

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

INTRUM ITALY SPA
Per Intesa Sanpaolo Spa

R.G. ESEC. IMM.RI 126/2022

Giudice: dott. Leonardo BIANCO

CTU: dott. ing. Massimo MARIO

RAPPORTO DI STIMA



INDICE

0.00 PREMESSA	3
1.00 LOTTO UNICO	3
1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE	3
1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
1.03 CONFINI	4
1.04 SERVITU' E VINCOLI	4
1.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA	4
1.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE	5
1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE	5
1.08 SPESE CONDOMINIALI	6
1.09 DESCRIZIONE DEI BENE	6
1.10 DESTINAZIONE URBANISTICA	7
1.11 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI	7
1.12 DIVISIBILITA'	7
1.13 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	7
1.14 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA	9
1.15 CONCLUSIONI	9
<u>ALLEGATI</u>	11



0.00 PREMESSA

Con provvedimento in data 28.02.2023 il Giudice Esecutore dott. Leonardo BIANCO ha nominato il sottoscritto Massimo MARIO Ingegnere libero professionista, con studio in Conegliano viale Veneto 7, iscritto al n. A 406 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Treviso, quale perito stimatore dei beni immobili in capo agli esecutati 1 e 2, siti in Comune di Susegana e di seguito descritti.

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è composto da un appartamento con autorimessa ed accessori, siti in via Aldo Moro n. 36, nella frazione Ponte della Priula; si provvederà quindi a formare un lotto unico.

Esperate le indagini preliminari, compiuti i sopralluoghi del caso ed assunte le necessarie informazioni, si riporta nel seguito della presente relazione il risultato della stima eseguita.

STUDIO DI PROGETTAZIONE dell'ing. Massimo MARIO

Viale Veneto 7 – 31015 CONEGLIANO – TEL 0438.35689 FAX 0438.1731329 Email: posta@studiomario.it



LOTTO UNICO

Beni siti in via Aldo MORO n. 36 – Susegana - TV

1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

Appartamento al piano primo con accessori e garage al piano interrato, oltre ad una piccola porzione di area scoperta, compresi in un fabbricato a più unità, sito in Comune di Susegana, nella frazione Ponte della Priula in via Aldo MORO n. 36 in una zona residenziale semicentrale, che offre una buona dotazione di servizi, con un buon collegamento stradale e ciclo pedonale.

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla strada pubblica.

1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto è composto da un appartamento con accessori, un garage, identificati come segue al catasto fabbricati:

Comune di Susegana - Catasto Fabbricati

Area urbana

Sez. D Foglio 2 Mapp. 706 sub 2 Via A. Moro P. T. cat. F/1 Cons. 65 mq

Garage

Sez. D Foglio 2 Mapp. 706 sub 14 Via A. Moro P. S1 cat. C/6 cl. 2 21 mq R.C. € 50,97

Appartamento

Sez. D Foglio 2 Mapp. 706 sub 16 Via A. Moro P. S1-1 cat. A/2 cl. 2 vani 6 R.C. € 619,75

Con la proporzionale quota di comproprietà in ragione di complessivi 235/1000, quali risultano dalla Tabella Millesimale annessa al Regolamento di Condominio allegato all'atto in data 01.07.1987 Rep. N. 47013 del Notaio Marino Broli in Conegliano, trascritto a Treviso il 30.07.1987 ai nn. 18907/14323, dell'area

STUDIO DI PROGETTAZIONE dell'ing. Massimo MARIO

Viale Veneto 7 – 31015 CONEGLIANO – TEL 0438.35689 FAX 0438.1731329 Email: posta@studiomario.it



coperta del fabbricato, dell'area scoperta di pertinenza e di quant'altro comune per legge o per destinazione e previsto dal Regolamento di Condominio stesso.

1.03 CONFINI

Il mappale su cui insiste il fabbricato confina da nord in senso orario con via Aldo Moro (mapp. 693), mappali, 705, 429, 427, 39, salvo altri e più precisi.

1.04 SERVITU' E VINCOLI

L'accesso agli immobili avviene direttamente da via Aldo Moro, per quanto invece concerne servitù e vincoli, non sono stati rilevati elementi vincolanti o servitù particolari.

