

TRIBUNALE DI TREVISO

SECONDA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 30 / 2023

G.E. Dott. LEONARDO BIANCO

UDIENZA DEL 18.07.2024 ORE 12,20

ESECUZIONE IMMOBILIARE promossa da:

PRISMA SPV SRL SPA con sede in ROMA e per essa DOVALUE SPA,

a carico della ditta:

si omettono i dati sensibili dell'esecutato ovvero nome, cognome, c.f., etc.)

BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

ditta proprietaria dei beni esegutati:

si omettono i dati sensibili dell'esecutato ovvero nome, cognome, c.f., etc.)

A - Per l'intero 1/1 della piena proprietà dell' esecutato

Comune di CASTELFRANCO VENETO – loc. SALVAROSA – VIA SCUOLE N. 20

N.C.E.U. - SEZIONE F - Foglio 5

particella 923 – SUB 1 cat. A2 - VANI 7,00 RC 542,28 appartamento + cantina seminterr.

particella 923 – SUB 2 cat. C6 - MQ 25,00 RC 63,27 garage seminterrato

particella 924 – cat. F/1 - MQ 260 AREA SCOPERTA

CORRISPONDENZA AL N.C.T. –

FOGLIO 40 - Particella 923 di mq 150 ENTE URBANO

FOGLIO 40 - Particella 924 di mq 260 ENTE URBANO

beni siti in Via SCUOLE, loc. SALVAROSA, civico 20 con accesso diretto dalla strada comunale.



Si evidenzia che la strada comunale non e' ancora stata acquisita al patrimonio del comune come si evince sull'estratto di mappa catastale

INCARICO

Il sottoscritto geom. LUCIO GAZZOLA, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Treviso con il n° 1845 di posizione, residente in Castelfranco Veneto alla Via Borgo Treviso 146/a, è stato incaricato quale tecnico stimatore con decreto di nomina del G.E. dott. LEONARDO BIANCO mediante provvedimento datato 30.12.2023.

descrizione, ordine di esame ed allegati

- 1 – Svolgimento delle operazioni peritali
- 2 – Suddivisione in lotti
- 3 – Descrizione catastale degli immobili
- 4 – Descrizione dei confini
- 5 – Atto di provenienza
- 6 – Trascrizioni ed Iscrizioni
- 7 – Aggiornamenti delle verifiche
- 8 – Descrizioni degli immobili
- 9 – Occupazione degli immobili
- 10 – Metodo di stima degli immobili
- 11 – Valutazione degli immobili

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Effettuati gli accertamenti di carattere edilizio, urbanistico, catastale, presso gli uffici competenti del comune, si è proceduto al sopralluogo e rilievi necessari presso l'unità immobiliare in data 14 marzo 2024 alla presenza del custode giudiziario; nel sopralluogo era presente l' esecutato. In data 15 aprile 2024 e' stato fatto un secondo sopralluogo di controllo misure.

2. SUDDIVISIONE IN LOTTI - LOTTO UNICO

vista la disposizione delle unità immobiliari, condominiali, visto il regolamento edilizio comunale, NON è fattibile ne economicamente conveniente la suddivisione dei beni esecutati in più unità immobiliari rispetto alle unità rilevate e censite al N.C.E.U. .

3. DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili risultano così censiti all'Agenzia del Territorio di Treviso ora Agenzia delle Entrate alla ditta:
si omettono i dati sensibili dell'esecutato ovvero nome, cognome, c.f., etc.)

