

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 102/2021

promossa da

AMBRA SPV S.r.l.

con Avv.to Alessandro ROMOLI

Giudice dell'Esecuzione: dr. Paola TORRESAN

esperto stimatore: dr.ssa Luisa Dall'Ongaro

data nomina esperto: 08.02.2022

data prossima udienza: 05.10.2022

ELABORATO PERITALE

PREMESSA

Le operazioni peritali si sono svolte con regolarità, rispettando i tempi assegnati dal G.E. Il sopralluogo è stato effettuato in data 2 Settembre, alla presenza del delegato del custode nominato, per la società IVG di Treviso.

1.0 FORMAZIONE LOTTI

Considerate le caratteristiche degli immobili, costituiti da un'abitazione con relativa area scoperta di pertinenza, la sottoscritta ritiene che gli stessi costituiscano un unico lotto.

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

COMUNE: SUSEGANA

INDIRIZZO: via 18 Giugno n. 174;

ACCESSIBILITA': direttamente da via 18 Giugno, attraverso un cancello pedonale ed un cancello carraio.

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI SUSEGANA – L014

Catasto Fabbricati – Sez. B – Foglio 8

m.n. 206 sub. 2 – Cat. A/2 – Cl. 2 – P S1-T-1 – vani 8,5 – superf. catastale totale 153 m² – escluse aree scoperte 150 m² - RC € 877,98;

m.n. 206 sub. 3 – Cat. C/6 – Cl.3. – PS1 – consistenza 32 m² – superf. catastale totale 32 m² – RC € 90,90;

m.n. 206 sub. 4 – area scoperta – 433 m²;

m.n. 2279 – area urbana – 16 mq

L'immobile insiste nel m.n. 206 del Foglio 20 del Catasto Terreni, ente urbano di complessivi 538 m².



1.3 CONFINI DEL LOTTO

Il mappale 206, in cui sono inseriti gli immobili oggetto di stima, al Catasto Terreni confina partendo, da nord e procedendo in senso orario, con canale Piavesella, con mm.nn. 723, 2294(marciapiedi di via 18 Giugno), strada provinciale SP n. 34, Via 18 Giugno e m.n.1198.

1.4. SERVITU' E VINCOLI DI NATURA URBANISTICA

Negli atti di provenienza si riporta. "...to in contratto viene trasferitocon ogni relativa accessione e pertinenza, servitù attive e passive...in particolare con le servitù di transito di cui all'atto a rogiti Dr. Enrico Sartorio...in data 16.12.1956, rep. n. 5917...trascritto a Treviso il 15.01.1957 ai nn. 662/613.."

1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Esecutato per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Titolo di provenienza

- Atto di compravendita del 28.06.2002 di rep. 108885 dottor Roberto Blandaleone Notaio in Vittorio Veneto trascritto a Treviso il 17.07.2022 ai nn. 29359/20642;

- Atto di compravendita del 22.07.2009 di rep. 128993 dottor Roberto Blandaleone Notaio in Vittorio Veneto trascritto a Treviso il 10.08.2009 ai nn. 31714/19535.

1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base della relazione notarile aggiornata al 25.03.2021 e delle visure effettuate dalla sottoscritta in data 12.09.2022:

1. Trascrizione in data 25.03.2021 ai nn. 11305/7615

Verbale di pignoramento immobiliare del 23.02.2021 di rep. 985/2021 Tribunale di Treviso a favore di di AMBRA Spv S.R.L. con sede a ROMA – C.F. 13984791007 - e contro l'esecutato per la quota di 1/1 della piena proprietà relativamente ai beni sopradescritti;

1. Iscrizione in data 11.01.2011 ai nn. 925/205

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 13.12.2010 di rep. 130343/30288 Notaio dr. Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto(PN) per € 136.000,00, capitale € 68.256,72, a favore di "BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI" con sede in Vicenza – C.F. 00204010243 – e contro l'esecutato per la quota di 1/1 della piena proprietà sugli immobili sopradescritti.

2. Iscrizione in data 11.01.2011 ai nn. 926/206

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 13.12.2010 di rep. 130344/30289 Notaio dr. Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto(PN) per € 132.000,00, capitale € 66.000,00, a favore di "BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI" con sede in Vicenza – C.F. 00204010243 – e contro l'esecutato per la quota di 1/1 della piena proprietà sugli immobili sopradescritti.

3. Iscrizione in data 14.04.2014 ai nn. 9671/1442

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 27.01.2014 di rep. 126 Giudice di Pace di Treviso per complessivi € 3.009,18, capitale € 1912,30, a favore di [REDACTED] - e contro l'esecutato per la quota di 1/3



della piena proprietà dei beni sopradescritti.

