

TRIBUNALE DI TREVISO

*_*_*

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG n. 148/2023

PERIZIA LOTTO n.1

PERIZIA LOTTO n.2

Contro: Esecutato n.1

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice delegato dell'esecuzione del Tribunale di Treviso di valutare i beni immobili di proprietà della ditta eseguita, il sottoscritto geom. Giovanni Simeoni, con studio in Treviso – P.zza G. Ancilotto civ.8, perito estimatore, ha eseguito le necessarie verifiche ed accertamenti con riferimento agli immobili pignorati ed ubicati nei Comuni di Ponzano Veneto (Tv) e di Treviso (Tv).

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

Ha quindi effettuato le 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 dallo studio notarile del dott. Bianconi di Treviso copia degli atti di provenienza dei beni.

Ha inoltre svolto gli accessi presso l'ufficio tecnico del Comune di Ponzano Veneto e presso l'ufficio tecnico del Comune di Treviso (Tv), per compiere le verifiche dello strumento urbanistico vigente, della sussistenza di eventuali vincoli sui beni, e per acquisire la documentazione progettuale degli edifici; ciò al fine della verifica



della loro conformità urbanistica.

Ha inoltre effettuato accesso presso gli immobili, unitamente al custode nominato, per verificare lo stato, caratteristiche e consistenza dei beni e redigendo, all'uopo, ampia documentazione fotografica.

All'atto dei sopralluoghi ha compiuto delle misurazioni.

Sulla base degli accertamenti svolti e della documentazione acquisita si espone la seguente relazione estimativa.

Formazione dei lotti: vengono formati n. 2 lotti:

- LOTTO N.1:

Immobile ad uso produttivo sito in Comune di Ponzano Veneto (Tv).

- LOTTO N.2:

Immobile ad uso abitativo del tipo appartamento con garage sito in Comune di Treviso (Tv).

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

ELENCO DEI BENI PIGNORATI

L'atto di pignoramento immobiliare riporta i seguenti dati catastali e quote di proprietà:

per l'intera piena proprietà:

Comune di Ponzano Veneto (Tv)

- N.C.E.U. – Sez. B – fg. 6 mapp. 1164 sub.3 – D.1 - Via Majorana – piano T –
graffato sub.4



- N.C.E.U. – Sez. B – fg. 6 mapp. 1164 sub.4 – D.1 - Via Majorana – piano T –

e

per l'intera piena proprietà

Comune di Treviso

- N.C.E.U. – fg 7 mapp. 724 sub. 14 – A3 - Via Jacopo Bernardi - P.2 - vani 3

- N.C.E.U. – fg 7 mapp. 724 sub. 26 – C6 - Via Jacopo Bernardi - P.T - mq.11

La descrizione dei beni pignorati per i diversi beni/lotti, seppure in alcuni casi esposta in modo sintetico, risulta corretta, ad eccezione della mancata indicazione, per gli immobili in Treviso, della Sezione Urbana catastale (corretta individuazione: Sez. D – foglio 7; nel pignoramento indicato invece solo il foglio 7, senza riportare la sezione catastale).

La quota di proprietà indicata risulta corretta.

ACCERTAMENTO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Per l'esecuzione immobiliare è stata depositata la relazione notarile a firma del notaio dott. Antonio Trotta - notaio in Perugia, datata 23.05.2023.

Come emerge dalla relazione notarile alcuni atti di trasformazione della società non risultano trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente.

RIEPILOGO DELLA FORMAZIONE DEI LOTTI- dati catastali

LOTTO 1°:

Comune di Ponzano Veneto

Catasto Fabbricati



Sez. B – foglio 6

mappale 1164 sub. 3

mappale 1164 sub.4 Via Majorana Piano T-1-2 categ. D/1 RC€ 4.526,00

mappali graffati

LOTTO 2 °:

Catasto Fabbricati

Comune di Treviso

Sez. D – foglio 7

mappale 724 sub. 14 Via Jacopo Bernardi P.2 categ. A/3 cl.3 vani 3 RC€ 224,66

mappale 724 sub. 26 Via Jacopo Bernardi P.T categ. C/6 cl.7 mq. 11 RC€ 62,49

**

ELABORATO PERITALE SUDDIVISO PER LOTTI

LOTTO 1°

DESCRIZIONE CATASTALE

Ditta intestata: Esecutato n.1 in piena proprietà.