1.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'intero compendio immobiliare risulta completamente in proprietà degli esecutati 1 e 2, a seguito dell'atto di compravendita Notaio Gian Luigi Bevilacqua in Conegliano Repertorio n. 85691 del 29.07.1999, registrato a Conegliano al n. 1772 serie 1V il 04.08.1999, trascritto a Treviso il 05.08.1999 ai nn. 19201/29455.

1.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

I beni oggetto di valutazione, all'atto del sopralluogo, risultavano occupati dagli esecutati.

1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

1. **Ipoteca volontaria n. 9911 del 21.11.2008** a favore: di Cassa di Risparmio del Veneto Spa con sede in Padova, (domicilio ipotecario eletto in Padova Corso Garibaldi 22/26) e contro: gli esecutati 1 e 2 per € 200.000,00 di cui € 100.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Forte



Gianluca, Notaio in Treviso in data 29.10.2008 Rep. 191272/9377.

2. **Ipoteca della riscossione n. 4753 del 04.08.2016** a favore: Equitalia Servizi di Riscossione Spa con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Viale Montegrappa, 34 Treviso) e contro: l'esecutato 2; per € 110.898,66 di cui € 55.449,33 per capitale, derivante da ruolo, Pubblico Ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione Spa Roma, in data 21.07.2016 Rep. 1185/11316.
3. **Ipoteca della riscossione n. 5792 del 03.10.2016** a favore: Equitalia Servizi di Riscossione Spa con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Viale Montegrappa, 34 Treviso) e contro: l'esecutato 1; per € 114.998,44 di cui € 57.449,22 per capitale, derivante da ruolo, Pubblico Ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione Spa Roma, in data 20.09.2016 Rep. 1348/11316.
4. **Pignoramento immobiliare n. 8229 del 29.03.2022** a favore: Intesa Sanpaolo Spa con sede in Torino, (domicilio eletto: GETESI SRL per Intesa Sanpaolo Spa C.F. 06687081213 Centro direzionale Napoli Isola G/8) e contro: gli esecutati 1 e 2, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso in data 10.03.2022 Rep. 1408.

1.08 SPESE CONDOMINIALI

Come comunicato dagli esecutati non c'è nessun amministratore di condominio e le poche spese comuni vengono pagate equamente fra i proprietari.

1.09 DESCRIZIONE DEI BENE

Il compendio immobiliare è composto di un appartamento al piano primo con ripostiglio e garage al piano interrato e area urbana al piano terra, compreso in un fabbricato condominiale a due piani fuori terra ed uno interrato, i beni oggetto di perizia risultano così composti:

- **Piano primo:** ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno, due camere, un bagno, e

STUDIO DI PROGETTAZIONE dell'ing. Massimo MARIO

Viale Veneto 7 – 31015 CONEGLIANO – TEL 0438.35689 FAX 0438.1731329 Email: posta@studiomario.it



due terrazze, per una superficie lorda commerciale di circa 78,00 mq, oltre a circa 11,00 mq di terrazze. Considerando le terrazze in ragione di 1/4 della superficie, ne risulta una superficie convenzionale complessiva arrotondata di circa: $78,00 + 11,00/4 = 81,00$ mq.

- **Piano interrato:** Garage composto da vano unico, per una superficie lorda di circa 21,00 mq con altezza di 2.40 m e ripostiglio/cantina in vano unico di circa 14 mq lordi con altezza di 2.40 m.

- **Piano terra:** Area urbana adibita a giardino della superficie catastale di 65,00.

La struttura dell'edificio è mista in cemento armato e muratura, con tamponamenti in muratura, solai in laterocemento e copertura a quattro falde, le finiture sono di un livello civile, con serramenti in legno ed avvolgibili in pvc, porte interne in legno, pavimenti in piastrelle di ceramica nella zona giorno e nei bagni, parquet di legno nella zona notte, finitura delle pareti ad intonaco grezzo-fino con idropittura. Normale la dotazione degli impianti con impianto elettrico, termico autonomi, grado di manutenzione e conservazione dell'unità normale.

