

Dott. geom. GIORGIO GRANELLO
CF. GRNGRG57R16L407X
P.IVA 01731530265
codice destinatario SUBM70N
giorgio@studiogranello.it

V.le della Repubblica, 253/E
31100 Treviso (TV)
tel. 0422-430940
info@studiogranello.it
www.studiogranello.it

ing. MARZIA PAVAN
CF. PVNMRZ80C68L407T
P.IVA 04294380268
codice destinatario USAL8PV
marzia@studiogranello.it

TRIBUNALE di TREVISO

Esecuzione Immobiliare n. 24/2023

Procedente

[REDACTED]

Avv. Enrico Gentile

avv.gentile@pec.gentilemarchiori.com

Intervenuti

Giudice Esecuzione

dott. Leonardo BIANCO

Prossima Udienza

18/07/2024 ore 12.00



SOMMARIO

PREMESSA	3
BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	3
IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI.....	4
UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEI BENI PIGNORATI.....	5
DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA.....	5
SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE.....	5
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	6
DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI.....	7
DIVISIBILITÀ.....	7
DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO.....	7
Condominio (spese di gestione)	9
DESCRIZIONE dei BENI.....	9
Finiture e stato conservativo.....	11
Accertamenti urbanistici.....	16
Conformità edilizia.....	16
Conformità catastale.....	19
SUPERFICIE COMMERCIALE.....	20
STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	20
STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	21
CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE.....	22
ELENCO ALLEGATI.....	23



PREMESSA

Con provvedimento notificato il 30/12/2023 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott. Leonardo Bianco nominava lo scrivente geom. Giorgio Granello, con studio in Treviso Viale della Repubblica 253/E, quale esperto stimatore per la redazione della perizia di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., disponendo l'invio telematico per l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito, che veniva inoltrato dallo scrivente il 16/01/2024.

Verificata la documentazione allegata al fascicolo di procedura, lo scrivente provvedeva ad eseguire le necessarie verifiche catastali con richieste di visure, estratti di mappa e planimetrie catastali; richiedeva copia dell'atto di provenienza e depositava in data 23/01/2024 opportuna istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, che veniva evasa il successivo 22/02/2024.

Reperita la documentazione necessaria, lo scrivente in data 22/02/2024 inoltrava al Custode della procedura richiesta di disponibilità ad eseguire il necessario sopralluogo degli immobili in accordo con gli occupanti dell'immobile, che veniva realizzato in data 22/03/2024.

-O-O-O-

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare del 10/01/2023 Rep. 8295 del Tribunale di Treviso, trascritto il 26/01/2023 ai numeri RG 3027/ RP 2218, sono stati pignorati i beni identificati al **Catasto Fabbricati del Comune di Ponzano Veneto**

(TV) alla Sezione C Foglio 7 ai seguenti:

- Mn. 281 sub. 1 – cat. A/2 di vani 3 – Via Roma – piano T



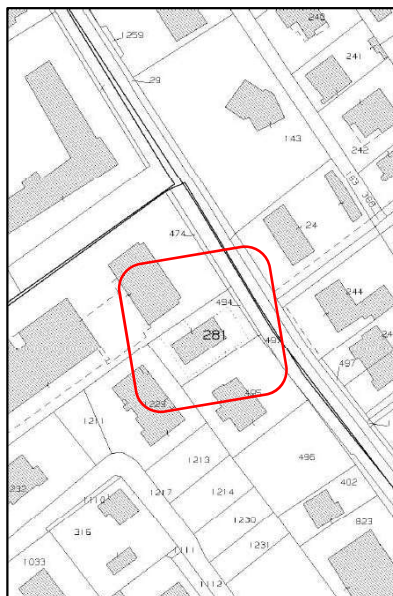
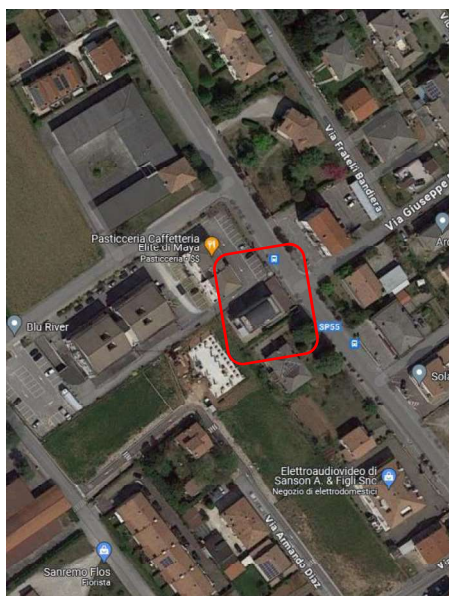
- Mn. 281 sub. 9 – cat. C/6 di 23 mq – Via Roma – piano S1
- Mn. 281 sub. 16 – cat. C/6 di 13 mq – Via Roma – piano T