Agenzia delle Entrate di Treviso - UFFICIO DEL TERRITORIO

Catasto Fabbricati

Comune di Ponzano Veneto (G875)

Sez. B – foglio 6

mappale 1164 sub. 3

mappale 1164 sub.4 Via Majorana Piano T-1-2 categ. D/1 RC€ 4.526,00

mappali graffati

L'edificio sorge sul mappale 1164 – fog. 18 del catasto terreni così censito:

Catasto terreni



Comune di Ponzano Veneto

Foglio 18

Mappale 1164 Ente Urbano di mq.1.008

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto alla esecutata giusto atto di compravendita del 28 maggio 2003 rep. 81808 del notaio dott. Maurizio Bianconi in Treviso.

CONFINI

L'unità immobiliare insiste sul mappale 1164 – foglio 18 del c.t. che confina, da nord in senso orario, con mappali 1375, 1364, 1234, 1232, salvo altri e/o variati;

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di palazzina ad uso laboratorio con uffici situata nel Comune di Ponzano Veneto (TV) in Via Ettore Majorana, s.n.c. con accesso attraverso una stradina della viabilità interna della zona artigianale del paese, edificata nell'ambito della "Lottizzazione Primavera", facilmente raggiungibile in quanto posizionato nelle immediate vicinanze della SP 102 Postumia Romana.

Il fabbricato, di recente edificazione (primi anni 2000), si presenta come un edificio a pianta pressoché rettangolare che si sviluppa su tre piani fuori terra, costruito pressoché centralmente al lotto di pertinenza, anch'esso di forma regolare.

L'accesso alla proprietà avviene mediante un cancello scorrevole di generose dimensioni posizionato a sud.

L'interno è delimitato da un cordolo in cls sormontato da rete metallica ricoperta da piante rampicanti.



La pavimentazione è quasi totalmente in asfalto fatta eccezione per un'aiuola ricavata nell'angolo sud - ovest del lotto, dominata da un grande ulivo secolare; per il marciapiede che corre perimetralmente all'edificio – in betonelle - e per una porzione di area nell'angolo nord, presentante un grigliato erboso.

Si segnala la presenza di una colonnina di ricarica per veicoli elettrici posta in corrispondenza dei parcheggi lungo il confine ovest.

Le facciate del fabbricato sono state realizzate con gusto spiccatamente contemporaneo, bucate da fori rettangolari di diverse dimensioni e parzialmente rivestite in listelli di legno.

Il rivestimento ligneo, tuttavia, risulta marcatamente segnato dalle intemperie e da una scarsa manutenzione.

Sulla facciata sud è stato collocato l'accesso principale, affiancato da altri due fori, tutti protetti da pensiline metalliche, così come l'accesso secondario (presente sulla facciata ovest).

La struttura portante dell'edificio è stata affidata ad uno scheletro di pilastri e setti in C.A. sul quale poggiano i solai, compresa la copertura piana.

I serramenti sono tutti in alluminio con vetrocamera di colore bianco, in alcuni casi muniti di tende oscuranti interne del tipo "veneziana".

Il collegamento tra i vari piani è assicurato sia da una scala con gradini rivestiti in legno che da un ascensore, posizionati centralmente alla costruzione.

La distribuzione interna dei locali e le finiture sono le seguenti:

- al piano terra si colloca un ampio ingresso con reception, quest'ultima marcata dalla doppia altezza che la sovrasta, uffici, sala riunioni, servizi igienici, ripostiglio, due laboratori (di cui quello di maggiori dimensioni se ne ricaverebbe impropriamente utilizzato come refettorio), centrale termica (accessibile solo



dall'esterno) e deposito. In questi ultimi due locali sono visibili tracce di umidità di risalita, essendo posti ad una quota inferiore sia del resto del piano che del marciapiedi esterno, ed alcune tracce di infiltrazione provenienti dalla facciata.