BENI IMMOBILI

Per l'intero 1/1 in piena proprietà dell' esecutato

Comune di CASTELFRANCO VENETO – loc. SALVAROSA – VIA SCUOLE N. 20

N.C.E.U. - SEZIONE F - Foglio 5

particella 923 – SUB 1 cat. A2 - VANI 7,00 RC 542,28 appartamento + cantina seminterr.

particella 923 – SUB 2 cat. C6 - MQ 25,00 RC 63,27 garage seminterrato

particella 924 – cat. F/1 - MQ 260 AREA SCOPERTA

CORRISPONDENZA AL N.C.T. –

FOGLIO 40 - Particella 923 di mq 150 ENTE URBANO superficie coperta fabbricato

FOGLIO 40 - Particella 924 di mq 260 ENTE URBANO area scoperta

beni siti in Via SCUOLE, loc. SALVAROSA, civico 20 con accesso diretto dalla strada comunale.

4. DESCRIZIONE CONFINI del lotto

CATASTO TERRENI

a nord : con la particella 512

a est : con la particella 512 - 616

a ovest : con la particella 1324 - via SCUOLE

a sud : con la particella 513

5. ATTO DI PROVENIENZA

I beni sono pervenuti all' esecutato con ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA in data 03.03.1990, repertorio 98766 notaio dott. SILVANO GIRARDI con sede in CASTELFRANCO VENETO.

VEDI CERTIFICAZIONE NOTARILE AGLI ATTI .

6. TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI

Vedi allegato

7. AGGIORNAMENTI DELLE VERIFICHE

Le verifiche catastali ed ipotecarie sono aggiornate al 07.05.2024; è stato effettuato un accertamento all'Agenzia delle Entrate per eventuali contratti di locazione/comodato con esito negativo (si allega comunicazione dell' AG. ENTRATE)

8. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Si tratta di un fabbricato condominiale, costituito da 2 alloggi disposti su due livelli fuori terra, disposti in orizzontale ovvero uno sovrastante all'altro; l'unità esecutata e' ubicata al piano rialzato con magazzino cantina al piano seminterrato. L' accesso al lotto e garage avviene direttamente da via SCUOLE.

Il lotto e' inserito in una ampia lottizzazione degli anni SESSANTA completata tra il 1970 ed il 1980 circa; lottizzazione ubicata a Sud del centro frazionale di SALVAROSA. Nel quartiere residenziale vi sono in prevalenza tipologie di fabbricati unifamiliari, bifamigliari e a schiera.

Il fabbricato e' stato costruito tra il 1965 e il 1967. L'appartamento oggetto di perizia e' ubicato al piano terra/rialzato con un garage e cantina al piano seminterrato; non ce' il vano ascensore. Il piano rialzato non e' direttamente collegato con il piano seminterrato; a questo si accede dall'esterno. L'appartamento, nel giorno del sopralluogo ovvero il 14 marzo 2024 e il 15 aprile 2024, era occupato dall' esecutato e suo convivente. Come sopra evidenziato NON RISULTANO CONTRATTI DI AFFITTO A TERZI .

La superficie utile rilevata misura :

• appartamento	mq 104,50
• loggia (lato ovest)	mq 5,18
• garage + cantina	mq 52,27

La zona e' a bassa intensità di traffico trattandosi di una strada interna e cieca; traffico limitato sostanzialmente alle residenze del quartiere; si tratta comunque di una zona asservita dalla viabilità anche di collegamento alle reti stradali interprovinciali come la statale N. 53 TREVISO – VICENZA; la zona e' dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria. La strada frontistante l'abitazione è priva di parcheggi e marciapiedi.

L' appartamento e' costituito da un locale ingresso – corridoio, cucina pranzo - soggiorno, tre camere ed un bagno. L' accesso invece al locale cantina - magazzino seminterrato avviene dall' esterno; si evidenzia che il garage non e' più accessibile in quanto e' stata ristretta la rampa scivolo per aumentare lo spazio di accesso ad un prefabbricato adibito a posto auto al piano terra; inoltre sulla rampa vi è un deposito di legna coperto da telo. Si rileva che i locali centrale termica oltre al disimpegno ad essa collegato sono parte comune con l'unità immobiliare di altra proprietà.

