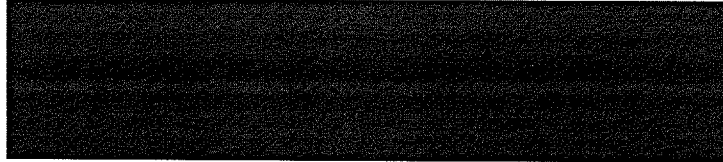


TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **341/2016** promossa da



G.E. dott.ssa Alessandra Burra

\*\*\*\*\*

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

13.03.2019

Treviso, 02/03/2019

il perito

geom. Bruno Cisterna



## Indice generale

01 PREMESSA.....	3
02 COMPENDIO IMMOBILIARE.....	3
03 QUESITO PER PERIZIA.....	3
04 RELAZIONE PERITALE.....	4
4.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI.....	4
4.2 TITOLO DI PROVENIENZA.....	4
4.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	4
4.5 SERVITÙ.....	6
4.6 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	6
Determinazione della superficie lorda commerciale.....	8
4.7 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	9
4.8 DATI URBANISTICI ED EDILIZI.....	9
4.9 CLASSE ENERGETICA.....	10
4.10 CONFORMITÀ URBANISTICA.....	10
4.11 CONFORMITÀ CATASTALE.....	11
4.12 DIVISIBILITÀ.....	11
4.13 VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	11
ALLEGATI.....	14



## 01 PREMESSA

Con l'atto di pignoramento immobiliare in data 24.05.2016 n. 6173 del Tribunale di Treviso trascritto a Treviso in data 15.06.2016 (reg. gen. 19535/13390 reg. part.) venivano pignorati gli immobili seguenti:

## 02 COMPENDIO IMMOBILIARE

### **Lotto unico**

costituito da porzione di bifamiliare, con annessa area scoperta, **in capo all'esecutato per l'intero, ubicato in comune di Spresiano, via Dante Alighieri n. 98.**

## 03 QUESITO PER PERIZIA

Al sottoscritto C.T.U., a seguito della nomina del G.E. Dott.ssa Alessandra Burra in data 05.09.2018, veniva notificato via PEC, in data 11.10.2018, il quesito consistente nel rispondere con relazione scritta entro il termine assegnato ai 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 Comunale del comune di Spresiano, nonché i sopralluoghi presso gli immobili con le necessarie verifiche e misurazioni avvenuti in data 03.12.2018, il C.T.U. è in grado di redigere la seguente



## 04 RELAZIONE PERITALE

### 4.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI

L'immobile è costituito da una porzione di bifamiliare, a due piani fuori terra, con annessa area scoperta, situato nel **comune di Spresiano**, via Dante Alighieri n° 98, e risulta catastalmente individuato come segue:

#### **Catasto Fabbricati**

**Comune di Spresiano - Sez. A - Foglio 9** - via Dante Alighieri n. 98

**- M.n. 531 sub 7 e 8 graffati Piano T-1 cat. A/2 Cl. 2 Vani 9**

**RC € 790,18**

#### Confini.

Strada privata e mn 531 sub 1, sub 3 e 557 sub 1.

### 4.2 TITOLO DI PROVENIENZA

Le unità immobiliari in oggetto sono intestate per l'intero all'esecutato, le generalità complete del quale sono rilevabili nell'Allegato n. 1, in forza dell'Atto Notarile – Allegato n. 6 – a rogito del Notaio dr. Francesca Ghilardi in Spresiano, rep. 22992 del 27.11.1997, trascritto a Treviso il 16.11.1997 ai n.ri 36959/26590, registrato a Treviso in data 16.12.1997 al n. 750.

### 4.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 11.02.2019 non sono risultate ulteriori formalità contro (cfr. Allegato n. 7) rispetto a quelle indicate dal Notaio Dott.Maurizio Bianconi nel Certificato Notarile allegato al fascicolo dell'esecuzione.

