

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.Esec. Imm.ri N. 789/2017

PERIZIA DI STIMA e VERIFICA IMMOBILI
(ai sensi dell'ex. Art. 173-bis Disp. Att. C.p.c.)

Procedura esecutiva immobiliare promossa da:

PROMOTORE 1

contro

ESECUTATO 1

ESECUTATO 2

ESPERTO INCARICATO: Geom. Fabrizio Civiero di Vedelago TV

nominato dal G. E. Dott. Marco SARAN in data 07/10/2019 – ora Dott.sa Paola Torresan

giuramento telematico in data 12/10/2019

UDIENZA: 20/05/2020 ore 10:00 – Proroga 23/12/2020 – Rinvio 07/04/2021

Vedelago, 08/02/2021



SOMMARIO

PREMESSA e RITIRO DOCUMENTAZIONE (1):	3
VERIFICA PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE ED ELENCO IMMOBILI (2, 4, 3, 9):.....	3
VISITA DI SOPRALLUOGO, DESCRIZIONI ED ACCERTAMENTI (3, 4):.....	4
DESTINAZIONE URBANISTICA (6):	5
CONFORMITÀ URBANISTICA (7):.....	7
COSTITUZIONE DEI LOTTI, PIGNORAMENTO QUOTE, OCCUPAZIONE (8, 9, 10, 11):	9
VINCOLI (12, 13):	10
STIMA (14):.....	10
Elenco allegati:	15



PREMESSA e RITIRO DOCUMENTAZIONE (1):

Il sottoscritto Geom. Fabrizio Civiero, nato a Castelfranco Veneto (TV) il 28/06/1980, c.f. CVRFRZ80H28C111C, P.Iva 03687950265, avente studio professionale in Vedelago (TV), Largo Giovanni Paolo II n. 8, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Treviso al n. 2966 d'ordine in maniera continuativa dal 17/01/2002, iscritto nell'elenco dei C.t.u., area industriale, del Tribunale di Treviso al n. 450, essendo stato nominato come tecnico esperto per la presente esecuzione dalla G.E. Dott. Marco SARAN in data 07/10/2019, avendo accettato l'incarico e posto giuramento il 12/10/2019 in via telematica, presso la cancelleria esecuzioni immobiliari di codesto Tribunale, contestualmente al ritiro della documentazione (1) digitale, procedo con la relazione tecnica peritale per dare risposta ai quesiti del Giudice.

VERIFICA PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE ED ELENCO IMMOBILI (2, 4, 3, 9):

L'atto di pignoramento elenca i seguenti immobili descritti e confermati nel Certificato Notarile agli atti:

ELENCO AGGIORNATO E ATTIVO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO ED INTESTAZIONI, IPOTESI DI DIVISIONE IN LOTTI DI VENDITA:

Comune di LORIA – Catasto Fabbricati

N.	Sez.	Fg.	Part	Sub	Qualità Classe	R.C. e Consistenza	Note
1	A	3	1240	26	C/6 cl U autorimessa	€ 59,65 su. 23 mq	Via Dante Alighieri 88, scala A, Piano S1
2	A	3	1240	11	A/2 cl 2 abitazione	€ 441,57 – 4,5 vani – 85 mq catastali	Via Dante alighieri 88, scala A i.4 – piano 1-2-S1

Confini terreni: Nord STRADA PUBBL.; Est Mn 409; Sud Mn ACQUE PUBBL.; Ovest Mn 701

Intestazione:

1. Esecutato 1: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
2. Esecutato 2: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Provenienza: Compravendita del 21/11/2006 notaio Carlo Santamaria Amato di Bassano del Grappa, rep. 2.961 Registrato a Bassano del Grappa il 28/11/2006 n. 5269 serie 1T – Trascritto a Treviso il 30/11/2006 ai numeri RG 59292 e RP 34115 .



ELENCO DELLE FORMALITÀ TRASCRITTE PRESSO LA CONSERVATORIA DI TREVISO RELATIVE AGLI IMMOBILI ALL'OGGETTO IN ORDINE CRONOLOGICO A NOME DEGLI ESECUTATI:

Vedasi allegato 01 alla presente perizia e la relazione notarile

Le formalità, iscrizioni, trascrizioni, gravami, elencate sono medesime a quelle riportate (relative agli esecutati) in relazione notarile allegata all'atto esecutivo con cui si garantisce la continuità ultraventennale dei passaggi di proprietà.