La muratura perimetrale è in laterizio intonacato a civile; lo spessore rilevato è di cm 30 circa; la muratura interna, ovvero le pareti divisorie tra una stanza e l'altra, misurano cm 10 circa; vi e' un muro portante spessore cm 30 anche all'interno dell' unità; i solai sono in latero-cemento intonacati a civile; L'impianto di riscaldamento è con elementi radianti del tipo tradizionale. Il solaio di copertura è sempre in latero-cemento; il manto di copertura e' costituito da tegole / coppi in laterizio.

Nel corridoio vi e' una porta di collegamento al vano scala di proprietà della seconda unita residenziale; tale porta e' comunque chiusa e non si accede alla seconda unità.

Si precisa che l'appartamento al piano primo e' di altra proprietà; l' accesso a tale unità avviene in modo separato ed autonomo rispetto all'appartamento oggetto di perizia.

L' abitazione, come dichiaratomi dall' esecutato, risulta allacciata alla rete del gas metano, all'acquedotto, all' energia elettrica. Per quanto riguarda lo scarico delle acque reflue queste sono defluite e scaricate su pozzi privati che si presume a fondo perduto vista l'epoca di costruzione ovvero il 1965.

i serramenti sono ancora quelli originari ovvero risalenti all'epoca di costruzione; in effetti il serramento e' privo di vetro camera e quindi non garantisce l'isolamento acustico e termico. Si tratta di un singolo vetro inserito a scorrimento nel serramento.

AREA SCOPERTA ESCLUSIVA

L' appartamento dispone di un'area scoperta esclusiva, di modesta entità catastalmente di mq 260,00 ubicata sul lato Sud / Ovest; l' area e' completamente recintata con rete metallica e paletti in ferro sui lati EST e SUD, mentre sul lato OVEST fronte strada, abbiamo recinzione con parte in calcestruzzo e sovrastante ringhiera metallica.

L'area si presenta disordinata con un prefabbricato, non autorizzato, ad uso garage / magazzino.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è nell'insieme mediocre; si riscontra uno stato di disordine in alcune stanze (zona notte e giorno) come da foto allegate; uno stato di usura della pavimentazione in parquet; anche nel piano seminterrato si riscontra uno stato di generale disordine e degrado dovuto a mancata manutenzione.

All'interno dei vari locali ivi compresi quelli al piano sottostante, vi sono evidenti tracce di muffa ed umidità presumibilmente sia per la vetustà dell' edificio sia per la scarsa aerazione interna, sia per la notevole quantità di vestiario, mobili, ed altre cose in deposito anche nella stanza soggiorno (vedi foto allegate). I serramenti sono ammalorati, non a norma (si ritiene siano quelli originari dell'anno di costruzione) e completamente da sostituire.

L' esecutato riferisce che l'impianto termico e' completamente fuori uso; si ha motivo di ritenere che sia l'impianto termico che quello elettrico non siano a norma. Per quanto riguarda le stanze sia del reparto giorno che reparto notte, queste hanno forma regolare con altezza di circa 2,85 tipica dei vani residenziali anni sessanta / settanta. Il piano seminterrato invece ha altezza di appena 2,25 m con una pavimentazione ancora parzialmente in calcestruzzo di cemento e parte in piastrelle di ceramica in evidente degrado.

Anche all'esterno si rileva uno stato mediocre per quanto riguarda le recinzioni, le murette interne, il giardino non curato.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a provvedimento autorizzativo anteriore al 08.10.2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Considerata quindi la consistenza dell'abitazione (superficie utile inferiore a 1000 mq), il mediocre / scadente stato di conservazione, tutto ciò premesso si ritiene che i costi di gestione energetica siano considerevoli. Si presuppone pertanto che il bene appartenga alla classe più bassa sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

9. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Nel giorno del sopralluogo, l' immobile era occupato dalla proprietaria e suo convivente.

