

TRIBUNALE DI TREVISO  
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **248/2022** promossa da

[REDACTED]

con l'avv. [REDACTED]

G.E. dott.ssa Paola Torresan

\*\*\*\*\*

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

22/11/2023

Treviso, 8 novembre 2023

lo stimatore  
geom. Bruno Cisterna



# Indice generale

1 PREMESSA.....	3
2 RELAZIONE PERITALE.....	3
2.1 COMPENDIO IMMOBILIARE.....	3
2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.....	3
Localizzazione.....	4
2.3 TITOLO DI PROVENIENZA.....	5
2.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	5
2.5 SERVITÙ.....	6
2.6 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	6
Determinazione della superficie lorda commerciale.....	8
2.7 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	8
2.8 DATI URBANISTICI ED EDILIZI.....	9
Estratto di zona.....	9
2.9 CLASSE ENERGETICA.....	10
2.10 CONFORMITÀ URBANISTICA.....	10
2.11 CONFORMITÀ CATASTALE.....	10
2.12 DIVISIBILITÀ.....	10
2.13 VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	10
3 RISERVE.....	12
ALLEGATI.....	13



## 1 PREMESSA

Al sottoscritto stimatore, a seguito della nomina del G.E. veniva notificato via PEC il 02/05/2023 il quesito, con il giuramento in data 03/05/2023.

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 del comune di Preganziol, nonché i sopralluoghi presso gli immobili con le necessarie verifiche e misurazioni avvenuti in data 03/08/2023, il sottoscritto stimatore è in grado di redigere la seguente

## 2 RELAZIONE PERITALE

### 2.1 COMPENDIO IMMOBILIARE

#### **Lotto unico**

#### **in capo all'esecutato per la quota indivisa di 1/2**

costituito da unità immobiliare ad uso civile abitazione a due piani fuori terra e scoperto esclusivo, **ubicato in comune di Preganziol, loc. Frescada, via 2 Giugno n. 5.**