4. Iscrizione in data 29.11.2016 ai nn. 39311/7151

Ipoteca DELLA Riscossione Ruolo e avviso di addebito esecutivo per atto di Equitalia Servizi di Riscossione Spa di Roma del 17.11.2016 per complessivi € 137.786,04, capitale € 68.893,02, a favore di Equitalia Servizi di Riscossione Spa con sede a ROMA – C.F. 13756881002 - e contro l'esecutato per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni sopradescritti.

1.7 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto, ubicato in località Colfosco a circa 3,50 km dal centro comunale di Susegana, è costituito da un fabbricato, realizzato alla fine degli anni '50, a tre piani fuori terra con relativa area scoperta.

Più precisamente:

- a) abitazione al piano primo (m.n. 206 sub. 2); soffitta al piano sottotetto e locali attualmente adibiti ad uso abitativo con altezza compresa tra m 2,10 e m 2,23 al piano terra della superficie commerciale arrotondata di 214 m²;
- b) garage (m.n. 206 sub. 3), della superficie lorda di 24,50 m²;
- d) area scoperta (m.n. 206 sub. 4 e m.n. 2279), della superficie catastale di 449 m².

Il lotto in cui è inserito il fabbricato è recintato lungo tutti i lati. L'accesso avviene direttamente dalla strada provinciale n. 34 (Via XVIII Giugno) attraverso un cancello carraio ed un cancello pedonale. L'area scoperta a nord confina con il canale Plavesella e a sud con la pista ciclabile ed il marciapiedi di via XVIII Giugno.

1.7.1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato, a tre piani fuori terra è costituito da un corpo principale a pianta rettangolare realizzato nel 1957 e da una superfettazione, adiacente al confine nord del fabbricato realizzata in ampliamento entro il 1967 (come descritto negli atti depositati in Comune) successivamente alla data di costruzione del fabbricato originario. Il fabbricato ha fondazioni continue in calcestruzzo armato, muratura portante in blocchi di cls, solai in laterocemento e copertura a due falde, pareti divisorie interne in forati di calcestruzzo.

ABITAZIONE (m.n. 206 sub. 2)

L'abitazione, a cui si accede dal fronte sud del fabbricato attraverso una scala esterna, è composta al piano primo da una terrazza di entrata, un ingresso, un corridoio una cucina-soggiorno, n. 3 camere doppie e un bagno; al piano terra, accessibile dall'interno attraverso una scala e dal locale garage e dall'esterno attraverso un portoncino di ingresso, presente sul fronte sud, è composta da un disimpegno, n. 3 locali ripostiglio attualmente adibiti a cucina, camera e bagno, una legnaia adibita a camera e n. 1 ripostiglio. Al piano terra dell'abitazione è presente anche il garage (m.n. 206 sub 3) a cui si accede anche attraverso un'apertura dal corridoio.

Attraverso una scala molto ripida e stretta si accede al piano sottotetto suddiviso in n. 4 locali con altezza media di m 1,83, oltre ad un terrazzino. Questi locali sono allo stato grezzo: i pavimenti sono in cemento e le pareti in mattoni o solo intonacate.

La superficie commerciale dell'abitazione, è di arrotondati 214 m².

Finiture ed impianti

Le finiture interne sono di qualità scadente. I pavimenti dell'ingresso e della cucina al piano primo, del corridoio e di un locale adibito a camera al piano terra sono in piastrelle



di graniglia di marmo, mentre quelle dei restanti locali sono in piastrelle di ceramica di varie forme e tipologie. La scala di accesso all'abitazione è rivestita con lastre di graniglia di marmo. Le pareti dei bagni e parte di quelle della cucina sono rivestite con piastrelle di diverse forme e tipologie, le pareti degli altri locali sono intonacate e tinteggiate; le pareti di un locale ripostiglio adibito a camera al piano terra sono rivestite in perline di legno. Le porte interne sono in legno tamburato in tutti i locali, a soffietto in plastica in due locali al piano terra. I serramenti per finestre e porte finestre sono in legno e vetrocamera; i serramenti esterni sono avvolgibili in plastica, al piano primo, e oscuri in legno, al piano sottotetto; al piano terra non sono presenti serramenti esterni e nei fori sono state montate inferriate. Al piano primo, in ingresso, sono presenti due portoncini, uno più interno in legno e vetro e uno più esterno in metallo e vetro. Al piano terra è presente un portoncino in legno e vetro.

La finitura esterna dell'edificio è con intonaco tinteggiato.

L'abitazione è allacciata alla rete elettrica e alla rete di approvvigionamento idrico. Sono presenti gli impianti elettrico ed idrico-sanitario. La cottura dei cibi avviene attraverso l'utilizzo gas in bombole; manca un impianto di riscaldamento.