-O-O-O-

IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI

I beni oggetto di pignoramento sono identificabili al Catasto Fabbricati del Comune di Ponzano Veneto (TV) alla Sezione C, Foglio 7, ai seguenti:

- Mn. 281 sub. 1 – cat. A/2 di vani 3 – Via Roma – piano T – Rendita € 340,86
- Mn. 281 sub. 9 – cat. C/6 di 23 mq – Via Roma – piano S1 – Rendita € 59,39
- Mn. 281 sub. 16 – cat. C/6 di 13 mq – Via Roma – piano T – Rendita € 33,57



Fotogrammetria aerea [fonte GoogleMaps] ed estratto di mappa

CONFINI: il mn. 281 confina a NORD con il mn. 2; a NORD/EST con il mn. 494 e Via Roma, a SUD con il mn. 495; a OVEST con il mn. 1229.

-O-O-O-



UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento sono situati in Via Roma n. 104 a Ponzano Veneto (TV); al Condominio, di cui l'unità pignorata fa parte, si accede sia tramite un cancello carraio sia tramite un cancello pedonale, entrambi posti direttamente su Via Roma.



Accessi su Via Roma

-O-O-O-

DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA

I beni oggetto di pignoramento pervenivano all'Esecutato 1 per la quota di 1/1 a seguito atto di compravendita redatto avanti il notaio Antonio Favalaro di Treviso Rep. n. 15079/8159 del 26/11/2009 registrato il 02/12/2009 al n. 21466 e trascritto in data 03/12/2009 ai nn. RG 45137/RP 27333.

-O-O-O-

SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE

Dalle verifiche eseguite presso dell'Agenzia Entrate - Conservatoria di Treviso si rileva la costituzione delle seguenti formalità sul mappale 281:



- **TRASCRIZIONE del 24/12/2005 – RG 58710/RP 34988:** costituzione di diritti reali a titolo oneroso come da atto del notaio Favalaro Antonio di Paese (TV) del 21/12/2005 Rep. N. 9080/4322 a favore e contro per i diritti pari a 1/1 di servitù di deroga confini dell'immobile sito a Ponzano V.to Sez. C Foglio 7 mn. 281 e altri beni.
- **TRASCRIZIONE del 14/07/2007 – RG 33995/RP 19135:** costituzione di diritti reali a titolo oneroso come da atto del notaio Favalaro Antonio di Paese (TV) del 15/06/2007 Rep. N. 11445/5858 a favore e contro di servitù di deroga confini dell'immobile sito a Ponzano V.to Sez. C Foglio 7 mn. 281 e altri beni.

-O-O-O-

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base della documentazione ipotecaria allegata in atti e delle verifiche personalmente eseguite dallo scrivente attraverso il portale dell'Agenzia Entrate - Conservatoria di Treviso, si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei beni oggetto di pignoramento:

- **ISCRIZIONE del 13/05/2010 - RG 16873/ RP 3772:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo come da atto del notaio Favalaro Antonio di Paese (TV) del 29/04/2010 Rep. n. 15684/8559 a favore di [REDACTED] per l'importo complessivo di € 144.000,00 a carico dei beni oggetto di pignoramento;
- **TRASCRIZIONE del 26/01/2023 - RG 3027/ RP 2218:** verbale di pignora-



mento immobili emanato in data del 10/01/2023 dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso rep. 8295.

-O-O-O-

DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso formale richiesta di accertamento dell'esistenza di contratti di locazione o comodato stipulati dall'Esecutato 1 con riferimento ai dati catastali degli immobili, a cui è seguita risposta in data 15/02/2024 che a carico dei soggetti risultava in essere il Contratto di locazione n. 8798/2022, con decorrenza dal 15/06/2022 al 14/06/2026 (vd. paragrafo "Congruità canone di locazione").

-O-O-O-

DIVISIBILITÀ

I beni oggetto del presente pignoramento sono intestati all'Esecutato 1 per l'intero e non sono comodamente divisibili.