**Con riferimento al suddetto Certificato Notarile e, nello specifico,**



**all'indicazione della mancata volturazione in catasto del diritto di abitazione a favore del [REDACTED] padre dell'esecutato nonché della madre, [REDACTED] si evidenzia che gli stessi sono deceduti, il primo in data 10 aprile 2018 e la seconda in data 10 dicembre 2017. Si allegano i relativi certificati di morte (Allegato 9).**

Dal Certificato Notarile suddetto e dalle visure successivamente effettuate 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 15.07.2015 ai n.ri 19535/13390.**

Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.05.2016 n. 6173 di rep. del Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED] contro l'esecutato sulla piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto.

**ISCRIZIONI:**

**1) Iscrizione in data 04.12.2009 n.ri 45256/10441**

Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in data 27.11.2009 rep. 55280 del notaio Francesca Ghilardi di Spresiano a favore della [REDACTED] a carico dell'esecutato sulla piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto.

**2) Iscrizione in data 04.10.2010 n.ri 35026/7935**



Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in data 29.09.2010 rep. 55969 del notaio Francesca Ghilardi di Spresiano a favore della [REDACTED], a carico dell'esecutato sulla piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto.

**3) Iscrizione in data 22.10.2015 n.ri 30580/5153**

Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO in data 13.05.2015 rep. 4346 del Tribunale di Treviso a favore della [REDACTED] a carico dell'esecutato sulla piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto.

**4.5 SERVITÙ**

La vendita degli immobili in oggetto avverrà con tutti gli annessi e connessi di quanto venduto, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni, nulla escluso e nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

È compresa la proprietà pro-quota e l'uso in comune delle cose indivise dell'edificio come per legge nonché la quota proporzionale dell'area esterna comune ai sette fabbricati mn 525-526-527-528-529-530-531, identificata al catasto fabbricati con il mappale n. 532 sub 4 della superficie di mq 422.

**4.6 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Trattasi della porzione nord di fabbricato bifamiliare, a un due piani fuori terra, costituito da abitazione e area scoperta pertinenziale, di impianto



risalente agli anni '50 (ex INA Casa), ristrutturato e ampliato nell'anno 2010, ubicato in fascia Centrale-B2 (fonte OMI) nel comune di Spresiano.

Lo scoperto esclusivo (mn 531 sub.8 ) è di catastali mq 128.

L'immobile, nel suo insieme, si presenta in un buono stato di conservazione e manutenzione.

Il lotto è recintato e provvisto, all'ingresso dalla strada, di cancelletto pedonale e di cancello scorrevole sull'accesso carraio.

Lo scoperto è quasi completamente pavimentato con strato di cemento stampato. Le rimanenti zone non strettamente adibite a camminamenti e/o marciapiedi, sono tenute a giardino.

Le strutture portanti sono costituite da muratura in laterizio (coibentata dall'interno) e solai in latero-cemento. Copertura con manto in coppi, grondaie e pluviali di rame.

Al piano terra, ingresso principale verso il fronte stradale (altezza utile mt 2,70), ingresso, vano scala, corridoio, camera, soggiorno, cucina e bagno.

Attraverso le scale interne si accede al piano primo (altezza utile mt 2,70), composto da pranzo-soggiorno, angolo cottura, bagno, bagno-lavanderia, due camere e due poggiali.

Sull'area scoperta sono stati realizzati una piccola casetta da giardino e un pergolato in legno, a ridosso dell'abitazione. Tali manufatti sono stati costruiti abusivamente e, in quanto non regolarizzabili, dovranno essere rimossi. Nel merito, si rimanda al successivo punto 4.10.



Finiture e impianti di discreta qualità. L'impianto termico è alimentato a gas metano, con caldaia murale a integrazione solare e pannelli radianti a pavimento. Nei bagni presenti anche radiatori scaldasalviette. Impianto elettrico sottotraccia. Nel loro complesso in apparente buono stato di manutenzione. Al piano terra pavimenti in gres nel corridoio e nella cucina e in legno nel soggiorno e nella camera. Rivestimenti ceramici nel bagno.

Al piano primo tutti i pavimenti sono in legno, anche nei bagni, ad eccezione dell'angolo cottura (gres). Infissi esterni in legno, provvisti di vetrocamera e oscuri in legno.