I pavimenti sono tutti in cemento liscio, tinteggiato nelle zone aperte al pubblico, al naturale negli ambienti restanti: un unico riquadro di modeste dimensioni è rifinito con listoni di legno e contraddistingue la zona d'attesa davanti al banco della reception e la reception stessa.

Le pareti sono rivestite quasi ovunque in cartongesso, tinteggiato o, nel caso dei servizi igienici, con sovrapposte piastrelle in ceramica, gli ambienti sono controsoffittati quasi ovunque con gran parte dell'illuminazione del tipo incassato.

Il primo piano è caratterizzato da spazi per riunioni oltre ad un ulteriore servizio igienico. Le finiture di pavimenti e pareti sono le medesime riscontrate al piano sottostante con l'eccezione che qui il pavimento in cemento appare al naturale in tutti gli ambienti.

L'ultimo piano è dedicato unicamente agli uffici e ad una sala riunioni, con due servizi igienici di cui uno, completo di doccia, ad uso esclusivo dell'ufficio a sud, che beneficia anche di una piccola loggia posta sulla facciata sud.

Le pavimentazioni sono in legno negli uffici, resta in cemento nel corridoio. Le pareti sono rivestite in cartongesso in gran parte gli ambienti controsoffittati.

L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia a gas che fornisce acqua calda ai fancoil presenti nei vari ambienti: nei servizi igienici si trovano dei termosifoni tradizionali e l'acqua calda sanitaria è prodotta da appositi boiler. La climatizzazione estiva è affidata ad un impianto di raffrescamento collegato ai fancoil che vede posizionata la batteria di unità esterne sul tetto.

Essendo l'immobile, all'atto del sopralluogo svolto, vuoto e senza allacciamenti, non



si è in grado di conoscere il funzionamento o meno degli impianti.

Le superfici calcolate graficamente sono le seguenti:

superfici immobile: mq. 803,00 circa di laboratori ed uffici; mq.62 circa di locale deposito e c.t.; mq. 9 circa di logge; mq. 722 di area scoperta di pertinenza (superficie catastale).

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

SERVITU'

L'atto notarile di provenienza così riporta e specifica al riguardo delle servitù:

“con gli annessi e connessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti”.

VINCOLI – CONVENZIONI

L'atto notarile di provenienza così riporta e specifica al riguardo delle convenzioni:

“l'area in oggetto fa parte di una lottizzazione convenzionata con il Comune di Ponzano Veneto e di cui atto autentificato dal Notaio F.C. Baravelli di Treviso in data 18/07 luglio 1995 rep. nn. 34600 e 34766, in data 4 ottobre 1995 rep. n.35123, in data 11 marzo 1996 rep. n. 36649 ed in data 18 aprile 1996 rep. n. 37038, ivi registrato in data 7 maggio 1996 al n. 1712 privati e successiva variante di convenzione di cui atto autentificato dallo stesso notaio in data 19 gennaio 1999 rep. n. 44496, registrato a Treviso in data 2 febbraio 1999 al n. 464 Privati”.

Quindi esistenza dell'atto di ricomposizione fondiaria tra i lottizzanti per riequilibrare la capacità edificatoria del piano di lottizzazione ai sensi dell'art. 20 legge 77/10 e dell'art. 32 legge 601/73, autentificato nelle firme dal Notaio Baravelli



di Treviso in data 18 ottobre 1996 rep. n. 38588 in data 21 ottobre 1996 rep. n. 38598 ed in data 28 ottobre 1996 rep. n. 38734, ivi registrato in data 6 novembre 1996 al n. 3697 Privati e trascritto in data 22 novembre 1996 a Treviso dai nn. 30830/22056 ai nn. 30864/22090 ed in data 29 novembre 1996 ai nn. 31540-31541/22577-22578.

Quanto trasmesso dal Comune di Ponzano Veneto, su richiesta dello scrivente, ed inerente le convenzioni si allega alla perizia.