-O-O-O-

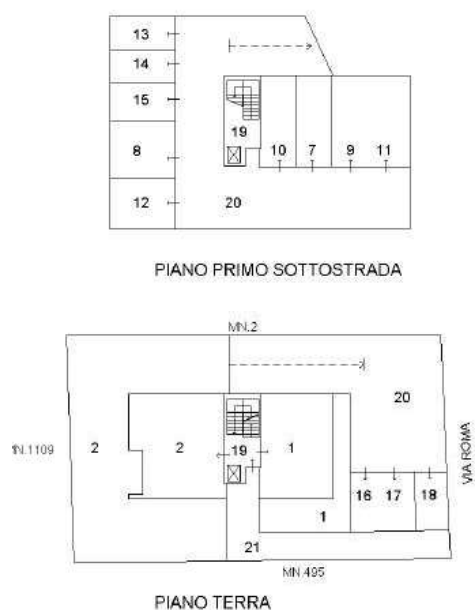
DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO

I beni pignorati fanno di un fabbricato ad uso residenziale denominato "RESIDENCE ROMA" situato a Ponzano Veneto (TV) in Via Roma n.104, sviluppato su 4 piani fuori terra e un piano interrato; il condominio ospita n. 6 alloggi distribuiti ai piani terra (n. 2 unità), primo (n. 2 unità), secondo e terzo (n. 2 unità), n. 6 garage e 3 posti auto collocati al piano interrato, infine n. 3 posti



auto scoperti collocati nell'area esterna (piano terra); il *Residence Roma* presenta un vano scala comune che consente l'accesso alle unità.

L'area esterna di uso comune (sub. 20) è adibita ad area di manovra e rampa di accesso verso i garage di proprietà: il sub 21, di uso comune, è adibito a camminamento verso il vano scala (sub 19), anch'esso comune; infine, si segnala che nel vano scala è presente un ascensore posto a servizio di tutte le unità.



Elaborato planimetrico piano interrato e piano terra

Nel complesso il condominio si trova in buono stato di manutenzione.



Condominio (spese di gestione)

Il Condominio "Residence Roma" risulta attualmente gestito dall'amministratore pro tempore arch. Andrea Pinarello, il quale ha fornito copia del *Regolamento Condominiale*, delle *Tabelle millesimali*, del *Bilancio Consuntivo al 30/09/2023* e del *Preventivo di gestione 2023/2024*. Dalla documentazione fornita si evince che le unità oggetto di pignoramento (alloggio + garage pertinenziale) partecipano ai millesimi di proprietà condominiale per la quota di **134,920/1000** corrispondente ad una spesa di € 528,34 per la gestione 2023/2024 (preventivo); si precisa che alla data odierna l'Esecutato 1 risulta debitore nei confronti del Condominio per l'importo di € 1.863,05, per la quota spettante al proprietario e di € 840,24 per la quota del conduttore (comprehensive delle spese di gestione 2023/2024).

A tal riguardo si precisa che a seguito dell'aggiudicazione e del successivo trasferimento del bene al nuovo proprietario, sarà cura di quest'ultimo verificare gli importi e provvedere al saldo delle spese di gestione insolute relative all'anno in corso ed al precedente.

-O-O-O-

DESCRIZIONE dei BENI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da un appartamento con area scoperta posto al piano terra del condominio, un posto auto esterno ad uso esclusivo, sempre al piano terra, e da un garage con magazzino al piano interrato.



L'alloggio, accessibile dal vano scala condominiale, è composto da Soggiorno con angolo cottura, 1 Camera da letto, un Disimpegno ed un Bagno; l'area scoperta è costituita da un lastrico solare piastrellato posto lungo i lati nord-est dell'appartamento ed è accessibile tramite una porta finestra posta in soggiorno ed una posta in camera.



Fronte nord-est – Lastrico solare

Il garage, collocato al piano interrato, è accessibile sia dal vano scale condominiale sia dall'esterno tramite la rampa carrabile; il magazzino è invece accessibile unicamente tramite il garage.

Il rilievo metrico svolto, alla cui rappresentazione grafica si rimanda per una migliore comprensione della distribuzione degli spazi (vd. Allegato 3), ha permesso di accertare le seguenti consistenze:

<i>Piano</i>	<i>Descrizione vano</i>	<i>sup. netta rilevata (mq)</i>	<i>h netta rilevata (cm)</i>
PT	SOGGIORNO - COTTURA	23,42	270
PT	CAMERA 1	14,29	270
PT	DISIMPEGNO	2,83	270
PT	BAGNO	5,24	270
PT	AREA SCOPERTA ESCLUSIVA	34,56	-