**Superficie netta calpestabile piano terra mq 70 e piano primo mq 70, per un totale di mq 140, oltre alle due terrazze di complessivi mq 8,00.**

**La superficie commerciale del lotto, ragguagliandone alla principale gli accessori scoperti esclusivi è di mq. 200 (arrotond.), come si evince dalla seguente tabella.**

<b>Determinazione della superficie lorda commerciale</b>				
Immobili		Superficie lorda	Coeff.	Superficie ragguagliata
Mn 531 sub. 7	piano terra	92,00 m <sup>2</sup>	1,00	92,00 m <sup>2</sup>
Mn 531 sub. 7	piano primo	93,00 m <sup>2</sup>	1,00	93,00 m <sup>2</sup>
Mn 531 sub 7	poggioli (piano primo)	8,00 m <sup>2</sup>	0,25	2,00 m <sup>2</sup>
Mn 531 sub. 8	scoperto	128 m <sup>2</sup>	0,10	12,80 m <sup>2</sup>
Totale superficie commerciale				<b>199,80 m<sup>2</sup></b>





#### 4.7 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta occupato dalla famiglia dell'esecutato.

E' stata comunque effettuata una verifica presso l'Agenzia delle Entrate, dalla quale è risultata l'inesistenza di contratti di locazione e/o comodato per l'immobile in questione (cfr. Allegato n. 10).

#### 4.8 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Il fabbricato e l'area pertinenziale ricadono, secondo il Piano Regolatore, in zona residenziale **B2/67**, normata dall'art 38 delle Norme Tecniche di Attuazione, dalle quali risulta un Indice di Edificabilità di zona pari a  $= 1,64 \text{ m}^3/\text{m}^2$ . **Relativamente al lotto in esame, l'indice volumetrico è già saturato dal fabbricato esistente.** Invero, l'art. 38 delle predette norme prevede che *" Per gli edifici uni e bifamiliari che non abbiano mai usufruito di concessioni per ampliamento negli ultimi 20 anni, è ammesso un ampliamento del 20%, del volume esistente con un massimo di 150 mc., anche con aumento del numero di unità immobiliari esistenti, concessi una ed una sola volta al fine di adeguare la ricettività abitativa, la funzionalità distributiva e la funzionalità tecnica."*

Avendo già usufruito recentemente di ampliamento, oltre che per le caratteristiche dell'edificio esistente, la sua conformazione e le attuali distanze dai confini, tale possibilità è inutilizzabile.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune, relativamente agli immobili in oggetto, sono stati riscontrati i seguenti provvedimenti:



- Impianto antecedente al 1 settembre 1967;
- Concessione Edilizia n. 111/75 del 30.07.1975;
- Concessione Edilizia n. 085/76 del 26.05.1976;
- Concessione Edilizia n. 135/86 del 22.05.1986;
- Dichiarazione di Inizio Attività del 10.07.1997;
- Certificato di abitabilità n. 135/1986 del 04.09.1997;
- Permesso di Costruire n. 18/2009 del 14.09.2009;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 3371 del 18.02.2010;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 10432 del 11.06.2010;
- Certificato di Agibilità n. 15/2011 del 22.04.2011 (Allegato 8).

#### 4.9 CLASSE ENERGETICA

Non risulta alcuna certificazione energetica.

Considerati comunque la consistenza, l'esposizione, i materiali da costruzione e la tipologia dei serramenti dell'alloggio, si ritiene che allo stesso possa essere indicativamente attribuibile una classe energetica "F".

#### 4.10 CONFORMITÀ URBANISTICA

Per quanto riguarda il fabbricato (abitazione), in sede di sopralluogo non sono apparse difformità rispetto al progetto assentito, salvo lievi modifiche delle partizioni interne il cui dimensionamento rientra nelle tolleranze ammesse.



Inoltre, come anticipato precedentemente, è stata rilevata l'esistenza di un pergolato e di una casetta da giardino in legno, a ridosso dell'abitazione e a confine con la strada, costruiti senza alcun titolo edilizio. Tali manufatti non sono regolarizzabili con procedura ordinaria e, conseguentemente, dovranno essere demoliti.

Si prevede per la loro rimozione una spesa forfetaria, per demolizioni e smaltimenti, di **€ 1.500,00.**

#### 4.11 CONFORMITÀ CATASTALE

Gli immobili in oggetto sono correttamente rappresentati sulle relative planimetrie catastali.

