

TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **23/2023** promossa da

INTRUM ITALY S.P.A. PER ORGANA SPV S.R.L.

con l'avv. Marzio Bolondi

G.E. dott.ssa Paola Torresan

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

22/05/2024

Treviso, 19 aprile 2024

lo stimatore

geom. Bruno Cisterna

Indice generale

01 PREMESSA.....	3
02 RELAZIONE PERITALE.....	3
2.1 COMPENDIO IMMOBILIARE.....	3
2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.....	3
2.3 TITOLO DI PROVENIENZA.....	5
2.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	5
CRITICITÀ PIGNORAMENTO.....	6
2.5 SERVITÙ e GRAVAMI.....	6
2.6 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	6
2.6.1 ABITAZIONE.....	7
Determinazione della superficie lorda commerciale.....	8
2.6.2 FABBRICATO ARTIGIANALE.....	9
Determinazione della superficie lorda commerciale dell’immobile artigianale.....	10
2.7 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	10
2.8 DATI URBANISTICI ED EDILIZI.....	11
Estratto dal Piano degli Interventi 1:2000.....	11
2.9 CLASSE ENERGETICA.....	12
2.10 CONFORMITÀ URBANISTICA.....	12
2.11 CONFORMITÀ CATASTALE.....	13
2.12 DIVISIBILITÀ.....	14
2.13 VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL LOTTO.....	14
03 RISERVE.....	15
ALLEGATI.....	17

01 PREMESSA

Al sottoscritto stimatore, a seguito della nomina del G.E. veniva notificato via PEC il 05/12/2023 il quesito, con il giuramento in pari data.

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 Comunale del comune di Maser, nonché i sopralluoghi presso gli immobili con le necessarie verifiche e misurazioni avvenute in data 18/12/2023 con il custode giudiziario Dott. Igino Berti, il sottoscritto stimatore è in grado di redigere la seguente

02 RELAZIONE PERITALE

2.1 COMPENDIO IMMOBILIARE

Lotto unico

costituito da un vetusto edificio ad uso abitativo, con vicino laboratorio artigianale e pertinente area scoperta, **in capo all'esecutato per l'intero, ubicato in comune di Maser, via Marosticana n. 10.**

2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Il lotto risulta catastalmente individuato come di seguito indicato.

Catasto Fabbricati

Comune di Maser – Sezione C – Foglio 10

via G.B. Tiepolo - Piano T - 1 - 2

Part. 547 Sub 2 – Rend. Euro 569,39 – Categ. A/3 Cl 2 - Cons. 10,5 vani

via G.B. Tiepolo - Piano T - 1

Part. 547 Sub 3 – Rend. Euro 910,51 – Categ. C/3 Cl U - Cons. 410 m²

via G.B. Tiepolo - Piano T

Part. 547 Sub 4 – Rend. Euro 55,83 – Categ. C/6 Cl 1 - Cons. 23 m²

via G.B. Tiepolo - Piano T

Part. 547 Sub 5 – Rend. Euro 84,96 – Categ. C/6 Cl 1 - Cons. 35 m²

via G.B. Tiepolo - Piano T

Part. 547 Sub 1 – BCNC ai sub 2, 3, 4 e 5 - area scoperta di circa 340 m²



Localizzazione

Con la precisazione, inoltre, che l'area coperta e scoperta su cui insiste il fabbricato in oggetto è riportata al Catasto Terreni – Comune di Maser – al Foglio 27 con la particella n. 547 – ente urbano di m² 809 risultante dalla riunificazione degli originari Mn. 4 e 134 del Foglio 27 del Catasto Terreni.

Confini.

Il lotto edificato confina, partendo da sud e procedendo in senso orario con particella n. 104 (strada), particella n. 193 (di proprietà dell'esecutato ma non pignorata), strada e particella n. 122.

2.3 TITOLO DI PROVENIENZA

Gli immobili staggiti sono intestati per l'intero all'esecutato, le generalità complete del quale sono rilevabili nell' Allegato n. 1, in dipendenza dell'atto di compravendita con il quale venivano acquistate, fra maggiore estensione, le originarie particelle edificate Mn 4 e Mn 134 a rogito del Notaio Dott. Rosanna Di Mauro in Milano, rep. n. 257 del 09/05/2000 (Allegato n. 7), trascritto a Treviso il 12/05/2000 ai n.ri 18506/13096.