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI /

Trasmessa l'istanza di accesso agli atti alla P.A. di Ponzano Veneto, sono state sottoposte all'attenzione dello scrivente le seguenti pratiche edilizie, riguardanti il fabbricato di cui si discute:

- Concessione Edilizia n. 5495 del 13.6.2002
- Concessione edilizia in variante n. 5702 del 9.11.2002
- DIA in data 3.4.2003 – pratica n. 5908
- Permesso di Costruire n. 6074 del 12.02.2004 in variante alla C.E. 5495
- DIA –variante in corso d'opera al P.C. 6074 – pratica n. 6530 del 10 dicembre 2004 prot. n. 21156
- certificato di abitabilità prot. 1190 del 19.05.2005.
- certificato di collaudo statico in data 18.01.2005.

^^^

Difformità / abusi edilizi accertati:

All'atto del sopralluogo svolto, munito dei progetti autorizzati e compiute delle misurazioni internamente ed esternamente, si sono accertate le seguenti difformità:



1. inspessimento di qualche muro (P.T.);
2. modifiche interne consistenti nella creazione di alcune pareti divisorie/attrezzate al primo piano, poste a suddivisione degli spazi denominati “sale operative”;
3. spostamento di alcune porte interne;
4. minore profondità della centrale termica (ca. 24 cm);
5. eliminazione disimpegno nel wc uso ufficio al secondo piano;
6. altezza complessiva del fabbricato superiore a quella di progetto di circa 25-30 cm.(indicazione più precisa potrà essere data solo a seguito di un rilievo metrico/topografico dell’immobile).

^^

SANABILITA' DEGLI ABUSI - COSTI

A seguito dell’esame della documentazione progettuale e delle difformità riscontrate, si è convenuto, a seguito di colloquio e confronto con il dirigente dell’ufficio tecnico comunale, che le difformità elencate sono sanabili mediante la presentazione di apposita pratica.

Si stimano costi, per sanzioni ed attività tecnica, per complessivi ed indicativi € 6.000,00.

^^

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 Ponzano Veneto.

ACCERTAMENTO CONFORMITA' DELLE SCHEDE CATASTALI

Le schede catastali – planimetrie - dell'unità immobiliare non corrispondono completamente allo stato di fatto in quanto rispecchiano la situazione progettuale con le medesime discrepanze che caratterizzano quest'ultima rispetto alla situazione in essere.

CERTIFICAZIONI IMPIANTI

Tutto quanto reperito presso la P.A. riguardante le certificazioni viene allegato alla presente relazione peritale.



CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ponzano Veneto (Tv) non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE

L'immobile ha destinazione direzionale e secondo lo strumento urbanistico vigente ricade in Z.T.O. D – zone destinate alla produzione di beni e servizi del Piano Degli Interventi, nonché in un ambito disciplinato da PUA convenzionato. Gli estremi della convenzione sono riportati nel capitolo inerente i vincoli e le convenzioni.

STATO DEGLI IMMOBILI - occupazioni

L'immobile all'atto del sopralluogo risultava libero da persone e cose.

Effettuata istanza all'Agenzia delle Entrate di Treviso si è avuta risposta con indicazione che, per le verifiche svolte dall'ufficio, con i dati e nominativi forniti, risulta presente un contratto di locazione registrato nel 2015 al N. 3467 serie T- con annotazione: RISOLTO/ CONCLUSO.

Con ulteriore precisazione mediante lettera del 28 novembre 2024 l'Agenzia Delle Entrate ha quindi precisato: “ *il contratto in questione risulta chiuso. Nell'eventualità che ci sia stata una proroga tacita, quest'ultima non ci è stata comunicata*”.

Si allega in proposito contratto e lettere dell'Agenzia Delle Entrate di Treviso.

Si rimanda alla valutazione dell'Ill.mo sig. Giudice la validità o meno del contratto e quindi l'opponibilità o meno alla procedura.



CONDOMINIALI

Trattasi di immobile non rientrante in edificio condominiale.

Non si è a conoscenza di eventuali costi e ripartizione di spese con gli altri lottizzanti.

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 circondante il fabbricato, la specifica destinazione d'uso licenziata.

Si è quindi considerata la distanza dalle principali arterie stradali.

Si sono quindi considerate le destinazioni d'uso ammesse, per la zona, dallo strumento urbanistico vigente in Comune di Ponzano Veneto.

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 produttive 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).