Al piano primo sono presenti due stufe a legna ed una stufa a pellet. Il riscaldamento dell'acqua avviene grazie ad uno scaldabagno elettrico posto nel bagno al piano primo. In cucina non è presente acqua calda. Lo stato di conservazione dell'abitazione è complessivamente molto scadente. Sono presenti evidenti formazioni di muffa alle pareti e ai soffitti di diversi locali. Al piano terra in alcuni locali ai fori non sono presenti i serramenti interni.

Diversi locali sia del piano terra che del piano sottotetto vengono utilizzati come deposito di materiali vari accatastati, tanto che la loro presenza rende difficile l'accesso ad alcune stanze.

L'Attestato di Prestazione energetica verrà redatto e registrato agli Uffici competenti successivamente all'aggiudicazione del bene.

GARAGE (m.n. 206 sub. 3)

Il garage, posto al piano terra del fabbricato, è utilizzato come magazzino/deposito. Il pavimento è in piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate. E' presente l'impianto elettrico. Lo stato di conservazione è molto scadente. La superficie lorda del locale è di 24,50 m².

Il locale è accessibile dall'esterno dell'edificio ed è comunicante con i locali abitativi del piano terra.

L'accesso dall'esterno avviene attraverso un portone in lamiera di metallo con apertura manuale; in prossimità dell'entrata è presente uno scalino che non permette l'accesso agli autoveicoli.

AREA SCOPERTA (m.n. 206 sub. 4 e m.n. 2279)

L'area scoperta di pertinenza, di 449 mq catastali, circonda su tutti i lati il fabbricato ed è costituita da una zona pavimentata in pietre che costituisce l'ingresso all'abitazione, una zona in cemento posta tutto attorno all'abitazione ed in una zona a verde, prevalentemente situata nella porzione ovest dell'area. Questa zona in cui sono presenti alcuni individui arborei è inerbita, ma al momento del sopralluogo si presentava in stato di abbandono. Lungo l'intero confine sud è presente una recinzione in metallo costruita su un muretto in cemento, ad est e a nord invece è presente una rete in ferro.

Sull'angolo ovest del mappale è presente una costruzione con pareti e copertura in lamiera e pavimentazione in cemento destinata alla demolizione in quanto realizzata senza permesso di costruire. Tale manufatto viene utilizzato attualmente come deposito



di materiale vario destinato allo smaltimento.

Adiacente al fronte nord e parzialmente ai fronti est ed ovest sono presenti delle strutture rudimentali in legno e lamiera utilizzate per l'accatastamento di legna e di materiali vari (copertoni, motori, elettrodomestici) destinati allo smaltimento.

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

1.8.1 Destinazione urbanistica

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente, il lotto ricade in ZTC1 normata dall'art. 32 delle Norme Tecniche Operative. Il lotto si trova all'interno del vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

1.8.2 Conformità edilizia ed urbanistica

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Susegana è stata reperita la seguente documentazione riguardante il lotto:

- nulla osta prot. n. 1753 del 17.04.1957 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitativo;
- autorizzazione di abitabilità di casa del 27.10.1958;
- licenza di esecuzione lavori edili prot. n. 141, pratica n. 7/69, del 08.01.1969, per eseguire lavori di ampliamento del fabbricato ad uso abitazione con relativa tavola;
- parere favorevole del 19.09.1994 per l'installazione di un impianto di riscaldamento a gasolio
- parere favorevole prot. 6030/7311 del 21.03.2002 degli esperti in bellezze naturali per la richiesta di condono per i locali realizzati in ampliamento;

Il sopralluogo ha evidenziato, rispetto alle tavole di progetto, le seguenti difformità:

- a) modifiche distributive interne per variazione della posizione di alcune pareti in tutti i piani;
- b) variazioni prospettiche per la modifica di alcuni fori;
- c) demolizione delle pareti esterne di un locale posto sul lato nord dell'edificio al piano terra con diminuzione del volume abitativo;
- d) realizzazione della scala e della pavimentazione esterna in ingresso dell'abitazione;
- e) realizzazione di un manufatto in lamiera, con copertura in lamiera e pavimentazione in cemento sul lato ovest dell'area scoperta senza richiesta di alcuna concessione;
- f) realizzazione di alcune tettoie con copertura in lamiera per la conservazione della legna realizzate sul fronte nord e parzialmente sui fronti est ed ovest dell'edificio abitativo.