DESTINAZIONE URBANISTICA E LEGITTIMITÀ EDILIZIA – VINCOLI

Il fabbricato è stato autorizzato con rilascio di licenza edilizia del 08.02.1965 - pratica edilizia n. 46/1965 e successivo rilascio dell'abitabilità in data 09.05.1967; in data 11.02.1972 rep. all. 41/1965 e' stata rilasciata licenza edilizia per costruire la recinzione.

In data 23.09.1993 e' stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge statale n. 47/1985 condono n. 1073; in data 20.01.1994 e' stato rilasciato il certificato di abitabilità per l'istanza di condono edilizio sopra richiamata.

Lo strumento urbanistico vigente ovvero il PIANO degli INTERVENTI, identifica il lotto in descrizione in AREA URBANIZZATA C1 – ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO; il fabbricato in descrizione non è soggetto a vincoli storici o conservativi. Trattandosi di fabbricato condominiale, considerate anche le distanze dai confini, l'unità immobiliare non può essere ampliata.

DIFFORMITÀ RISCOSE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

sull' edificio residenziale NON sono state rilevate difformità edilizie rispetto a quanto autorizzato, se non minime discordanze in qualche cm (comunque all'interno della tolleranza del 2% prevista dalla legge statale) che non comportano abuso edilizio.

Invece per la parte esterna, si rileva :

- *la costruzione di un garage prefabbricato sul lato SUD dell'abitazione; manufatto DA DEMOLIRE IN QUANTO NON SANABILE per le distanze dal confine e tra corpi di fabbrica non conformi alle normative*
- *la modifica in larghezza della rampa scivolo di accesso al garage; DA RIPRISTINARE l' accesso al garage seminterrato in quanto le N.T.O. del PIANO INTERVENTI obbligano a mantenere il posto auto coperto esistente, inoltre è da modificare l'attuale cancello carraio per adeguarlo al passaggio di un'autovettura.*

10. METODO DI STIMA DELL'IMMOBILE E FONTE DI INFORMAZIONE

Premesse ed aspetti generali

Il parametro di stima utilizzato è il mq ovvero la superficie delle unità immobiliari, nel caso di specie al lordo delle murature perimetrali. La stima viene elaborata con il metodo della comparazione con beni immobili simili.

Gli altri parametri e considerazioni che influenzano il prezzo e la commerciabilità si possono così riassumere:

- Le caratteristiche qualitative e quantitative
- La titolarità
- Gli eventuali abusi edilizi ed i costi di rimessa in pristino
- La presenza di specifici vincoli di carattere urbanistico
- La potenzialità edificatoria del lotto o residua potenzialità di ampliamento del fabbricato
- La particolare procedura di vendita (la vendita avviene senza la garanzia per i vizi)
- La viabilità di zona ed il collegamento con il centro cittadino
- La presenza di vincoli ovvero ipoteche, servitù e quant'altro
- La classificazione energetica dell'immobile
- Le locazioni / contratti eventuali
- La particolare congiuntura economica del momento
- La quantità di immobili invenduti nel mercato immobiliare (offerta in eccesso di unità simili)

La stima è stata fatta rilevando i prezzi medi praticati in loco consultando agenzie immobiliari, alcuni tecnici progettisti che operano nella zona, l'osservatorio del mercato immobiliare (banca dati) elaborato dall'Agenzia delle Entrate di competenza, il borsino immobiliare, riviste specializzate di categoria e riconosciute dagli ordini professionali. Per quanto riguarda invece i parametri tecnici per la determinazione della superficie commerciale vendibile ed i criteri connessi, si fa riferimento alle LINEE GUIDA del 2016 elaborate dalla CONSULTA ORDINI E COLLEGI PROFESSIONI TECNICHE della PROVINCIA DI TREVISO in coordinamento con il TRIBUNALE DI TREVISO.