Sulla base delle considerazioni sopra esposte si valutano e stimano i beni come segue:

laboratorio e uffici

mq. 803,00 x € 750,00 € 602.250,00

deposito e C.T.

mq. 62,00 x € 400,00 € 24.800,00

terrazzi/logge

mq. 9,00 x 0,40 x € 750,00 € 2.700,00

area scoperta (sup. catast.)

mq. 722,00 x € 25,00 € 18.050,00

Sommano € 647.800,00

- a detrarre riduzione per assenza di garanzie

per vizi e/o difetti secondo le procedure di

vendita con asta 10/25%

- applicata, a discrezione

- € 64.780,00

restano € 583.020,00

A detrarre regolarizzazioni urbanistiche

e catastali

- € 6.000,00

RESTANO – TOTALI € 577.020,00

arrotondati € **577.000,00**

(Diconsi euro cinquecentosettantasettemila/00)



ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Effettuate le visure di controllo ed aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso – Servizi di pubblicità immobiliare, sono state riscontrate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione per Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 11.01.2006 trascritta in data 16.01.2006 ai n.ri 2041 reg. generale – 555 reg. particolare, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Verona (Vr) - CF [REDACTED] – capitale € 700.000,00 – per totale € 1.400.000 – durata di anni 10

(per i soli beni del lotto 1)

- Iscrizione per Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 13.02.2006 trascritta in data 17.02.2006 ai n.ri 7708 reg. generale – 1792 reg. particolare, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Verona (Vr) - CF [REDACTED] – capitale € 700.000,00 – per totale € 1.400.000 – durata di anni 10.

(per i soli beni del lotto 1)

- Iscrizione per Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 02.04.2008 trascritta in data 07.04.2008 ai n.ri 13456 reg. generale – 2867 reg. particolare, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Verona (VR) - CF [REDACTED] – capitale € 750.000,00 – per totale € 1.125.000,00 – durata di anni 18.



(per i soli beni del lotto 1)

Con le varie annotazioni come riportate nella nota di trascrizione ed altresì nella relazione/certificazione notarile agli atti.

- Iscrizione per Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 23.12.2009 - trascritta in data 30.12.2009 ai n.ri 48834 reg. generale – 11291 reg. particolare, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Verona (VR) - CF [REDACTED]
[REDACTED] – capitale € 1.000.000,00 – per totale € 2.000.000,00 – durata di anni 10.

(per i soli beni del lotto 1)

Con le varie annotazioni di proroghe come riportate nella nota di trascrizione ed altresì nella relazione/certificazione notarile agli atti.

- Iscrizione per Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 11.02.2021 - trascritta in data 13.05.2021 ai n.ri 18953 reg. generale – 2921 reg. particolare, a favore di [REDACTED] con sede in Casale Sul Sile (TV) - CF [REDACTED] – capitale € 100.000,00 – per totale € 100.000,00.

(per i beni del lotto 1 e del lotto 2)

- Iscrizione per Ipoteca conc. Amministrativa / riscossione derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo del 08.09.2021 - trascritta in data 08.09.2021 ai n.ri 36451 / 11321 reg. particolare, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Roma (RM) - CF [REDACTED] – capitale € 232.639,35 – per totale € 465.278,70.

(per i beni del lotto 1 e del lotto 2)

- Iscrizione per Ipoteca conc. Amministrativa / riscossione derivante da Ruolo e



avviso di addebito esecutivo del 06.03.2023 - trascritta in data 08.03.2023 ai n.ri 8777 reg. generale – 1180 reg. particolare, a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Roma (RM) - CF [REDACTED] – capitale € 120.446,15 – per totale € 240.892,30.

(per i beni del lotto 1 e del lotto 2)

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- verbale di pignoramento immobili del 14.04.2023 trascritto in data 21.04.2023 ai n.ri 14900 reg. gen. e n. 10629 reg. part.

LOTTO 2°

DESCRIZIONE CATASTALE

Ditta intestata: Esecutato n.1 in piena proprietà.