I BENI DESCRITTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO RISULTANO TUTTI IDENTIFICABILI COME SOPRA DESCRITTO.

VISITA DI SOPRALLUOGO, DESCRIZIONI ED ACCERTAMENTI (3, 4):

La visita degli immobili è stata eseguita, previo accordo con I.V.G. di Treviso in qualità di custode degli immobili, il giorno 27/10/2020. Le operazioni si sono svolte senza alcuna interruzione, allo scopo della verifica dell'immobile e dello stato dei luoghi.

I beni pignorati si trovano all'interno di un condominio denominato "Residence al Sole", situato in Via Dante Alighieri n. 88, Comune di Loria, loc. Bessica. Il fabbricato è stato costruito tra il 2001 e il 2002 ed è costituito da 11 unità abitative disposte su 3 livelli fuori terra con relative pertinenze poste al piano interrato (autorimesse, lavanderie...). L'appartamento è situato al piano primo e si sviluppa su due livelli con una lavanderia pertinenziale posta al piano interrato, dove è situato anche l'autorimessa. L'orientamento dell'abitazione è posto con facciate a nord ed est. Al piano primo si trova un ambiente cucina-soggiorno con piccola loggia sull'esterno dove è situata la caldaia a gas (Hermann mod. Supermicra). Da questo ambiente, tramite una scala strutturale, si passa al piano superiore posto nel sottotetto. Nel sottoscala è stato ricavato un piccolo WC con lavandino. La zona notte, al piano secondo, è costituita da due camere da letto mansardate, la padronale è servita da una piccola loggia esterna. Qui si trova anche la stanza da bagno con tutti i sanitari e vasca. La zona notte ha pavimentazione in legno, il resto degli ambienti compreso il bagno, sono rivestiti in ceramica.

Le dotazioni sono standard e non vi sono finiture di pregio. Sono presenti evidenti segni di umidità e muffa sugli spigoli superiori del soggiorno e sugli spigoli inferiori del piano superiore, con evidente ammaloramento del parquet e muffa in parete, probabilmente dovuta ai ponti termici e al mancato arieggiamento e adeguato riscaldamento dei locali.



Gli scarichi fognari sono collegati all'impianto pubblico di smaltimento.

L'appartamento è così composto:

DESTINAZIONE	Sup. Calpestio (mq)	Sup. Commerciale(mq)
Soggiorno Cucina P.1	27,00	\\
WC sottoscala P.1	2,03	37,61
Camera P.2	15,03	
Ripostiglio Guardaroba P.2	12,35	\\
Bagno P.2	5,54	\\
Disimpegno	3,54	30,27
Loggia P.1	2,38	0,7134
Loggia P.2	3,00	0,90
TOTALE	70,87	69,49
Lavanderia P.I.	13,07	15,62
Garage P.I.	20,28	23,27
TOTALE	33,35	27,82
Superficie commerciale TOTALE OMOGENEIZZATA		<u>97,31</u>