PT	POSTO AUTO SCOPERTO	12,15	-
PS1	GARAGE	18,08	236
PS1	MAGAZZINO	5,02	236

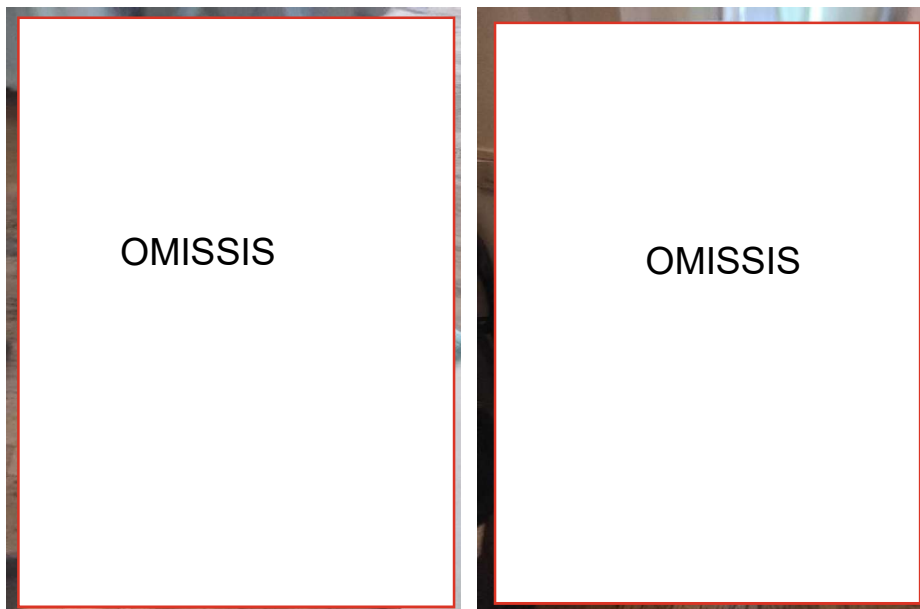
Le destinazioni d'uso dei locali sopra indicate rispecchiano quanto rilevato nel corso del sopralluogo svolto.

-O-O-O-

Finiture e stato conservativo

Nel corso del sopralluogo svolto è stato possibile rilevare le seguenti *finiture* e *dotazioni impiantistiche*:

- **RIVESTIMENTI** → i pavimenti sono tutti rivestiti con listoni in legno, ad eccezione del Bagno dove pavimento e pareti sono rivestiti in piastrelle in ceramica; i soffitti e le pareti sono intonacate e tinteggiate;



Particolare pavimento Soggiorno e Bagno



- **SERRAMENTI** → esterni in legno con vetro camera, con oscuri sempre in legno; il portoncino di ingresso è in legno e del tipo blindato. Le porte interne sono in legno tamburato, quella di divisione tra zona giorno e zona notte è del tipo scorrevole.



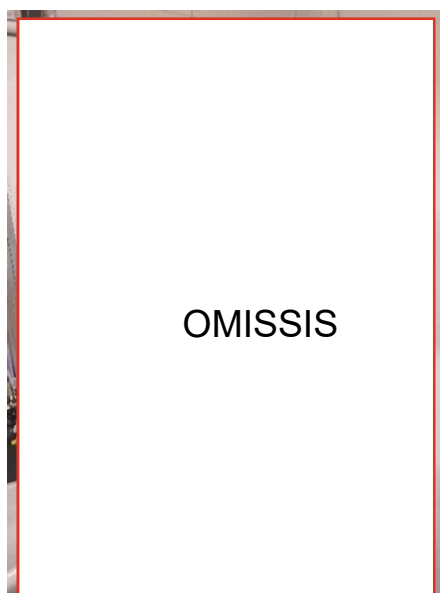
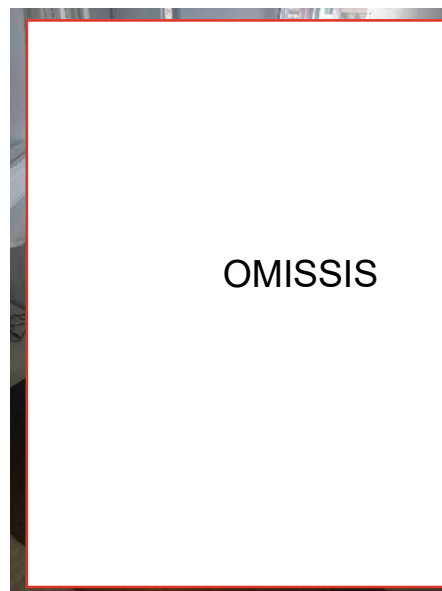
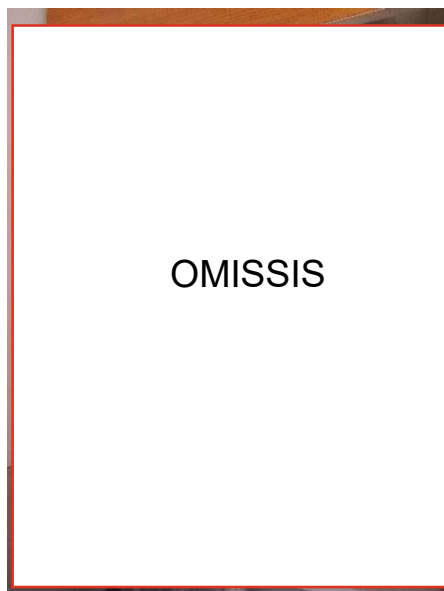
Serramenti esterni e portoncino d'ingresso