Agenzia delle Entrate di Treviso - UFFICIO DEL TERRITORIO
Catasto Fabbricati
Comune di Treviso (L407)
Catasto Fabbricati
Comune di Treviso
Sez. D – foglio 7
mappale 724 sub. 14 Via Jacopo Bernardi P.2 categ. A/3 cl.3 vani 3 sup. catastale mq. 59; totale escluse aree scoperte mq. 56 RC€ 224,66
mappale 724 sub. 26 Via Jacopo Bernardi P.T categ. C/6 cl.7 mq. 11 RC€ 62,49

Oltre parti comuni di cui all'art. 1117 del c.c.,

La quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e di cui alla tabella 1 del regolamento di condominio. Per la quota pari a 69,08/1000; la quota di comproprietà pari a 69,32/1000 sulla centrale termica.



L'edificio sul quale insistono le unità immobiliari oggetto di stima è eretto sul mappale 724 – foglio 25 del c.t., così censito in catasto:

Comune di Treviso

Catasto Terreni

Foglio 25

mappale 724 Ente Urbano di mq. 1854.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti alla esecutata per atto di compravendita del 29 marzo 2006 rep. 89922 del notaio dott. Maurizio Bianconi in Treviso.

CONFINI

L'unità immobiliare – abitazione - confina da nord in senso orario con muri perimetrali del fabbricato, sub.15, corridoio e vano scale, sub.13 salvo altri e/o variati.

L'unità immobiliare – garage - confina, da nord in senso orario con sub. 27, corridoio comune, sub.25, muri perimetrali 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 Marilena”, avente accesso da Via Jacopo Bernardi al civico n.19/A – int. 14 nel Comune di Treviso – località S. Giuseppe.

L'appartamento è situato al piano secondo dello stabile ed è così composto: ingresso, soggiorno con zona cottura, una camera da letto, bagno, due terrazzi.

Di pertinenza vi è un garage posto al piano terra dello stabile.



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

Il condominio è privo di ascensore.

L'accesso al garage del piano terra avviene dall'area esterna comune e quindi, una porta interna, collega il garage al corridoio interno comune.

La superficie lorda dell'alloggio corrisponde a mq. 55 circa; oltre ai terrazzi di complessivi mq.11 circa.

Il garage ha superficie lorda di mq.12,50 circa.

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

Le pareti esterne sono prive di isolamento termico a cappotto.

L'alloggio ha mediocri finiture interne, in uno stato di conservazione non buono, che si possono così riassumere: pareti delle stanze intonacate a civile e tinteggiate, pavimenti dei locali in ceramica, rivestimento delle pareti del bagno e parete dell'angolo cottura in ceramica, serramenti di finestre in legno di semplice fattura con vetrocamera, avvolgibili in plastica, davanzali e soglie in marmo, porte interne in legno, portoncino di ingresso in legno, battiscopa in legno.

Il terrazzo ha pavimentazione in ceramica ed è perimetrato da un parapetto in muratura.

Il garage ha il pavimento in piastrelle di ceramica e basculante in metallo.

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

Il vano scala condominiale ha le scale con gradini rivestiti in marmo e ringhiera in ferro.

Il condominio è privo di ascensore.

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'

L'atto di notarile di provenienza, sopra citato, così riporta e specifica al riguardo delle servitù:

“ servitù attive e passive esistenti, in particolare con le servitù venutesi a creare in seguito alla vendita frazionata dell'intero stabile e con la servitù di transito di cui all'atto in data 17 marzo 1977 rep. n. 86006 del notaio L. di Francia già di Conegliano, trascritto a Treviso il 15 aprile 1977 ai nn. 7104/6101”.

VINCOLI – CONVENZIONI

L'atto di provenienza non riporta alcuna convenzione.

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI /

Inoltrata l'istanza di accesso agli atti alla P.A. di Treviso, sono state trasmesse a mezzo mail allo scrivente, senza possibilità di accesso in presenza agli uffici comunali, i dati delle seguenti pratiche edilizie, riguardanti il fabbricato e le unità immobiliari di cui si discute:

- Licenza edilizia n. 22/4/76 del 3 aprile 1976
- certificato di abitabilità n.4/77 del 17.2.1977

Verifica della conformità urbanistica delle unità immobiliari oggetto di esecuzione

Effettuato il sopralluogo con misurazioni dell'unità immobiliare in oggetto (appartamento e garage) si è riscontrato che l'appartamento risulta sostanzialmente conforme al progetto autorizzato.