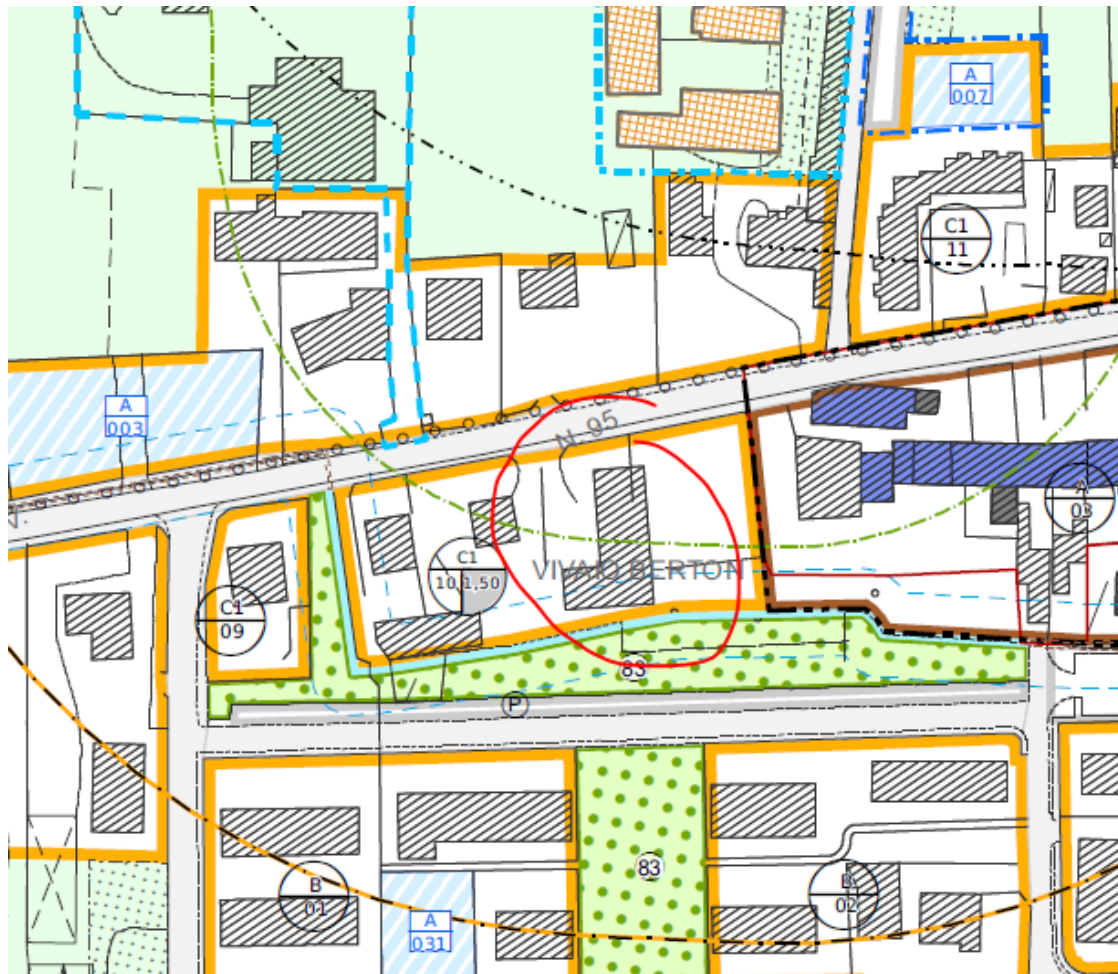
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: mq. 97

DESTINAZIONE URBANISTICA (6):

L'immobile secondo il P.I. vigente ricade in Zone Territoriali Omogenee – Sistema Rurale Zona **C1** – residenziale di urbanizzazione (art. 70 delle N.T.O.).

Tutta la normativa in continuo aggiornamento è consultabile OnLine presso il sito istituzionale del Comune LORIA,
(<http://www.prc.loria.geonweb.com/PI.html>) Ufficio Urbanistica;





Estratto P.I. Tavola CA_14_028_00_VIG_2000_P2-1





Immagine foto satellitare (Google Maps).

CONFORMITÀ URBANISTICA (7):

Nell'anamnesi urbanistica del fabbricato si trovano i seguenti documenti:

1. Concessione edilizia n. 779 del 12/09/2002
2. Denuncia di inizio lavori prot 14320 del 13/11/2002
3. Collaudo Statico 04/10/2004 n. 46
4. DIA del 23/06/2004 n. 8254 Variante in corso d'opera
5. Pratica Vv.F. n. 58417 prot. 12957/04 del 04/09/2004
6. Concessione scarico fognatura pubblica pratica 93/2004



7. Certificato di agibilità 07/10/2004

Dal rilievo effettuato il bene presenta le seguenti difformità:

- Vano WC ricavato nel sottoscala al piano terra;
- Forometrie piano secondo;
- Non congruità delle partizioni interne (lieve)
- La muratura perimetrale risulta di cm 30 contro i 35 da progetto (da verificare progetto isolamento termico)
- Altezze sottotetto sono aumentate mediamente di 33 cm per un aumento di cubatura di circa 16 mc.

Piano Interrato, scantinato/garage

- Piccole difformità partizione tra unità

SANABILITÀ DELLE OPERE

Il WC posto al piano primo non è sanabile in quanto non è presente un anti-bagno con la zona soggiorno-cucina, e non vi sono le altezze minime previste.

