circa , - € 620,00

residuo	€ 111.380,00
(diconsi euro centoundicimilatrecentottanta/00)	

Con indicazione che, per la regolarizzazione della difformità riscontrata, si quantificano indicativi costi per € 1.000,00 circa.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si è provveduto a vagliare i contenuti della relazione notarile depositata e, in data 24 maggio 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 09.10.2008 trascritta in data 17/10/2008 ai n.ri 39876 reg. gen. e 8829 reg. part. a favore di Veneto Banca società per azioni con sede in Montebelluna (Tv)
- CF 04167010265.

^^^

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- verbale di pignoramento immobiliare del 22/01/2010 - trascrizione del 15/03/2010 ai n.ri 8809 di registro generale – n. 5560 di registro particolare, a favore di



CONDOMINIO ROVIGNO con sede in Casale Sul Sile (Tv) – CF 94083340268.

- verbale di pignoramento immobiliare del 30/06/2010 - trascrizione del 23/07/2010 ai n.ri 27058 di registro generale – n. 16743 di registro particolare, a favore di CONDOMINIO ROVIGNO con sede in Casale Sul Sile (Tv) – CF 94083340268.

- verbale di pignoramento immobiliare del 15/11/2021 - trascrizione del 12/01/2022 ai n.ri 642 di registro generale – n. 468 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, li 11 Ottobre 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. + convenzione – *Allegato n.7*
- Aggiornamenti Conservatoria – *Allegato n. 8*
- Documentazione condominiale – *Allegato n. 9*



- Planimetria difformità – *Allegato n.10*
- Lettera Agenzia Entrate per locazioni – *Allegato n.11*
- SCHEDA SINTETICA necessaria per l'ordinanza di vendita – *Allegato n.12*

Il Perito Estimatore
(geom. Giovanni Simeoni)