Porte interne



IMPIANTI → l'immobile è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo a metano, con caldaia murale installata in cucina marchio RADIANT mod. RMAS 20 (registrata al Catasto degli Impianti Termici Regione Veneto con codice 201700211938, ultimo controllo eseguito in data 30/05/2019), termosifoni lamellari nelle varie stanze, scaldia salviette nel Bagno. L'impianto elettrico è presumibilmente quello originario; dalle informazioni fornite, l'immobile si approvvigiona di acqua da acquedotto, e lo smaltimento reflui avviene tramite fognatura pubblica.



Il garage ed il magazzino posti al piano interrato hanno una pavimentazione in cemento livellato, il basculante è in metallo così come la porta del magazzino; non sono presenti finestre e/o bocche di lupo.

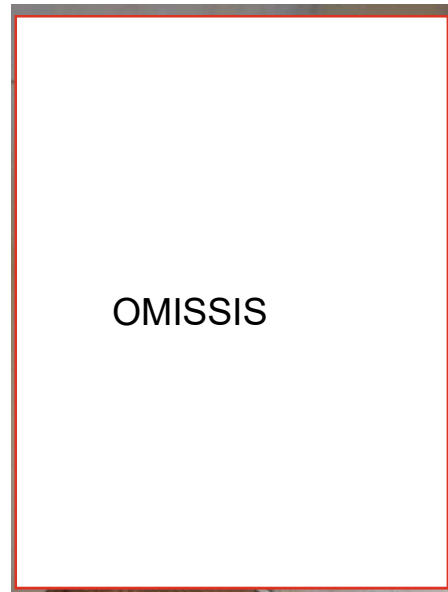
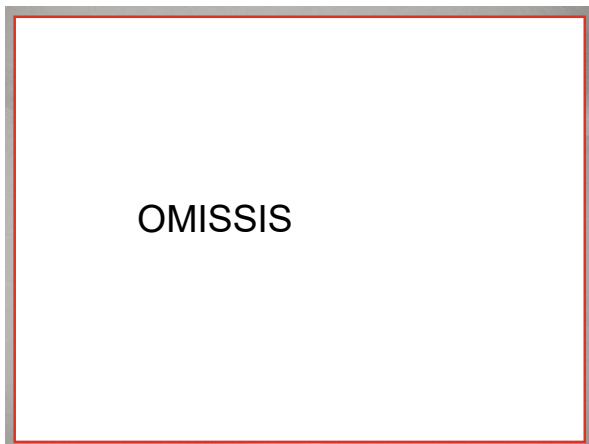


Nel complesso il condominio e le parti comuni si presentano in uno stato buono, mentre internamente l'appartamento versa in condizioni mediocri, con presenza di muffa e umidità di risalita in molti punti.



