

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DEL C.T.U.
PERIZIA DI STIMA**

(ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c. e modifiche di cui al D.L. n° 83/2015)

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 186/2022

G.E. dott. Leonardo Bianco

Promossa da:

Intesa Sanpaolo S.p.A. - con sede legale in Torino, Piazza San Carlo n°156, rappresentata e difesa,
, ed elettivamente domiciliata presso il suo studio
in

(creditore esecutante)

Contro:

(c.f.:) , nato a residente a

(debitore esecutato)

Intervenuti:

, sede:) c.f.: Domicilio ipotecario:

Creditori precedenti/intervenuti:

, sede: c.f.: Domicilio ipotecario:

, sede: c.f.: Domicilio ipotecario:

. (Cod. Fisc. - partita IVA:

, con sede a , rappresentata e difesa dall'Avv.

e dall'Avv.

disgiuntamente, con
domicilio eletto presso i suddetti procuratori a

C.T.U.: ing. Laura Sgarbossa, sede studio: Piazza Onè, 19/8 – 31010 Fonte (TV).

Incarico conferito in data 01/04/2023. Consegna per udienza del 17/04/2024.

Custode: I.V.G. Treviso.



Indice

<i>Dati generali</i>	4
<i>1) Il G.E., visti i commi 376-377-378 della L. 178/2020, dispone di accertare se l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, nel quale caso l'esperto stimatore dovrà sospendere le operazioni di stima e depositare la relazione parziale nella quale darà atto di quanto accertato</i>	5
<i>2) Allegare copia degli Atti di Provenienza delle proprietà degli esecutati sui beni pignorati</i>	5
<i>3) Descrizione generale, localizzazione e contestualizzazione dell'immobile oggetto di stima</i>	5
<i>4) Verificare regolarità edilizia e urbanistica e se esiste agibilità. Verificare la presenza di eventuali opere abusive, dire se sono sanabili e quantificarne gli eventuali costi</i>	6
<i>5) Accertare conformità tra la descrizione attuale (indirizzo, civico, piano, interno., dati catastali, confini) e quella contenuta nel pignoramento</i>	9
<i>6) Procedere (previa autorizz. del G.E.) alle variazioni x ogg.to catastale se necessario</i>	13
<i>7) Indicare utilizzo previsto da strumento Urbanistico</i>	13
<i>8) Dire se è possibile vendere i beni pignorati</i>	14
<i>9) Dire se l'immobile è pignorato solo "pro quota", se esso sia divisibile in natura e se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti</i>	14
<i>10) Accertare se l'immobile è libero o occupato. Accertare il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale. Verificare se risultano registrati all'ufficio registro atti privati di locazione o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza, data di scadenza rilascio pendenza del relativo giudizio</i>	14
<i>11) Indicare la presenza sui beni pignoranti di vincoli artistici, storici ecc. Rilevare l'esistenza di diritti demaniali o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto</i>	15
<i>12) Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente</i>	15
<i>13) Indicare metodologia di stima e stima dell'immobile. Determinare il valore dell'immobile, considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione</i>	15
<i>14) Inviare a mezzo di posta raccomandata a/r o posta elettronica ordinaria o certificata, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori, ai debitori, al custode</i>	20
<i>15) Depositare telematicamente con almeno 10 giorni di anticipo rispetto alla data dell'udienza fissata, il proprio elaborato peritale completo degli allegati, per l'emissione dell'ordinanza di vendita</i>	20
<i>16) Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dei beni pignorati</i>	20
<i>17) Allegare una scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita relativa alla descrizione catastale e tipologica completa, valore di stima, esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili, eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario</i>	20
<i>18) Segnalare tempestivamente al custode o al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso</i>	20
<i>19) Dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il Certificato di Destinazione Urbanistica</i>	21



Elenco Allegati:

All. n° 00: Documenti estratti dal fascicolo telematico r.g.e. 186-22

All. n° 01: Atto di provenienza immobili

All. n° 02.a: Accesso agli atti Comune di Cavaso del Tomba (TV)

All. n° 02.b: Accesso agli atti Comune di Cavaso del Tomba (TV)-convenzione piano di lottizzazione

All. n° 03: Visure Catastali immobili Comune di Cavaso del Tomba (TV)

All. n°04: Ispezione Ipotecaria

All. n° 05: Esito verifiche Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro

All. n° 06: Documentazione fotografica

All. n° 07: Tavole grafiche del rilievo geometrico

All. n° 08: Estratto N.T.O. Comune di Cavaso del Tomba (TV)

All. n° 09: Scheda Sintetica

CONSEGNA RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEL C.T.U. E ALLEGATI

- ✓ Deposito cartaceo e DVD presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso.
- ✓ Invio mezzo raccomandata A/R o posta elettronica ordinaria/certificata, alle parti.
- ✓ Deposito telematico.