Anche l'intestazione catastale è corretta.

#### 4.12 DIVISIBILITÀ

Tenuto conto che l'immobile è costituito da una singola abitazione e modeste pertinenze, si esprime giudizio negativo in ordine alla divisibilità.

#### 4.13 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 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. Di particolare rilevanza, nei coefficienti di merito negativi, la mancanza di posto auto coperto e la vicinanza alla strada SS13 dal forte traffico, anche pesante, e dall'elevata rumorosità diurna e notturna.

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.

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 del bene stimato sia pari a:

Superficie commerciale mq 200 x € 850/mq = € 170.000,00

**A tale importo vanno detratti:**

**1) Rimozione casetta e pergolato** - € 1.500,00



VALORE DI MERCATO € 168.500,00

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 20% sul valore di mercato.

Ossia € 168.500 x 0,20 = € 33.700,00 € 33.700,00

VALORE BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI € 134.800,00

CHE SI ARROTONDANO A € **135.000,00**

---ooOoo---

In data 12.02.2019 veniva inviata bozza della perizia alle parti assegnando loro il termine del 26.02.2016 per le eventuali osservazioni in merito.

In data 27.02.2016 il legale del precedente faceva pervenire le proprie osservazioni. Tali osservazioni con le relative risposte si allegano alla presente (Allegato n. 11).

Treviso, lì 02/03/2019

Il perito  
geom. Bruno Cisterna



## ALLEGATI

- ALLEGATO 1 Generalità del proprietario degli immobili;
- ALLEGATO 2 Relazione fotografica;
- ALLEGATO 3 Estratto di mappa catastale;
- ALLEGATO 4 Planimetrie catastali;
- ALLEGATO 5 Visure catastali;
- ALLEGATO 6 Copia atto notarile di provenienza;
- ALLEGATO 7 Elenco formalità pregiudizievoli;
- ALLEGATO 8 Certificato di agibilità.
- ALLEGATO 9 Certificati di morte
- ALLEGATO 10 Risultanze Agenzia delle Entrate
- ALLEGATO 11 Osservazioni e risposte