La base di valutazione e' il valore attuale nuovo a mq, al finito. Partendo da questo dato e' stato detratto un importo determinato in relazione a coefficienti di riduzione per vetusta', obblighi e vincoli gravanti sull' immobile, situazione del mercato immobiliare, stato di conservazione/manutenzione e problematiche connesse, rispetto delle normative e prospettive di sviluppo urbanistico, legittimita' edilizia; ottenendo così il valore di mercato sopra riportato e successivamente descritto nello specifico.

Si evidenzia altresì che la particolare situazione del mercato immobiliare, gravato da una significativa quantità di invenduto e da una crisi generale del settore edile (dati CGIA DI Mestre aggiornati a dicembre 2019), ha radicalmente modificato il parametro / concetto di valutazione; oggi non e' piu' un riferimento l'equazione data dalla quantità (mc o mq) moltiplicata per il relativo prezzo unitario ovvero la media dei prezzi praticati in zona.

Oggi il parametro di valutazione considera prioritaria la redditività del bene ovvero quanto e come potrà essere utilizzato e con quale rendita nel breve periodo; quindi non più nel medio o lungo periodo; per le ragioni suesposte, possiamo affermare che l'acquisto di un bene immobile viene considerato un buon investimento solo in presenza della ragionevole certezza di un realizzo nel breve / medio periodo.

In sostanza, l'investimento immobiliare non e' più considerato " un bene rifugio " bensì un bene di puro consumo con una sua " fine " per vetustà (come tutti i beni di consumo).

11. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

DATI TECNICI CONSISTENZA IMMOBILIARE

Le superfici sono state calcolate al lordo delle murature.

- APPARTAMENTO PIANO RIALZATO MQ 122,35 X COEFFICIENTE 1,00 = MQ 122,35
- LOGGIA LATO OVEST MQ 5,18 X COEFFICIENTE 0,30 = MQ 1,55
- CANTINA – MAGAZINO S.INTERR. MQ 60,68 X COEFFICIENTE 0,40 = MQ 24,27
- **PARTE COMUNE S. INTERRATO MQ 9,27/2 X COEFFICIENTE 0,40 = MQ 1,85**
- **AREA SCOPERTA ESCLUSIVA MQ 260,00 X COEFFICIENTE 0,08 = MQ 20,80**

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ 170,82 (al lordo delle murature)

DATI ESTIMATIVI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: TREVISO

Comune: CASTELFRANCO VENETO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE DELIMITATA A SUD DALLA LINEA FERROVIARIA E A NORD VIA CIRCONVALLAZIONE EST E OVEST

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 0

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	1750	2050	L	5,9	7,6	L
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1800	L	5,9	7,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1500	L	4,6	6,8	L
Autorimesse	NORMALE	1100	1300	L	5,3	7,1	L
Posti auto scoperti	NORMALE	670	850	L	3,2	4,5	L
Ville e Villini	Ottimo	1950	2150	L	6,6	8,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1700	2100	L	6,6	8,1	L

Figura 1 - quotazioni OMI – si ritiene di applicare un prezzo al mq superiore del 10 % circa rispetto alla tabella OMI per riscontro sul libero mercato

VALUTAZIONE EURO / MQ 2.200,00 x MQ 170,82 = 375.804,00

DEPREZZAMENTI :

- del 50 % per vetustà del fabbricato **OLTRE CINQUANT' ANNI**

ANNI	Coefficiente
0 ÷ 5	1,00
10	0,95
15	0,90
20	0,85
25	0,80
30	0,75
35	0,70
40	0,65
45	0,60
50	0,55
> 50	0,50

Figura 2 - coefficienti di vetustà ricavati da rivista di aggiornamento professionale del Collegio Geometri della Provincia di Belluno, Rovigo, Treviso e Vicenza

VETUSTÀ ----- = EURO 375.804,00 x 0,50 = EURO 187.902,00

- del 20 % per lo stato di conservazione DISCRETO / MEDIOCRE E DISORDINATO

coefficienti di stato, di manutenzione o d'uso

Questo coefficiente si applica a qualsiasi tipo di unità immobiliare.