Le altre difformità sono sanabili con pratica edilizia da presentare presso il comune di Loria, SCIA in sanatoria.

ONERI PROFESSIONALI e SPESE GENERALI

Per la regolarizzazione delle opere sopra descritte bisognerà affidare incarico di progettazione a professionista/i abilitato/i, che dovrà provvedere a:

- Presentazione al Comune di Loria della SCIA in sanatoria e variazioni catastali e verifiche normative. € 4.000,00
- Sanzione amministrativa € 1.000,00 per modifiche interne e minimo € 516,00 per spostamento partizioni interne che hanno portato all'aumento di metratura.
- Rimozione WC piano primo e sigillatura scarichi e adduzione acqua. € 500,00



- Valutare al momento della sanatoria la regolarizzazione della cubatura in eccedenza (16 mc). Si consiglia l'acquisto di credito edilizio in quanto il fabbricato si trova in zona omogenea C o in alternativa applicare l'art 34 c 2 del DPR 380/2001. Questo può comportare una differenza di costo che può andare dagli € 800,00 ai € 4000,00.

TOTALE COSTI TECNICI ed ONERI PER REGOLARIZZAZIONE

Il totale complessivo per la sanatoria delle opere e ripristino:

TOTALE € 10.0000,00 ***

**** (n.b.: in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella essenziale 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 dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche 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, 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.)*

COSTITUZIONE DEI LOTTI, PIGNORAMENTO QUOTE, OCCUPAZIONE (8, 9, 10, 11):

L'immobile è vendibile singolarmente e non c'è convenienza nel dividerlo in ulteriori lotti.

Gli immobili alla data del sopralluogo sono occupati da una famiglia con un minore, con contratto di locazione registrato a Montebelluna n. 514 serie 3T stipulato in data 16/01/2020 e registrato in data 27/01/2020, con canone annuo di € 6.000,00. La locazione ha inizio in data 16/02/2020 fino al 15/02/2024. Il contratto NON è opponibile alla procedura esecutiva in quanto postumo dell'atto di pignoramento. I dati sono confermati dall'accesso agli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Montebelluna.

Per la tipologia di immobile e la sua posizione, si ritiene che il canone di affitto sia abbondantemente adeguato.

Attualmente gli immobili sono in custodia alla società I.V.G. di Treviso.



- Amministrazione di condominio – Residence R99 Il Sole – Amm. Dott. Edoardo Brotto di Rossano Veneto (VI)

Bilancio Consuntivo – Scala A - 2019

condomino n 10 = € -2.507,35

inquilino n 10 = € -1.036,87

Bilancio Preventivo – Scala A - 2020

condomino n 10 = € -2.775,55

inquilino n 10 = € -1.221,08

Attualmente il Condominio è creditore di complessivi €2.853,68 da condomino e €1.146,47 da inquilino.

VINCOLI (12, 13):

- Si rimanda al certificato notarile.
- Regolamento condominiale allegato all'atto Notaio Sicari di Padova del 16/10/2004 rep. 16.276, registrato a Padova il 22/10/2004 al n 110.440 serie 1T

STIMA (14):

PRIMO METODO DI STIMA

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: TREVISO

Comune: LORIA

Fascia/zona:

Centrale/CENTRALE E FRAZIONE DI BESSICA

Codice zona: B1



Microzona: 1**Tipologia prevalente: Abitazioni civili****Destinazione: Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1050	1150	L	3,9	5,3	L
Autorimesse	Normale	495	730	L	2,4	3,4	L
Ville e Villini	Ottimo	1050	1150	L	4,1	5,3	L

Vista la tipologia costruttiva, il grado di finitura, la qualità costruttiva e la posizione geografica del fabbricato e la zona periferica, si ritiene che il valore di stima di base possa essere il medio tra Abitazioni civili, 1100,00 €/mq, in base alla tipologia e l'epoca costruttiva, calcolato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Per il calcolo del valore di mercato, si applica il coefficiente di vetustà corrispondente a 17 anni di vita del fabbricato e pari 0.84, viste comunque le condizioni conservative attuali:

	Sup. Comm. Mq	Valore unitario	Valore di partenza	In. Vetustà	Valore calcolato
Principale	97,00	€ 1.050,00	€ 101.850,00	0,840	€ 85.554,00
	97,00				€ 85.554,00

Tenuto conto dell'andamento dell'ultimo semestre del mercato immobiliare, il valore derivato dal calcolo O.M.I. debba essere diminuito di un ulteriore 2% portandolo a €83.842,92 .