1.10 DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla visione del PI Piano degli Interventi vigente l'intero compendio immobiliare ricade in zona C1-69 Zone Residenziali di completamento regolamentate dall'Art. 44 delle NTO.

1.11 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI

Le indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale hanno evidenziato come il fabbricato sia stato costruito in base ai seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 20/86 in data 20.11.1986 prot. n. 114433;
- Dichiarato abitabile in data 04.12.1987;

Quanto autorizzato corrisponde allo stato dei luoghi, salvo lo spostamento di



due porte nell'ingresso dell'unità abitativa e un lieve ampliamento del garage interrato, le planimetrie catastali corrispondono invece allo stato di fatto.

I costi necessari per la sanatoria edilizia vengono quantificati in circa € 3.000,00 comprensivi di sanzioni, diritti di segreteria e spese tecniche.

1.12 DIVISIBILITA'

L'immobile così come strutturato non consente nessuna possibilità di divisione.

1.13 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Lo scrivente, in base al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che lo stesso ha dei beni in parola, alla lettura delle visure e mappe catastali ed al P.R.G. P.I. Comunale, in ottemperanza ai contenuti del quesito formulato, l'esperto stimatore provvederà a determinare il probabile valore venale degli immobili in oggetto, secondo quanto segue.

L'attuale e probabile valore commerciale di un bene sul mercato immobiliare viene convenzionalmente definito mediante la conoscenza del mercato immobiliare locale allo scopo confrontare il bene da stimare con il prezzo di altri beni simili, di cui è noto il valore, recentemente concretizzatosi con l'effettivo realizzo derivante dalla vendita.

Pertanto il valore unitario di stima determinato ed esposto nella presente relazione, non è altro che il frutto di proprie dirette conoscenze del mercato immobiliare, nonché dei valori proposti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, integrate con indagini presso agenzie immobiliari, operatori del settore, tecnici che svolgono l'attività professionale nell'ambito edilizio, le cui risultanze sono state dallo scrivente, mediate ed interpolate a definire il più probabile valore venale unitario degli immobili.



E' doveroso precisare che i valori esposti sono direttamente e significativamente influenzati dalla grave crisi persistente che attraversa il mercato immobiliare. Alla luce di quanto sopra esposto si esprime il valore venale degli immobili applicando alla superficie commerciale il valore unitario:

LOTTO UNICO

Abitazione P. Primo	mq 81 x €.	1.000,00=	€.	81.000,00=
Magazzino P. Interrato	mq 14 x €	400,00=	€.	5.600,00=
Garage P. Interrato	mq 21 x €.	500,00=	€.	10.500,00=
Area esterna	mq 65 x €.	25,00=	€.	1.625,00=
<u>A dedurre costi sanatoria</u>			€.	<u>-3.000,00=</u>
TOTALE			€.	95.725,00=

(euro novantacinquemilasettecentoventicinque/00)

1.14 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore dei beni per la vendita forzata, considerate le circostanze, i tempi per il decreto di trasferimento, la mancanza di una garanzia e la persistente stagnazione del mercato immobiliare, che comporta un'inevitabile tendenza al ribasso dei valori di vendita, viene ridotto del 10%, il tutto quantificato dallo scrivente come segue:

LOTTO UNICO

€ 98.725,00 – 10%=		€.	88.852,50=
<u>A dedurre costi sanatoria edilizia</u>		€.	<u>-3.000,00=</u>
TOTALE		€.	85.852,50=

Convenzionalmente arrotondato a:

€ 85.000,00

(Euro ottantacinquemila/00)

STUDIO DI PROGETTAZIONE dell'ing. Massimo MARIO

Viale Veneto 7 – 31015 CONEGLIANO – TEL 0438.35689 FAX 0438.1731329 Email: posta@studiomario.it



1.15 CONCLUSIONI

Nella speranza di aver assolto con sufficiente chiarezza il mandato conferitogli, ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per qualunque supplemento d'indagine o per qualsiasi chiarimento.

Conegliano, 15 gennaio 2024 Il perito stimatore

Dott. ing. Massimo MARIO



ALLEGATI

LOTTO UNICO

- Vista aerea e stradario;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Autorizzazione edilizie e stralcio PI;
- Titolo di proprietà.