### 2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Il lotto risulta così catastalmente individuato:

#### **Catasto Fabbricati**

#### **Comune di Preganziol - Sez. A - Foglio 1**

VIA DUE GIUGNO n. 5

**Part. 222 Sub 1 – Categ. F/1 (area urbana) - Cons. 197 m<sup>2</sup>**

VIA TERRAGLIO n. 5 Piano T - 1

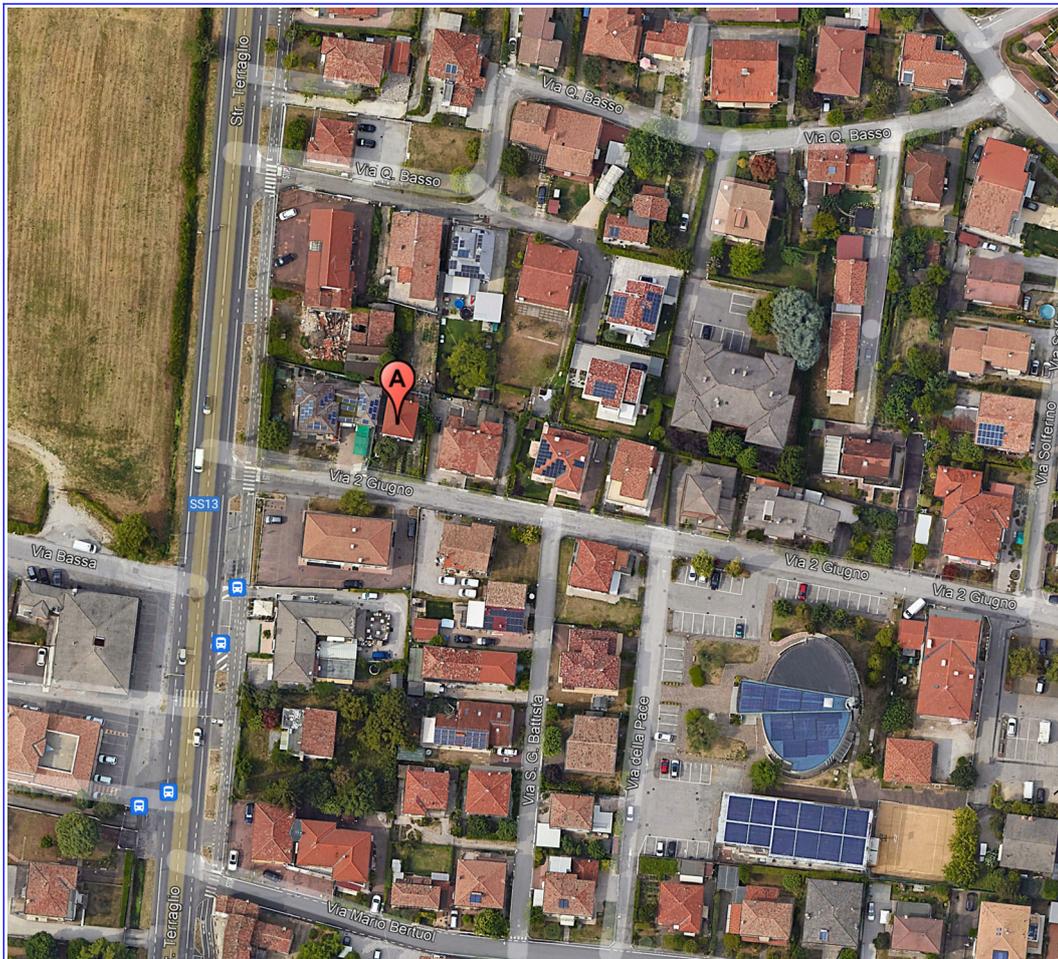
**Part. 222 Sub 2 – Rend. Euro 444,67 – Categ. A/7 Cl 1 - Cons. 7,5 vani**



## Catasto Terreni

**Comune di Preganziol - Foglio 1**  
**Part. 1595 – AREA RURALE– Superf. 33 m<sup>2</sup>**

Con la precisazione, inoltre, che l'area coperta su cui insiste l'immobile urbano è riportata al Catasto Terreni – Comune di Preganziol – al Foglio 1 con la particella n. 222 – ente urbano di m<sup>2</sup> 257.



**Localizzazione**

## Confini.

Con la premessa che la particella n. 1595 corrisponde a porzione di sedime stradale della stessa via 2 Giugno, il lotto confina, partendo da sud e procedendo in senso orario con strada, particelle n. 22, 40 e 2208.



### 2.3 TITOLO DI PROVENIENZA

Il lotto è oggi intestato per la quota di ½ all'esecutato e per l'altro ½ al creditore procedente, le generalità complete del quale sono rilevabili nell'Allegato n. 1 in dipendenza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Matteo Contento, rep. 5317 del 03/11/2006 (Allegato n. 7), registrato a Montebelluna il 14/11/2006 al n. 4957 SERIE 1T e trascritto a Treviso il 15/11/2006 ai n.ri 56362/32319.

### 2.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 17/10/2023 risulta che, presso i registri dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, esistono le formalità contro che di seguito si elencano.

#### **TRASCRIZIONI:**

##### **1) Trascrizione in data 20/06/2022 ai n.ri 24011/16912**

Verbale di pignoramento immobiliare in data 30/05/2022 n. 2378 di rep. del Tribunale di Treviso, a favore del creditore procedente, contro l'esecutato per la quota di ½ sulle unità immobiliari staggite.

#### **ISCRIZIONI:**

##### **1) Iscrizione in data 15/11/2006 ai n.ri 56363/14451**

Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 03/11/2006 rep. 5318 del notaio Matteo Contento di Montebelluna a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] con sede a [REDACTED] contro l'esecutato e il creditore procedente per la complessiva quota di 1/1 sulle unità immobiliari staggite.