2.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione in fascicolo e dalle visure effettuate risulta che, presso i registri dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, alla data del 15/04/2024 sugli immobili in esame esistono le formalità pregiudizievoli che di seguito si elencano.

TRASCRIZIONI:

1) Trascrizione in data 22/02/2023 ai n.ri 6590/4749.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 21/12/2022 n. 8260 di rep. del Tribunale di Treviso, a favore di ORGANA SPV S.R.L. sede in Conegliano, contro l'esecutato.

ISCRIZIONI:

1) Iscrizione in data 11/05/2006 n.ri 22210/5655.

Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in data 27/04/2006 rep. 119577 del notaio Elia Novelli di Montebelluna a favore di BANCA INTESA S.P.A. con sede in Milano, contro l'esecutato e altro soggetto debitore non datore.

CRITICITÀ PIGNORAMENTO

Si evidenzia che a differenza di quanto riportato nell'atto di pignoramento dove, alla pagina 5, dopo l'elenco delle unità immobiliari da sottoporre ad esecuzione viene precisato che “accedono i proporzionali diritti al bene comune Sez. C Foglio 10 p.lla 547 sub. 1” (area scoperta comune), nella nota di trascrizione dello stesso tale particella non risulta.

Si ritiene opportuno che venga integrata la predetta trascrizione con l'integrazione dell'identificativo catastale dell'area scoperta.

2.5 SERVITÙ e GRAVAMI

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

Il lotto staggito si trova nel comune di Maser - loc. Osteria, via Marosticana n. 10 (SP 248), in fascia extraurbana - zona agricola, case sparse (fonte OMI).

E' costituito da una vecchia abitazione a tre piani (Mn. 547 sub. 2 e sub. 4), un laboratorio artigianale a due piani fuori terra (Mn. 547 sub. 3 e sub. 5) e pertinente area scoperta (Mn. 547 sub. 1).

Rispetto alla viabilità pubblica l'area è completamente recintata. Gli accessi pedonale e carraio dalla strada principale (via Marosticana) corrente a sud del lotto,

avvengono attraverso due cancelli dai quali ci si immette nello scoperto esclusivo e da qui ai fabbricati. L'abitazione è provvista di un ulteriore accesso pedonale, posto su ponticello di attraversamento del fossato lungo la strada. Esistono, poi, altri due accessi secondari (carraio e pedonale) dalla strada comunale via G.B. Tiepolo, corrente immediatamente a nord dell'edificato.

L'area scoperta è quasi completamente pavimentata in calcestruzzo.

La proprietà, nell'insieme, si presenta in totale stato di abbandono e presenta gli inevitabili deterioramenti generalizzati tipici dei fabbricati disabitati da tempo, come ben si evince dalla documentazione fotografica (Allegato n. 2).

%%%

2.6.1 ABITAZIONE

Particelle n. 547 sub. 2 e sub. 4.

E' posta ad est del lotto.

Le strutture portanti sono in muratura, i solai parte in legno e parte in latero-cemento.

E' composta da un corpo di costruzione più recente a tre piani fuori terra, ridossato ad un secondo blocco a due piani decisamente più vetusto e in precarie condizioni statiche. Manto di copertura in coppi, serramenti in legno senza vetrocamera. Avvolgibili in legno e doppie finestre in alluminio nella parte più recente e oscuri in legno in quella più vecchia.

Presenza di radiatori ma impianto di riscaldamento non funzionante. Pavimenti parte in legno, parte del tipo a palladiana e parte ceramici. Pavimenti e rivestimenti ceramici nei bagni.

Il piano terra, di altezza utile media di mt 2,40, è composto un locale principale ad uso magazzino/ garage e laboratorio, una cantina e un ripostiglio. Scala interna in legno.

Al piano primo, con altezza utile di mt 2,90, ingresso, soggiorno, pranzo, cucinino, camera, due bagni, vano scala e poggiolo nella porzione più recente. Cantina e ripostiglio in quella più vecchia.