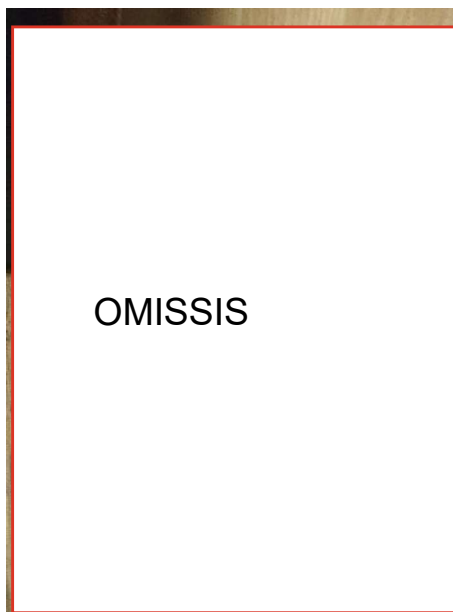
Particolare Camera e Bagno

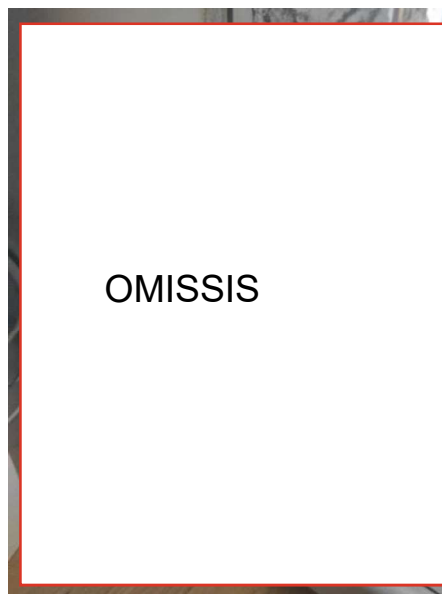




Particolare Soggiorno

La pavimentazione in legno è rovinata in vari punti, con la presenza anche di alcuni listelli rialzati; anche i serramenti si presentano danneggiati in molteplici punti.





-O-O-O-

Accertamenti urbanistici

A seguito di richiesta di accesso agli atti, l'Ufficio Tecnico del Comune di Ponzano Veneto ha fornito le seguenti pratiche edilizie:

- **Permesso di costruire n. 6880 del 30/03/2006** per demolizione e ricostruzione di Fabbricato Residenziale;
- **Permesso di costruire n. 7334 del 22/12/2007** Variante in Sanatoria al Permesso di Costruire n. 6880 del 30/03/2006;
- **Certificato di Agibilità prot. n. 9847 del 03/06/2008.**

-O-O-O-

Conformità edilizia

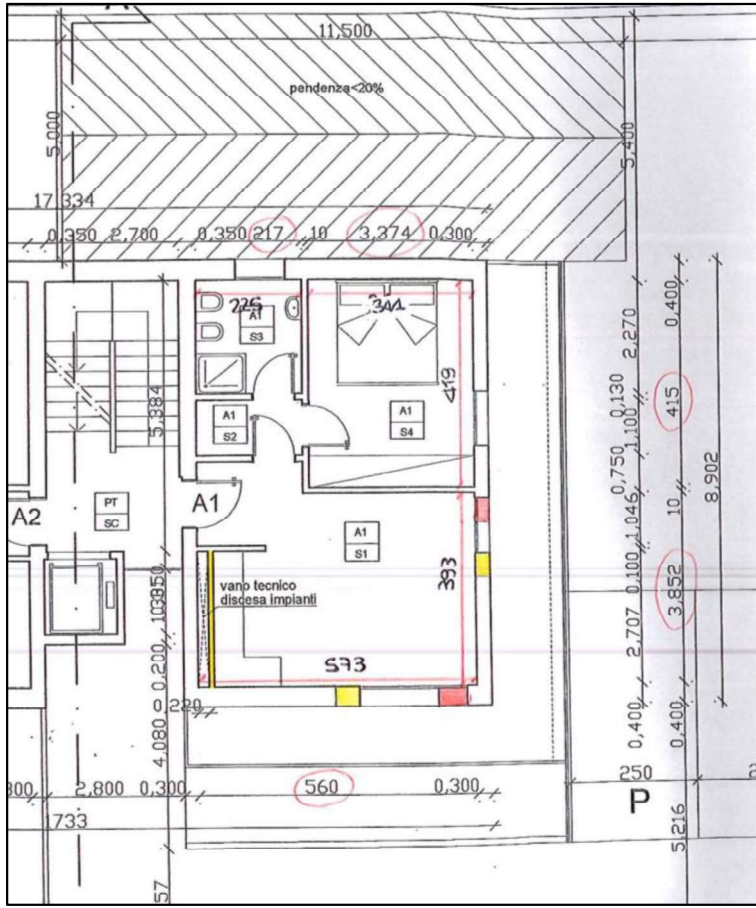
Il confronto tra lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo svolto con lo stato autorizzato con la variante di cui il **Permesso di costruire n. 7334 del 22/12/2007** ha evidenziato alcune difformità sia interne sia prospettiche; nello specifico, il vano *Soggiorno-Cottura* risulta più grande in quanto non è presente