## 2) Iscrizione in data 24/11/2017 ai n.ri 40735/7008

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo emesso [REDACTED] in data 22/11/2017, rep. 2120 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro l'esecutato per la quota di ½ sulle unità immobiliari di cui alla sezione urbana A Foglio 1 particelle n. 222 sub. 1 e 222 sub. 2 comune di Preganziol.

### 2.5 SERVITÙ

La vendita viene fatta nello stato di fatto e di diritto in cui i descritti immobili attualmente si trovano, con gli annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti, se ed in quanto legalmente costituite.

### 2.6 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile staggito si trova nel comune di Preganziol, località Frescada, via 2 Giugno n. 5, in fascia suburbana - zona Frescada E1 (fonte OMI).

E' costituito da fabbricato unifamiliare di probabile realizzazione indicativamente risalente agli anni '50/'60 del secolo scorso, ampliato nel 1980 con la costruzione di alcuni accessori, a due piani fuori terra con pertinente area scoperta.

Rispetto alla viabilità pubblica l'area pertinenziale è completamente recintata, esclusa ovviamente la particella n. 1595 in quanto, come già illustrato in precedenza, coincidente con parte del sedime stradale.

L'accesso pedonale e carraio dalla strada avvengono attraverso un unico cancello prospettante su via 2 Giugno, dal quale ci si immette nella porzione di scoperto esclusivo e da qui all'abitazione.



L'area scoperta, nelle zone non strettamente adibite a camminamenti e/o marciapiedi, è tenuta a orto.

La proprietà, nell'insieme, si presenta in uno stato di conservazione e/o manutenzione carente.

%%%

Le principali strutture portanti verticali sono costituite da muratura in laterizio tradizionale, senza alcuna coibentazione. Solai di piano e di copertura probabilmente in travi di legno con contro soffittatura in arelle intonacate. Manto di copertura in coppi e pluviali in lamiera. Sulla tettoia il manto è costituito da lastre in fibrocemento. Stante l'epoca di costruzione non si esclude la possibilità che possano contenere amianto ma, ad un sommario esame visivo, non manifestano sfaldature o sfarinature. Sarà eventualmente onere dell'aggiudicatario provvedere ad un esame più approfondito attraverso una ditta specializzata così da effettuare gli interventi di incapsulamento, o quant'altro si rendesse necessario, delle parti che dovessero risultare non integre.

Il piano terra, di altezza utile variabile con un massimo di mt 2.85, è composto da loggia, ingresso, soggiorno, pranzo, cucinino e sbratta. A ridosso dei locali principali ed accessibili esclusivamente dall'esterno ci sono anche un locale ad uso centrale termica/lavanderia e una tettoia, quest'ultima realizzata a confine con limitrofa proprietà. Pavimenti ceramici nei locali principali. In calcestruzzo nella centrale termica e nella tettoia.

Dall'ingresso, attraverso una rampa di scale, si accede al piano ammezzato, dove si trova un piccolo bagno, e successivamente al piano primo di altezza utile mt 2.90, adibito a "zona notte" con disimpegno, due camere doppie e una cameretta-ripostiglio.

Pavimenti e rivestimenti ceramici in bagno. Di legno in tutto il piano primo.

Portoncino di ingresso in legno. Porta esterna del locale pranzo in alluminio.



Serramenti di finestra in legno, senza vetrocamera, con oscuri sempre in legno.

La tettoia e la centrale termica hanno porte di chiusura in metallo.

L'impianto termico è del tipo tradizionale con caldaia alimentata a gas metano ed elementi radianti lamellari. Funzionamento non verificabile.

Impianto elettrico sottotraccia in apparente sufficiente stato di manutenzione.

Allacciamento alla pubblica fognatura.

Nel complesso trattasi di un fabbricato vetusto, con finiture ordinarie risalenti all'epoca della costruzione originaria (vedasi relazione fotografica).