Attraverso la scala interna si accede al secondo piano, sempre con altezza utile di mt 2.90, con quattro camere, disimpegno e poggiolo.

Oltre che attraverso la scala interna, il primo piano è raggiungibile anche dallo scoperto mediante una scala esterna.

Il fabbricato risulta pessime condizioni manutentive e conservative, con estese tracce di umidità, infiltrazioni e scrostamenti di intonaci.

Superficie netta calpestabile del piano terra circa m² 122.

Superficie netta calpestabile del piano primo circa m² 110, oltre alla terrazza di complessivi m² 17 circa.

Superficie netta calpestabile del piano secondo circa m² 80, oltre alla terrazza di complessivi m² 20 circa.

La superficie commerciale dell'immobile abitativo, considerata metà dell'area scoperta (in quanto comune con il laboratorio), ragguagliandone alla principale gli accessori, **è di mq. 312** (arrotondati), come si evince dalla tabella che segue.

Determinazione della superficie lorda commerciale				
Immobili		Superficie lorda	Coeff.	Superficie ragguagliata
Locali principali	Piano primo	M ² 102,00	1,00	M ² 102,00
	Piano secondo	M ² 96,00	1,00	M ² 96,00
Accessori	Piano terra	M ² 140,00	0,50	M ² 70,00
	Piano primo	M ² 36,00	0,50	M ² 18,00
	Poggioli e terrazze	M ² 37,00	0,25	M ² 9,25
Scoperto	½ di m 340	M ² 170,00	0,10	M ² 17,00
TOTALI				M² 312,25

2.6.2 FABBRICATO ARTIGIANALE

Particelle n. 547 sub. 3 e sub. 5.

E' posto ad ovest del lotto.

Le strutture portanti sono parte in muratura di laterizio e parte in cemento armato. Nell'insieme l'aspetto esterno è quello di un fabbricato civile di tipo tradizionale, a due piani fuori terra, con manto di copertura in coppi, serramenti metallici al piano terra ed in legno – pvc e/o alluminio al piano primo, alcuni provvisti di vetrocamera con avvolgibili in legno. Assenza di impianto di riscaldamento. Pavimenti e rivestimenti ceramici.

Il piano terra, di altezza utile media di mt 3.30, è composto un locale principale ad uso laboratorio collegato attraverso un articolato disimpegno ad altri tre laboratori più piccoli, oltre a due servizi igienici e due ripostigli.

All'esterno, lato est del fabbricato, un vano scala chiuso con portoncino attraverso il quale si raggiunge il primo piano, con un piccolo wc ricavato nel sottoscala. A ridosso del vano scala si trova un garage, senza portone, con copertura a terrazza.

Al piano primo (altezza utile media di circa mt 3.00), a cui si accede attraverso un portoncino che dà sul vano scala, si trovano una sala riunioni, un archivio, corridoio, due spogliatoi, due uffici, una sala ristoro e due bagni.

Le predette destinazioni d'uso (piano primo) sono state dedotte dagli elaborati di progetto e catastali. In realtà, dalle risultanze del sopralluogo risultava evidente l'uso abitativo.

Sempre dal vano scala si accede alla terrazza che funge da copertura del garage al piano terra. La pavimentazione della terrazza è costituita da calcestruzzo con sovrastante guaina catramata quasi completamente rimossa (vedi documentazione fotografica).

Sempre al piano primo, lato ovest, dalla sala ristoro attraverso portone secondario si accede ad un'altra terrazza collegata al piano terra con una scala esterna.

Impianto elettrico fatiscente.

Per completezza espositiva si evidenzia che, alla data del sopralluogo, risultava l'esistenza di numerose gabbie poste a ridosso del fabbricato e utilizzate come allevamento di colombi. A seguito dell'intervento del custode giudiziario tutti gli animali sono stati trasferiti in altra sede così che attualmente rimangono in loco le sole gabbie, per le quali è previsto la rimozione e lo smaltimento in discarica.