ALLEGATO n. 3



Pro. n. 180/06/2010

Dimensione cartina: 1:5000  
Dimensione comune: 1:25.000 x 1:50.000 metri

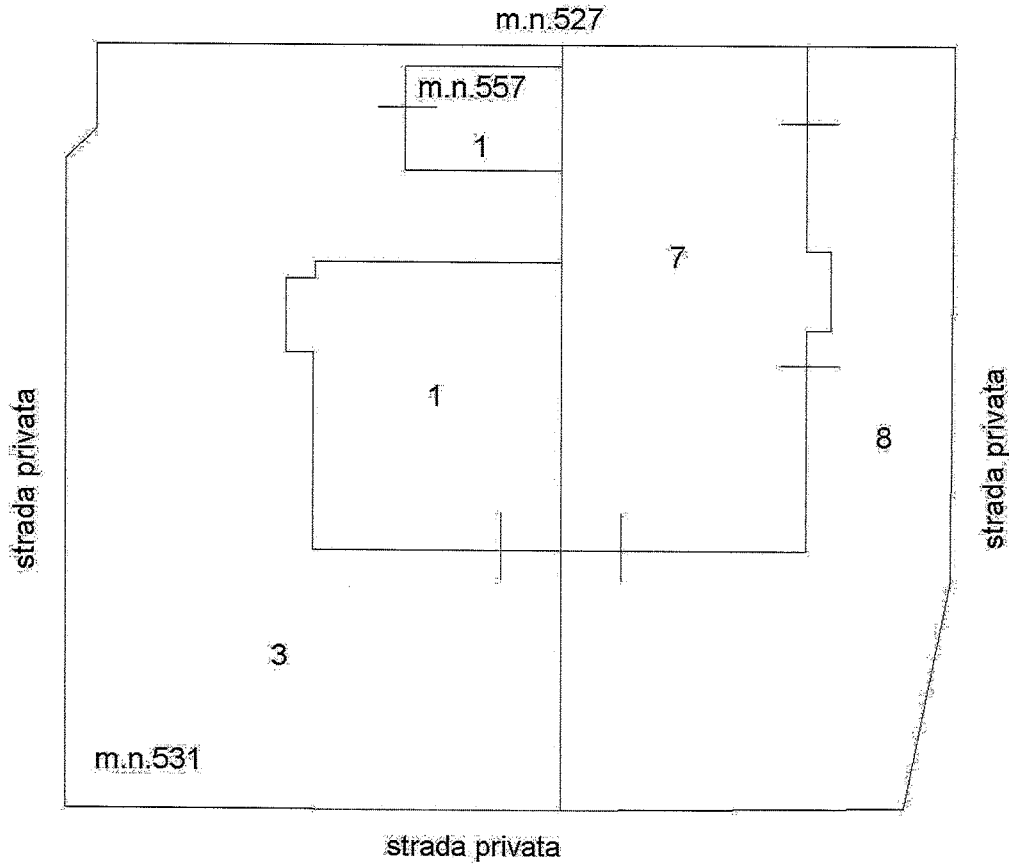
Comune: SERRAVALLE  
Foglio: 9

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Pagotto Tiziano	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Treviso	N. 2037

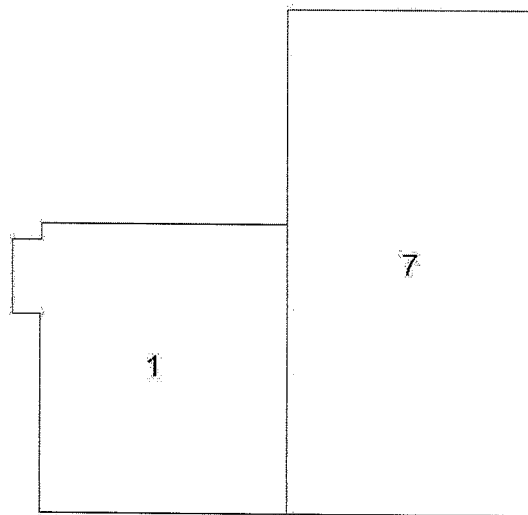
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Treviso

**ALLEGATO n. 4**

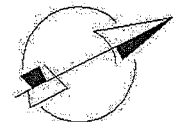
Comune di Spresiano	Protocollo n. TV0276334 del 13/10/2010
Sezione: A Foglio: 9 Particella: 531	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 200



PIANO TERRA (T)



PIANO PRIMO (1)



Ultima planimetria in atti

Data: 28/11/2018 - n. T341132 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2018 - Comune di SPRESIANO (1927) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 9 - Particella: 531 - Elaborato planimetrico >



Dichiarazione protocollo n. TV0276334 del 13/10/2010

**ALLEGATO n. 4**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Spresiano

Via Dante Alighieri

civ. 98

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

Identificativi Catastali:

Sezione: A  
Foglio: 9  
Particella: 531  
Subalterno: 7

Compilata da:  
Pagotto Tiziano

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Treviso

N. 2037

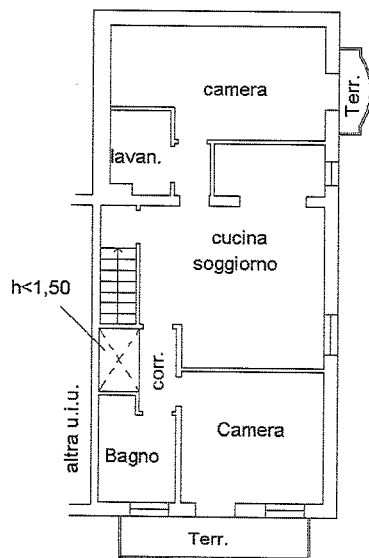
Scheda n. 1

Scala 1:200



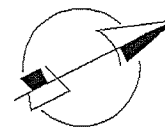
**PIANO TERRA (T)**

H = 2,70



**PIANO PRIMO (1)**

H = 2,70



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2018 - Comune di SPRESIANO (1927) - < Sez.Urb.: A - Foglio: 9 - Particella: 531 - Subalterno: 7 >  
VIA DANTE ALIGHIERI n. 98 piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 28/11/2018 - n. T340190 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)