Dal colloquio con il tecnico comunale si conclude che per le difformità descritte dal punto a) al punto d), trattandosi di lievi difformità senza aumenti di volume, sarà necessario presentare, previa acquisizione dell'accertamento di compatibilità paesaggistica, una pratica di S.C.I.A. in sanatoria. Le difformità descritte ai punti e), e f) non sono sanabili, in quanto realizzate senza titolo a distanza non conforme dal confine, con aumento di volume ed in zona di vincolo paesaggistico; le opere pertanto devono essere rimosse e opportunamente smaltite.

Si stima un costo complessivo per la redazione della pratica edilizia, comprensiva di onorari, spese, diritti, certificazioni, eventuali integrazioni documentali di € 3.000,00.

Si stima un costo per la demolizione e lo smaltimento delle opere difformi di 5.000,00 €.

Pertanto **il costo totale** per la regolarizzazione è pari ad **€ 8.000,00**.

Quanto indicato costituisce un semplice giudizio di stima. Si ricorda che l'aggiudicatario ha 120 giorni dall'acquisto (decreto di trasferimento) per presentare istanza di sanatoria ex art. 46 TUE.



1.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono occupati dall'esecutato con la propria famiglia.

1.10 DIVISIBILITA'

Considerate la tipologia e la consistenza degli immobili non risulta né opportuna né giustificata la divisione in più lotti.

1.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La consistenza degli immobili, tenuto conto di quanto sopraesposto, è derivante dalla superficie commerciale della parte abitativa e della residua superficie dell'area scoperta del lotto, ottenuta utilizzando i rapporti mercantili e le modalità di seguito riportati:

Abitazione

Descrizione	Sup. lorda m ²	Rap. merc.	Sup. com. m ²
Abitazione piano primo	112,17	1,00	112,17
Terrazzi	11,96	0,30	3,58
Piano sottotetto	84,65	0,50	42,32
Piano terra con h compresa tra 2,10 e 2,23	85,82	0,50	42,91
area scop in % sup. principale	112,17	0,10	11,21
area scop in % sup. principale	112,17	0,02	2,24
Totale m²			214,43

Garage

Descrizione	Sup. lorda m ²	Rap. merc.	Sup. com. m ²
garage	24,15	0,50	12,07
Totale m²			12,07

Area scoperta

La superficie catastale dell'area scoperta è pari a 449 mq; avendo già valutato una parte della superficie come percentuale rispetto alla superficie principale dell'abitazione (mq 224), la superficie residua è pari a **225 m²**.

CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE

La determinazione del più probabile valore di mercato deriva dalla comparazione diretta di beni simili tra loro.

Il lotto è ubicato a circa 3.500 metri dal centro comunale di Susegana, in un contesto residenziale situato al limitare della zona agricola e caratterizzato da abitazioni della medesima tipologia. Si sottolinea inoltre che l'edificio si trova a ridosso di una strada provinciale ad alto traffico veicolare.

ABITAZIONE

In riferimento alla destinazione abitativa, la ricerca effettuata ha permesso di reperire sul mercato immobiliare un discreto numero di immobili comparabili, con caratteristiche analoghe sotto il profilo distributivo e tipologico. Il valore rilevato varia da 700,00 a 1.100,00 €/m², attestandosi su un valore medio di 900,00 €/m².

Dal valore indicato sopra verrà, comunque, applicata una percentuale di abbattimento pari al 50 %, comprensiva dei seguenti aspetti decrementali:

- vicinanza con strada ad elevato traffico veicolare (SP n. 34);
- vetustà del fabbricato;
- condizioni estremamente scadenti di manutenzione;



- mancanza dell'impianto di riscaldamento.

Il valore di mercato unitario stimato per l'immobile in questione risulta pertanto pari ad arrotondati **€/m² 450,00**.

Per la residua superficie di area scoperta si assume il valore unitario di 10,00 €/m².

Descrizione	m ²	Valore unitario €/m ²	Valore totale €
superf. comm. abitazione e parte area scoperta	226	450,00	101.700,00
residua superficie scoperta	225	10,00	2.250,00
Totale €			103.950,00

Valore di mercato arrotondato del lotto: **€ 104.000,00**.

A tale valore vanno sottratti i costi come sopra riportati per la pratica di regolarizzazione edilizia e catastale, valutati in complessivi € 8.000,00.

Si considera pertanto un valore di mercato finale di **€ 96.000,00**.

1.12. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore degli immobili è inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta.

Pertanto per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione il valore medio di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 20%, ottenendo un **VALORE ARROTONDATO DEL LOTTO VENDITA FORZATA DI € 76.800,00**

Si ricorda che sarà onere di parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Oderzo, 11.09.2022

l'esperto stimatore
dr. agr. Luisa Dall'Ongaro