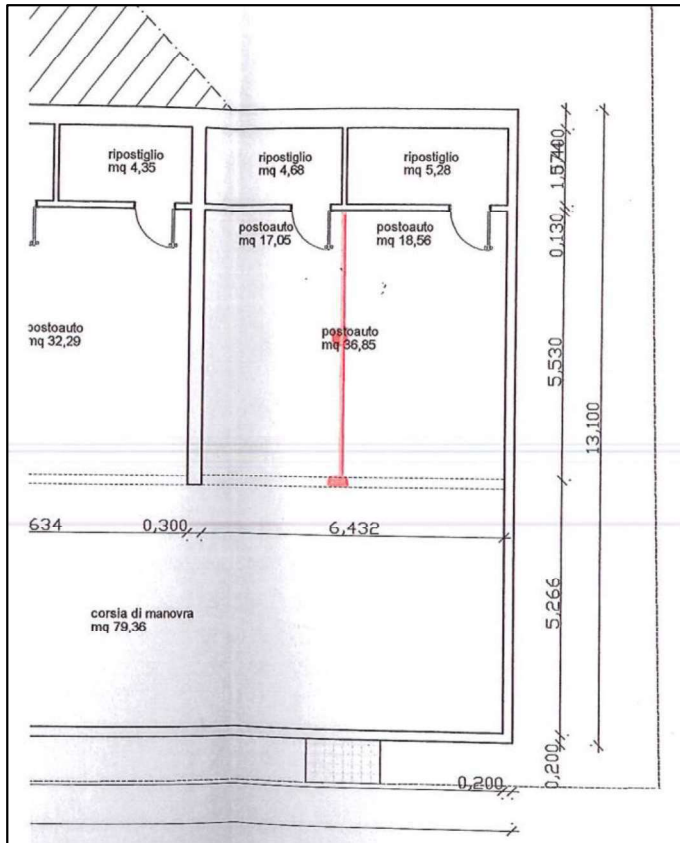
il "vano tecnico discesa impianti" indicato nella Tavola grafica autorizzativa lungo la parete ovest; inoltre risultano più grandi sia la lunghezza sia la larghezza del vano in quanto le misure rilevate dallo scrivente sono pari a 573 cm lunghezza e 393 cm la larghezza, mentre nel progetto sono indicate in rispettivi 560 cm e 385,2 cm; tali differenze si riscontrano anche nelle dimensioni della *Camera* e del *Bagno*. Tenuto conto che in sede di sopralluogo sono state verificate anche le misure esterne, che sostanzialmente corrispondono con quelle indicate nel progetto approvato, si ritiene che le differenze riscontrate, che superano la tolleranza di misura, siano dovute alla realizzazione di pareti esterne meno spesse di quanto indicato in progetto, questo si traduce, tenuto conto che nel comune di Ponzano Veneto la volumetria viene calcolando le superfici nette per le altezze dei vani, in un aumento della volumetria.

Per quanto concerne le difformità esterne, si rileva lo spostamento della porta finestra del Soggiorno posta sul prospetto sud e della finestra posta sul lato est. Al piano interrato si rileva che il garage (sub 9), in base agli elaborati progettuali depositati, non dovrebbe essere diviso dal confinante sub 11, mentre nella realtà le due unità risultano divisa da una parete; inoltre, i due vani risultano provvisti di basculanti metallici, che non sembra fossero previsti nel progetto autorizzato.





Diffornità Piano Terra



Diffornità Piano Terra



Si ritiene che le difformità sopra elencate possano essere regolarizzate previa presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e la corresponsione della sanzione amministrativa (minima prevista in € 516,00), oltre all'importo forfetariamente stimato in € 3.000,00 per l'aumento della volumetria (nel comune di Ponzano Veneto calcolata moltiplicando la superficie netta dell'appartamento per l'altezza) il pagamento del doppio del costo di costruzione, salvo diversa determinazione da parte dell'ufficio tecnico comunale al termine dell'istruttoria prevista. I costi della prestazione professionale del tecnico incaricato per la predisposizione e deposito di tale pratica si stimano forfetariamente in € 2.000,00 (esclusi oneri fiscali e spese vive); si precisa che, per quanto concerne le variazioni di prospetto trattasi di difformità a livello condominiale, in quanto riguardano tutte le unità presenti su quel fronte.

-O-O-O-

Conformità catastale

Il confronto tra lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo svolto con le planimetrie catastali ha permesso di rilevare le medesime difformità riscontrate nel paragrafo precedente; per la loro regolarizzazione si dovrà pertanto procedere alla presentazione di una pratica DOCFA di variazione catastale ad un costo che si identifica in € 50,00/planimetria quale tributo catastale, salvo diversa determinazione da parte dell'ufficio preposto, e di € 1.000,00 (esclusi oneri fiscali e spese vive) relativi alla prestazione professionale del tecnico incaricato della predisposizione e deposito della pratica catastale.