Come l'abitazione, anche l'unità immobiliare in oggetto si presenta in pessime condizioni manutentive e conservative, con estese tracce di umidità, infiltrazioni e scrostamenti di intonaci.

Superficie netta calpestabile del piano terra circa m² 230, oltre al garage di m² 34

Superficie netta calpestabile del piano primo circa m² 120, oltre alle terrazze di complessivi m² 95 circa.

La superficie commerciale dell'immobile artigianale, considerata metà dell'area scoperta (in quanto comune con l'abitazione), ragguagliandone alla principale gli accessori, è **di mq. 484** (arrotondati), come si evince dalla tabella che segue.

Determinazione della superficie lorda commerciale dell'immobile artigianale				
Immobili		Superficie lorda	Coeff.	Superficie ragguagliata
Locali principali	Piano terra	M ² 284,00	1,00	M ² 284,00
	Piano primo	M ² 141,00	1,00	M ² 141,00
Accessori	Garage p.terra	M ² 38,00	0,50	M ² 19,00
	Terrazze p. primo	M ² 95,00	0,25	M ² 23,75
Scoperto	½ di m 340	M ² 170,00	0,10	M ² 17,00
TOTALI				M² 484,75

2.7 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

E' stata richiesta una verifica all'Agenzia delle Entrate circa l'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato riguardanti gli immobili in esame, dalla quale è

risultata la registrazione di due atti (vedi Allegato 9).

Di fatto gli immobili risultano liberi, come peraltro sottoscritto dall'esecutato nella dichiarazione rilasciata al custode giudiziario in data 17/02/2024.

2.8 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

I fabbricati e pertinenze ricadono, secondo il Piano degli Interventi, in zona ZEA (Zone Extraurbane Agricole), normata dall'art. 83 delle vigenti Norme Tecniche Operative. Inoltre l'area ricade completamente in Zona di rispetto stradale (art. 30) e in Vincolo Paesaggistico (art. 27).

Segue estratto di zona.



Estratto dal Piano degli Interventi 1:2000

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune, relativamente agli immobili in oggetto, sono stati riscontrati i provvedimenti di seguito indicati.

- Impianto di entrambi i fabbricati ante 01/09/1967:
- Autorizzazione n. 30 del 08/08/1995 per manutenzione straordinaria copertura abitazione;

- Denuncia di Inizio Attività (DIA) Prot. n. 9678 del 26/10/2006 per manutenzione straordinaria abitazione (allo stato di fatto non appaiono eseguiti i lavori denunciati);
- Permesso di costruire in sanatoria n. 119 del 13/10/2007 per ristrutturazione fabbricato artigianale;
- Agibilità n. 10109 del 15/03/2012 (fabbricato artigianale). Gli estremi dell'agibilità sono stati desunti una nota apposta dall'ufficio sul fascicolo della richiesta, mentre il certificato vero e proprio non è stato reperito. Si presume, pertanto, trattarsi di formazione di silenzio-assenso ai sensi dell'art. 4, comma 3, D.P.R. 425/1994.
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) Prot. n. 7616 del 05/09/2012 per ampliamento (allo stato di fatto non appaiono eseguiti i lavori denunciati).

Gli estremi dei provvedimenti edilizi elencati sono quelli reperiti dal sottoscritto tra tutta la documentazione datagli in visione dall'Ufficio Tecnico Comunale. Si declina ogni responsabilità circa l'eventuale esistenza di ulteriori provvedimenti allegati a ipotetici fascicoli non visionati.

2.9 CLASSE ENERGETICA

Dalle verifiche effettuate risulta solo un attestato di prestazione energetica relativo al fabbricato artigianale (Mn 547 sub.3) datato 12/12/2014 (Allegato n. 10) al quale è stato attribuito una classe "G". Nulla risulta invece per l'abitazione.

Considerati comunque la consistenza, l'esposizione e i materiali da costruzione, si ritiene che anche alla stessa possa essere attribuibile una classe energetica non superiore alla "G".

2.10 CONFORMITÀ URBANISTICA

Rispetto alla situazione urbanistica licenziata, in sede di sopralluogo si sono riscontrate le difformità che seguono.