Stato NORMALE - Coefficiente: **1,00**

Stato DISCRETO - Coefficiente: **0,90 ÷ 0,95**
(quando necessita di una manutenzione ordinaria)

Stato MEDIOCRE - Coefficiente: **0,70 ÷ 0,80**
(quando necessita di una manutenzione straordinaria nelle finiture interne)

Stato SCADENTE o PESSIMO
Coefficiente: **0,50 ÷ 0,60**
(quando necessita di una ristrutturazione generale)

Figura 3 - coefficienti di stato , manutenzione d'uso, ricavati da rivista di aggiornamento professionale del Collegio Geometri della Provincia di Belluno, Rovigo, Treviso e Vicenza

STATO DI CONSERVAZIONE MEDIOCRE = EURO 375.804,00 x 0,20 = EURO 75.160,80

TOTALE DEPREZZAMENTI EURO 263.062,80 (187.902,00 + 75.160,80)

VALORE DI PERIZIA FABBRICATO EURO 112.741,20

(EURO 375.804,00 – EUR 263.062,80)

arrotondato per eccesso ad euro 113.000,00

centotredicimila euro

1. A DETRARRE GLI IMPORTI PER LA SANATORIA E RIPRISTINO STATO AUTORIZZATO :

- Pratica edilizia per il ripristino – competenze professionali ----- EURO 1.800,00
- Sanzione amministrativa ----- EURO 516,00
- Diritti di segreteria per la sanatoria edilizia, marche da bollo ----- EURO 200,00
- Pratica aggiornamento catastale --- NON NECESSARIA ----- EURO -----
- costo per la demolizione del prefabbricato e trasporto materiale a discarica --EURO 1.100,00
- costo per il ripristino della rampa scivolo e cancello carraio ----- EURO 5.000,00

si evidenzia che le N.T.O. del comune vietano la eliminazione del garage esistente autorizzato prima della approvazione del PIANO DEGLI INTERVENTI, pertanto e' da ripristinare la rampa scivolo

SOMMANO EURO 8.616,00 compresa iva ed oneri accessori
a detrarre sul valore di perizia sopra riportato

VALORE DI PERIZIA FABBRICATO EURO 104.384,00
(EURO 113.000,00 – EUR 8.616,00)

VALORE FINALE DI PERIZIA ARROTONDATO PER DIFETTO a euro 104.000,00
Euro centoquattromila /00

VENDITA FORZATA

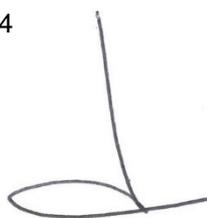
VALORE DI PERIZIA FORZATA euro 78.000,00
Euro settantotto mila /00

È IL VALORE DI STIMA PARI A EURO 104.000,00 DEPREZZATO DEL 25 %

(ovvero € 26.000,00) PER EFFETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA.

EURO 78.000,00 (euro 104.000,00 – 25%)

Castelfranco Veneto li, 06 GIUGNO 2024



Il perito stimatore
Geom. LUCIO GAZZOLA

telefono 0423.49.02.52 – 049.940.20.60 – cell. 335.63.63.629

mail studioassociatogazzolael@virgilio.it, lucio.gazzola@geopec.it

Allegati :

- **Avviso d'asta**
- **Scheda di perizia per decreto di trasferimento**

All. doc.	1	Visura catastale - estratto di mappa
All. doc.	2	Planimetrie catastali
All. doc.	3	Atto di provenienza
All. doc.	4	Servizio di PUBBLICITÀ IMMOBILIARE – Visure ipotecarie
All. doc.	5	Estratto P.I.
All. doc.	6	Elaborati grafici
All. doc.	7	Documentazione fotografica
All. doc.	8	aerofotogrammetria
All. doc.	9	dichiarazione dell' AGENZIA ENTRATE (inesistenza di contratti locazione)