Nel locale garage si è invece riscontrata una difformità al suo interno, con riferimento al diverso posizionamento della una porta che dal garage da accesso al corridoio comune.

Con precisazione che l'accertamento ha riguardato le sole unità immobiliari oggetto di vendita e non già tutto lo stabile condominiale.

Tale difformità, di lieve entità, può essere regolarizzata mediante deposito di apposita pratica in Comune di Treviso. Si stimano costi inerenti alla sanatoria per complessivi ed indicativi € 2.500,00.

ACCERTAMENTO CONFORMITA' DELLE SCHEDE CATASTALI

Le schede catastali sono conformi allo stato planimetrico dell'immobile.

La difformità di posizionamento della porta del garage non incide sulla rendita catastale.

CERTIFICAZIONI IMPIANTI

Dalla documentazione ricevuta dalla P.A. non si evince la presenza di dichiarazioni di conformità degli impianti.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ponzano Veneto (Tv) non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE

L'immobile ha destinazione residenziale secondo l'autorizzazione comunale e ricade



in zona B2 nello strumento urbanistico comunale, ovvero nella Z.T.O. dedicata alle *Aree di completamento residenziale di media densità*.

STATO DEGLI IMMOBILI - occupazioni

Effettuata istanza all'Agenzia delle Entrate di Treviso si è avuta risposta con indicazione che, per le verifiche svolte dall'ufficio, con i dati e nominativi forniti, risulta presente un contratto di locazione della durata di anni 4, registrato nel 2018 al N. 7608 serie T- con annotazione: CONCLUSO.

Da precisare che, all'atto dell'accesso all'unità immobiliare con il custode nominato, si è riscontrato che, in quel momento, l'appartamento ed in garage risultavano occupati e, presumibilmente, abitati.

Con ulteriore precisazione mediante lettera del 28 novembre 2024 l'Agenzia Delle Entrate ha quindi precisato: *“il contratto in questione risulta chiuso. Nell'eventualità che ci sia stata una proroga tacita, quest'ultima non ci è stata comunicata”*.

Si allega in proposito contratto e lettere dell'Agenzia Delle Entrate di Treviso.

Si rimanda alla valutazione dell'Ill.mo sig. Giudice la validità o meno del contratto e quindi l'opponibilità o meno alla procedura.

CONDOMINIALI

L'intero fabbricato di cui fanno parte le unità compravendute è disciplinato dal Regolamento di Condominio e tabelle millesimali che trovansi allegati all'atto in data 17 marzo 1977 rep. 86006 del notaio L. Di Francia.

Trasmessa all'amministratore del Condominio apposita richiesta, si è ricevuto il regolamento di condominio e le tabelle millesimali che si allegano alla perizia.

Per quanto emerge dalla documentazione ricevuta dall'amministratore, per le unità



immobiliari in oggetto le spese condominiali annue ammontano in circa € 630,00.

La posizione debitoria dell'esecutata ammonta, ad oggi (alla data del 30/9/2024) in complessivi € 6.781,43.

Per quanto comunicato dall'amministratore, sono stati deliberati dall'assemblea condominiali lavori di preliminare verifica della copertura del condominio, con importo a carico dell'esecutata, per tale attività, di € 130,84.

Al momento non sono stati deliberati interventi di straordinaria manutenzione.

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 di manutenzione, considerata la zona in cui è inserito, la tipologia di edifici nella zona, il contesto circondante il fabbricato.

Si è quindi considerata la distanza dal centro cittadino e dai principali servizi quali banche, supermercati, farmacie ecc. presenti nelle frazioni limitrofe, la posizione del fabbricato rispetto al centro storico di Treviso.

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

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 sono quindi ed infine considerate le richieste di immobili del tipo in questione (appartamento) per la loro messa a rendita mediante locazione.