-O-O-O-



SUPERFICIE COMMERCIALE

In considerazione delle destinazioni d'uso e delle altezze nette rilevate lo scrivente ritiene che, previa applicazione degli opportuni coefficienti correttivi, la superficie commerciale del Lotto si possa arrotondare a **77 mq**, essendo stata così determinata:

	<i>mq lordi</i>	<i>coeff.</i>	<i>Totale</i>
VANI PRINCIPALI PT	55,40	1,00	55,40
POSTO AUTO SCOPERTO PT	12,15	0,40	5,00
AREA SCOPERTA (sup. catastale)	36,00	0,10	3,60
GARAGE PS1	19,62	0,50	9,81
MAGAZZINO PS1	6,66	0,50	3,33
			77,14

-O-O-O-

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Nello stimare il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati sono state innanzitutto considerate le *caratteristiche intrinseche dei beni* definite dalla superficie commerciale (77 mq), dalle finiture e dallo stato conservativo rilevato; successivamente vanno considerate le *caratteristiche del compendio* in cui si collocano tali unità, valutando quindi le caratteristiche generali del fabbricato sia sotto il profilo statico-conservativo sia di conformazione e destinazione d'uso delle unità di cui è composto, nonché sulla posizione all'interno dell'ambito del territorio comunale e sulla sua accessibilità.

Alla luce quindi di tutto ciò, considerate le specifiche caratteristiche e condizioni dei beni oggetto della presente così come sopra descritti, lo scrivente ha valutato l'andamento del mercato delle compravendite immobiliari del comune di



Ponzano Veneto al fine di verificare la capacità del mercato ad accogliere i beni oggetto della presente stima e valutarne l'appetibilità.

Tramite il confronto con beni simili attualmente inseriti nel libero mercato delle compravendite, è stato quindi individuato in € 1.100,00/mq commerciali il più congruo **valore di mercato unitario**; si precisa che nel determinare tale valore unitario sono già state considerate le attuali condizioni conservative delle unità e l'incidenza dei costi necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale dei beni nonché alla sistemazione dei danni riscontrati, così come forfettariamente indicati ai precedenti capitoli. Pertanto

VALORE DI MERCATO (ALLOGGIO + AREA PERTINENZIALE)

77 mq × € 1.100,00 = € 84.700,00 (ottantaquattromilasettecento/00 euro).

-O-O-O-

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Tuttavia, è necessario considerare che i beni oggetto del presente elaborato non saranno immessi nel libero mercato delle compravendite, ma saranno oggetto di vendita forzata, con le tempistiche e criticità connesse a tale modalità di vendita (vd. assenza di garanzia per vizi occulti, difficoltà a visionare l'immobile, tempi prolungati per l'ottenimento del decreto di trasferimento e per il possesso del bene, ecc.). Tali aspetti devono pertanto essere considerati al fine di determinare il valore di vendita forzata dei beni pignorati, che si ottiene previa applicazione, al valore di mercato sopra determinato, di un coefficiente in diminuzione che nel caso specifico si ritiene congruo stabilire in **-20%**.

Pertanto:



VALORE DI VENDITA FORZATA dei BENI PIGNORATI

€ 84.700,00 - 20% = € 67.760,00 (sessantasettemilasettecentosessanta/00 euro)

Si ribadisce che nel determinare il suddetto valore unitario sono già state considerate le attuali condizioni conservative delle unità e l'incidenza dei costi necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale dei beni, così come forfettariamente indicati ai precedenti capitoli.

-O-O-O-

CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Come segnalato, è presente un contratto di locazione sottoscritto in data 01/06/2022 e registrato il 19/10/2022, precedentemente quindi alla trascrizione del pignoramento immobiliare avvenuta il 26/01/2023. Il contratto, pertanto, risulta opponibile alla procedura.

Il contratto è della tipologia 4+4, avente decorrenza dal 15/06/2022 al 14/06/2026, e prevede un canone di locazione pari a € 6.600,00 annui che, sulla base del valore di mercato stimato (i.e. € 84.700,00) può ritenersi congruo (rendita pari a ca. 7,8%).

In fede.

Treviso, 17 giugno 2024

il perito estimatore

geom. Giorgio Granello



ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 - Anagrafica esecutati

Allegato 2 - Documentazione catastale

Allegato 3 - Rilievo stato di fatto

Allegato 4 - Relazione fotografica

Allegato 5 - Documentazione edilizia

Allegato 6 – Atto di provenienza

Allegato 7 - Scheda di vendita