SECONDO METODO DI STIMA COSTO DI COSTRUZIONE PARI AL NUOVO:

Si calcola il volume lordo costruito v.p.p. per tipologia costruttiva dell'epoca

Piano	Volume v.p.p. Mc	Costo medio	Valore di partenza	In. Vetustà	Valore calcolato
Primo	292,83	€ 300,00	€ 87.849,00	0,840	€ 73.793,16
Secondo	150,51	€ 300,00	€ 45.153,00	0,840	€ 37.928,52
Interrato	104,95	€ 200,00	€ 20.989,80	0,840	€ 17.631,43
	548,29				€ 129.353,11

VALUTAZIONI SUL VALORE DI STIMA:

Andamento dei prezzi degli immobili a Loria

Il grafico seguente mostra l'**andamento dei prezzi nel tempo** di tutte o di particolari tipologie di immobili residenziali a Loria, sia in vendita sia in affitto.



A Gennaio 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 927 al metro quadro**, con **un aumento del 0,22% rispetto a Gennaio 2020** (925 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Loria ha raggiunto il suo massimo nel mese di Dicembre 2016, con un valore di **€ 1.298 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 885 al metro quadro.

Figura 1 - fonte " Immobiliare.it "

L'andamento del mercato immobiliare nel comune di Loria e in particolare in loc. Bessica risulta molto altalenante negli anni e le agenzie immobiliari interrogate confermano i dati. Quindi si ritiene di applicare un valore medio di €/mq 900,00

	Sup. Comm. Mq	Valore unitario	Valore calcolato
Principale	97,00	€ 900,00	€ 87.300,00
	97,00		€ 87.300,00

Conclusione sul valore:



Essendo i due valori calcolati discordanti, e visto l'andamento del mercato immobiliare nella zona, in base all'esperienza maturata dal perito, si ritiene di contenere il valore di stima medio in € 86.000,00 , senza considerare il valore basato sul costo di costruzione, a cui si deve apportare la correzione per le spese di adeguamento della documentazione amministrativa e catastale.

VALORE DI VENDITA:

Descrizione	Valori
Valore di Stima	€ 86.000,00
Pratica edilizia	-€ 10.000,00
Sanzioni , oneri...	-€ 1.516,00
Spese per ripristino mure e pavimenti	-€ 2.500,00
oneri condominiali	-€ 4.000,00
Totale	€ 67.984,00

CONCLUSIONE SUL VALORE STIMATO:

Considerazioni generali per la vendita

L'immobile, viste tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'ubicazione (frazione di Bessica di Loria), indica al G.E. il prezzo d'asta consigliato svalutando il bene del 15%:

Lotto UNICO: €58.000,00 (Euro Cinquantottomila/00)

(15) Il sottoscritto ha altresì provveduto all'inoltro degli elaborati peritali alle parti interessate con termine per le osservazioni non superiore ai quindici giorni prima dell'udienza fissata.

(16) Secondo quanto richiesto dalla procedura viene trasmesso alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari per via Telematica il presente elaborato cartaceo che si compone di n. 10 pagine, con tutti i sottoelencati documenti allegati, almeno 10 giorni prima dell'udienza.

Con quanto sopra ritengo di aver bene e fedelmente svolto l'incarico affidatomi, restando a disposizione per eventuali chiarimenti in merito all'elaborato prodotto.

Tanto dovevo in esito di incarico ricevuto.

Vedelago, 08/02/2021

In fede ____FIRMATO DIGITALMENTE____



L'esperto incaricato Geom. Fabrizio Civiero

Elenco allegati:

- × 00- Elenco intestazione delle parti
 - × 01- Atti di acquisto immobile ed elenco formalità ipotecarie e affitti;
 - × 02- Documenti catastali e visure;
 - × 03- Documentazione urbanistica
 - × 04- Rilievo
 - × 05- Documentazione fotografica (17);
 - × 06- Scheda riassuntiva per l'ordinanza di vendita (17);
 - × (trasmissione telematica)
-