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

mq.55 x € 1.000,00 € 55.000,00

terrazzi

mq. 11 x 0,25 x € 1.000,00 € 2.750,00

garage pertinenziale

mq. 12,50 x 0,50 x € 1.000,00 € 6.250,00

Sommano € 64.000,00

- a detrarre riduzione per assenza di garanzie

per vizi e/o difetti secondo le procedure di

vendita con asta

- applicata, a discrezione - € 7.000,00

- a detrarre spese regolarizzazione urbanistica - € 2.500,00

restano € **54.500,00**

(Diconsi euro cinquantaquattromilacinquecento/00)

^^^

STIMA CON CONTEGGIO ULTIME DUE ANNUALITA'



di spese condominiali non versate

a detrarre

€ 630,00 x 2	-	€ 1.260,00
	restano	€ 53.240,00

(Diconsi euro cinquantatremiladuecentoquaranta/00)

ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Effettuate le visure di controllo ed aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso – Servizi di pubblicità immobiliare, sono state riscontrate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione per Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 03.05.2006 trascritta in data 09.05.2006 ai n.ri 21885 reg. generale – 5578 reg. particolare, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Padova (Pd) - CF [REDACTED] – capitale € 85.000,00 – per totale € 170.000,00 – durata di anni 15.

(per i soli beni del lotto 2)

- Iscrizione per Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 11.02.2021 - trascritta in data 13.05.2021 ai n.ri 18953 reg. generale – 2921 reg. particolare, a favore di [REDACTED] con sede in Casale Sul Sile (TV) - CF [REDACTED] – capitale € 100.000,00 – per totale € 100.000,00.

(per i beni del lotto 1 e del lotto 2)

- Iscrizione per Ipoteca conc. Amministrativa / riscossione derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo del 08.09.2021 - trascritta in data 08.09.2021 ai n.ri



36451 / 11321 reg. particolare, a favore di [REDACTED] –
[REDACTED] con sede in Roma (RM) - CF [REDACTED] – capitale € 232.639,35
– per totale € 465.278,70.

(per i beni del lotto 1 e del lotto 2)

- Iscrizione per Ipoteca conc. Amministrativa / riscossione derivante da Ruolo e
avviso di addebito esecutivo del 06.03.2023 - trascritta in data 08.03.2023 ai n.ri
8777 reg. generale – 1180 reg. particolare, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Roma (RM) - CF [REDACTED] –
capitale € 120.446,15 – per totale € 240.892,30.

(per i beni del lotto 1 e del lotto 2)

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- verbale di pignoramento immobili del 14.04.2023 trascritto in data 21.04.2023 ai
n.ri 14900 reg. gen. e n. 10629 reg. part.

ULTERIORE TRASCRIZIONE

Risulta trascritto un preliminare di compravendita a favore di terzi, atto del
14.09.2015, trascritto in data 15.09.2015 ai n.ri 26201 reg. gen. e 18652 reg. part.

per i soli beni del lotto 2

^^^

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
precedente, ai creditori intervenuti ed al custode nominato mediante posta certificata
ed alla esecutata a mezzo raccomandata RR copia dell'elaborato peritale.

Treviso, lì 16 dicembre 2024

ALLEGATI:



LOTTO 1:

Allegato n. 1 - Estratto mappa Lotto 1;

Allegato n. 2 - Visure catastali Lotto1;

Allegato n. 3 – planimetrie catastali Lotto 1;

Allegato n. 4 - Documentazione P.A.

Allegato n. 5 – Convenzioni

Allegato n. 6 – Documentazione fotografica Lotto 1;

Allegato n. 7 – Atto di provenienza Lotto 1

LOTTO 2:

Allegato n. 8 - Estratto mappa Lotto 2;

Allegato n. 9 - Visure catastali Lotto 2;

Allegato n. 10 - Schede catastali Lotto 2;

Allegato n. 11 - Documentazione fotografica Lotto 2;

Allegato n. 12 - Atto di provenienza Lotto 2;

Allegato n. 13 - Documentazione della P.A lotto 2;

Allegato n.14 - Documentazione condominiale;

Allegato n. 15 - Pianta Difformità Lotto 2 e rilievi

ALTRI ALLEGATI

Allegato n. A – Foglio esecutata

Allegato n. B - Aggiornamenti Conservatoria;

Allegato n. C – lettera Agenzia delle Entrate – contratti locazione

Il Perito Estimatore
(geom. Giovanni Simeoni)

FIRMATO DIGITALMENTE