**Superficie netta calpestabile del piano terra circa m<sup>2</sup> 46, oltre alla centrale termica e tettoia di m<sup>2</sup> 30 e la loggia m<sup>2</sup> 4.**

**Superficie netta calpestabile dei piani primo e ammezzato circa m<sup>2</sup> 47.**

**La superficie commerciale del lotto**, considerata l'abitazione e l'area pertinenziale, ragguagliandone alla principale gli accessori, è **di m<sup>2</sup> 142** arrotondati (oltre alla superficie della particella n. 1595 di m<sup>2</sup> 33), come si evince dalla tabella che segue.

<b>Determinazione della superficie lorda commerciale</b>					
Immobili		Superficie lorda	Coeff.	Superficie ragguagliata	
Locali principali	Piano terra	M <sup>2</sup> 53,00	1,00	M <sup>2</sup>	53,00
	Piano primo	M <sup>2</sup> 63,00	1,00	M <sup>2</sup>	63,00
Accessori	Piano terra (ct e tettoia)	M <sup>2</sup> 32,00	0,40	M <sup>2</sup>	12,80
Accessori	Loggia p.terra	M <sup>2</sup> 4,00	0,25	M <sup>2</sup>	1,00
Scoperto	Fino alla concorrenza della superficie coperta	M <sup>2</sup> 100,00	0,10	M <sup>2</sup>	10,00
	eccedenza	M <sup>2</sup> 97,00	0,02	M <sup>2</sup>	1,94
<b>TOTALI</b>				<b>M<sup>2</sup></b>	<b>141,74</b>

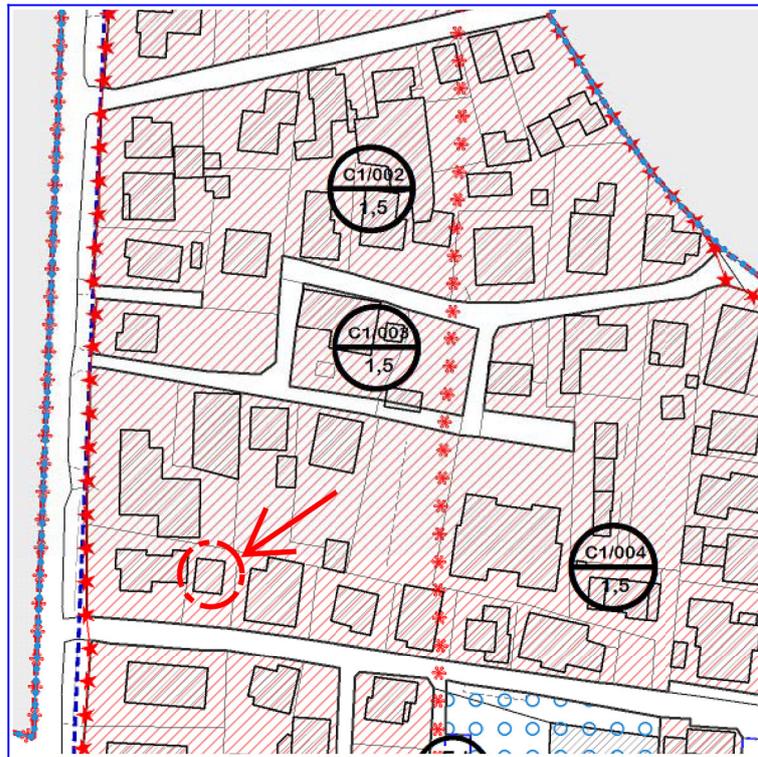
## 2.7 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è occupato dalla famiglia del creditore procedente.



## 2.8 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Il fabbricato e l'area pertinenziale ricadono, secondo lo strumento urbanistico vigente, in zona residenziale C1/004, normata dall'art. 24 delle Norme Tecniche Operative.