FABBRICATO ABITATIVO:

- Variazioni del posizionamento delle partizioni interne in modo particolare al piano secondo.

FABBRICATO ARTIGIANALE:

- Lievi variazioni del posizionamento delle partizioni interne, mancata realizzazione e/o demolizione di alcune di esse.

- Realizzazione di gabbie per colombi a ridosso del fabbricato (da rimuovere e smaltire in discarica).

Si evidenzia che la copertura di questi manufatti è, in gran parte, è costituita da lastre in fibrocemento che, stante l'epoca di costruzione potrebbero contenere amianto, ma che, ad un esame visivo, apparentemente non manifestano sfaldature o sfarinature.

Sarà eventualmente onere dell'aggiudicatario provvedere ad un esame più approfondito attraverso una ditta specializzata così da effettuare i necessari interventi preventivi.

Per la sanatoria delle difformità rilevate, con le opportune riserve compiutamente riportate al successivo titolo 3, si prevede un costo complessivamente quantificabile in **€ 4.000,00** per spese tecniche e sanzioni amministrative.

Per quanto riguarda le gabbie dei colombi il costo previsto per la loro rimozione e smaltimento è di **€ 1.500,00**.

2.11 CONFORMITÀ CATASTALE

Per quanto riguarda il laboratorio artigianale, anche se la rappresentazione grafica riportata nella planimetrie catastali non rispecchia fedelmente lo stato dei luoghi, si ritiene la circostanza non incidente sulla determinazione della rendita.

Invece, per quanto riguarda l'abitazione, oltre ad alcune differenze tra la rappresentazione grafica e lo stato di fatto non incidenti sulla rendita (posizione divisorii e numero finestre), si rileva al piano secondo l'errata indicazione di un

bagno al posto di una camera. Occorrerà pertanto provvedere ad una variazione catastale dal costo previsto di **Euro 1.000,00** per spese tecniche e diritti catastali.

2.12 DIVISIBILITÀ

Tenuto conto che il lotto è costituito da un laboratorio artigianale e un'abitazione singola la cui area scoperta pertinenziale, rispetto all'entità dell'edificio, è indubbiamente di estensione limitata e conseguentemente destinata all'uso promiscuo, ai fini dell'appetibilità della vendita si esprime giudizio negativo in ordine alla divisibilità.

2.13 VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL LOTTO

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, le condizioni dell'impiantistica, il grado di finitura, lo scoperto pertinenziale, ecc.

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 al 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:

FABBRICATO ARTIGIANALE	
Superficie commerciale m ² 484 x € 220/ m ² =	€ 106.480,00
ABITAZIONE	
Superficie commerciale m ² 312 x € 370/ m ² =	<u>€ 115.440,00</u>
Sommano	€ 221.920,00
A tale importo vanno detratti:	
Regolarizzazione urbanistica	- € 4.000,00
Regolarizzazione catastale	- € 1.000,00
Rimozione manufatti e smaltimento	<u>- € 1.500,00</u>
VALORE DI MERCATO	€ 215.420,00

Al fine, però, di determinare il valore inteso quale prezzo di vendita forzata per gli immobili in questione, poiché la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e per di ogni altra circostanza concreta, si applicherà un abbattimento del 15% sul valore di mercato.

Ossia € 215.420 x 0,15 = € 31.377	- <u>€ 32.313,00</u>
VALORE VENDITA FORZATA	€ 183.107,00
che si arrotondano a	<u>€ 183.000,00</u>

03 RISERVE

Con specifico riferimento alla sanatoria edilizia delle difformità riscontrate, nonché alla quantificazione degli oneri e sanzioni preventivati per la loro regolarizzazione e indicati ai precedenti titoli, 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 specifici e completi elaborati progettuali. 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.

Treviso, 19 aprile 2024

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 Visure catastali;
- ALLEGATO 5 Planimetrie catastali;
- ALLEGATO 6 Planimetrie stato di fatto;
- ALLEGATO 7 Copia atto notarile di provenienza;
- ALLEGATO 8 Elenco formalità pregiudizievoli;
- ALLEGATO 9 Risultanze Agenzia delle Entrate;
- ALLEGATO 10 APE laboratorio artigianale