**Estratto di zona**

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune, relativamente agli immobili in oggetto, è stata riscontrata la seguente situazione:

- Impianto ante 01/09/1967;

- Per le successive modifiche e/o ampliamenti è stata presentata domanda di concessione in sanatoria presso il Comune di Preganziol in data 30/06/1987 prot. n. 7622 con versamento dell'oblazione pari a Lire 626.000 (seicentoventiseimila), corrispondente ad Euro 323,30 (trecentoventitre virgola trenta centesimi). Il fabbricato è soggetto al vincolo paesaggistico, per il quale è stato rilasciato il parere favorevole dal Comune di Preganziol in data 21/08/2006 prot. n. 19520.

Il sottoscritto stimatore, a seguito dell'accesso agli atti, ha richiesto in data 27/07/2023 chiarimenti in merito alla procedura e costi eventualmente necessari per ottenere la definizione della domanda di condono con l'emissione del provvedimento definitivo (Permesso di Costruire). **Il tecnico comunale ha dichiarato che per la pratica in esame si è formato il silenzio-assenso.**



## 2.9 CLASSE ENERGETICA

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale così come nell'archivio regionale non risulta alcuna certificazione energetica relativa al fabbricato in esame.

Considerati comunque la consistenza, l'esposizione, i materiali e l'epoca di costruzione, si ritiene che allo stesso possa essere ragionevolmente attribuibile una classe energetica non superiore alla "G".

## 2.10 CONFORMITÀ URBANISTICA

Rispetto gli elaborati grafici allegati alla domanda di condono, lo stato di fatto è sostanzialmente conforme.

## 2.11 CONFORMITÀ CATASTALE

Anche le planimetrie catastali sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto, a parte alcune difformità nella rappresentazione delle partizioni interne, specialmente al piano terra. Necessario adeguamento per un costo previsto di € 1.200,00 per spese tecniche e diritti catastali.

L'intestazione catastale riportata in visura è corretta.

## 2.12 DIVISIBILITÀ

Il lotto è costituito da un'abitazione e strette pertinenze e come tale non divisibile.

## 2.13 VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

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, la presenza o meno di impiantistica a norma, il grado di finitura, lo scoperto pertinenziale, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali affitti, locazioni, comodati.

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

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento il metro quadrato commerciale.

Nel caso in esame i fattori che incidono negativamente sulla valutazione dell'immobile sono la mancanza assoluta di isolamento termico delle strutture e dei serramenti, la conseguente scarsa classificazione energetica, la distanza dai confini inferiore a quella minima di legge, ancorché "sanata" con il condono edilizio, ed infine la vetustà dell'insieme.

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 di mercato del bene stimato sia pari a:

Superficie commerciale m <sup>2</sup> 142 x € 850/m <sup>2</sup> =	€ 120.700,00
Superf. particella n. 1595 m <sup>2</sup> 33 x € 15/m <sup>2</sup> = (arrot.)	€ <u>500,00</u>
Sommano	€ 121.200,00

**A tale importo vanno detratti:**

Adeguamento catastale	- € <u>1.200,00</u>
-----------------------	---------------------



VALORE DI MERCATO € 120.000,00

Valore quota in capo all'esecutato :

€ 120.000,00 x ½ € 60.000,00

Al fine, però, di determinare il valore inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, si applicherà un abbattimento del 10% sul valore di mercato.

Ossia € 60.000 x 0,10 = € 6.000,00 - € 6.000,00

**VALORE A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI € 54.000,00**

**(Euro cinquantaquattromila/00)**

### **3 RISERVE**

Con specifico riferimento alla definizione del condono edilizio, con particolare riferimento alla dichiarata formazione del silenzio assenso, 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 specifiche e complete istanze presentate. 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 é pervenuta.

Treviso, li 8 novembre 2023

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 Planimetrie catastali;
- ALLEGATO 5 Visure catastali;
- ALLEGATO 6 Piante stato di fatto
- ALLEGATO 7 Copia atto notarile di provenienza;
- ALLEGATO 8 Elenco formalità pregiudizievoli;
- ALLEGATO 9 Elaborati condono edilizio.