Dati generali

Promossa da: Intesa Sanpaolo S.p.A. - con sede legale in Torino, Piazza San Carlo n°156, rappresentata e difesa, dall'Avv. [] del foro di [] ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in [] PEC:

Contro: [] (c.f.: []), nato a [] residente a []

Beni immobili pignorati - come descritti nell'atto di pignoramento

Comune di Cavaso del Tomba (TV),

Catasto Fabbricati:

- ✓ Sez. C, Fg. 4, Mapp. 924, Sub. 4, Via Valcavasia, p. S1-T, Cat. C1, Cl.1, mq. 94, RC Euro 1.072,89.
- ✓ Sez. C, Fg. 4, Mapp. 924, Sub. 5, Via Valcavasia, p. S1-1-2, Cat. A2, Cl.2, vani 5,5, RC Euro 497,09.
- ✓ Fabbricato eretto sull'area censita al Catasto Terreni al Foglio 14, Mappale 924, Ente Urbano di mq 474.

Elenco documenti prelevati dal fascicolo telematico (All. n° 00)

1. Nomina esperto estimatore e giuramento della sottoscritta ing. Laura Sgarbossa.
2. **ATTO di PIGNORAMENTO** immobiliare del 05/04/2022, a firma dell'Avv. [] con studio in []
3. **CERTIFICATO NOTARILE** del 17/06/2022, a firma del Dott. [] Notaio in [], iscritto al Collegio Notarile del Distretto di [] con studio in [] tel. [] C.F.: [] pec: []
4. **NOTA DI TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 18/05/2022, con Registro generale n° 19005 e Registro particolare n° 13454, Ufficio provinciale Territoriale di Treviso.
5. **RICORSO PER DECRETO INGIUNTIVO** a firma di [] [] del 29/08/2022.

La sottoscritta ing. LAURA SGARBOSSA con studio in FONTE (TV), PIAZZA ONE' n°19/8 in data 03/04/2023 ha prestato giuramento (in modalità telematica), in qualità di C.T.U., nominato dal Tribunale di Treviso, per rispondere ai quesiti e alle richieste del G.E.



1) Il G.E., visti i commi 376-377-378 della L. 178/2020, dispone di accertare se l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, nel quale caso l'esperto stimatore dovrà sospendere le operazioni di stima e depositare la relazione parziale nella quale darà atto di quanto accertato.

Si è accertato, presso il Comune di Cavaso del Tomba (TV), analizzando i titoli abilitativi, che gli immobili oggetto di stima sono stati realizzati in regime di edilizia privata, pertanto non rientrano in un iter di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

2) *Allegare copia degli Atti di Provenienza delle proprietà degli eseguiti sui beni pignorati.*

Si allegano copia dell'Atto di Compravendita Rep. n° 65.227 Racc. n° 14382 del 24/03/1998 a firma del Notaio dott. registrato a il 07/04/1998 n° 792 e trascritto il 08/04/1998 ai n.ri 10340/7580.

3) *Descrizione generale, localizzazione e contestualizzazione dell'immobile oggetto di stima.*

Il sopralluogo è avvenuto il 31 ottobre 2023, in presenza del custode giudiziario incaricato da IVG Treviso.

Si sono effettuate, durante il sopralluogo, le operazioni peritali atte alla corretta stesura della presente perizia.

Gli immobili oggetto di stima, appartengono ad un complesso ad uso misto residenziale/commerciale e consistono in un appartamento con cantina e un negozio con magazzino,

L'appartamento si sviluppa tra il piano primo e il piano secondo, ed è composto al piano primo da un angolo cucina con zona pranzo/soggiorno, (in questa zona è stata ricavata in difformità dal progetto approvato una cameretta), una camera e un bagno, al piano secondo si trovano un'altra camera e un bagno. Al primo piano interrato si trova la cantina.

Il negozio del piano terra, ha lo spazio interno diviso in due porzioni con divisori in cartongesso, (difformità interna). Al primo piano interrato si trovano un magazzino a servizio del negozio, un bagno e una C.T.

L'anno di costruzione risale intorno alla fine degli anni novanta, con abitabilità rilasciata nel 2000. Data l'epoca di costruzione e i dati di rilievo, si presume che la struttura portante dell'edificio sia un telaio in c.a. tamponato con mattoni, il solaio inclinato di copertura è un tetto in legno.

Il portoncino d'ingresso dell'appartamento al piano primo, è in legno, mentre la porta dell'ingresso comune al piano terra è a vetri su serramento in legno. L'appartamento ha finestre in vetrocamera su telaio in legno, gli scuri sono balconi in legno. I locali della zona giorno e zona notte hanno pavimenti in piastrelle di ceramica chiara. Il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno. I muri interni ed esterni sono intonacati e tinteggiati.

Il negozio ha ampie vetrate con serramento in legno e vetrocamera.

Gli immobili si trovano nelle vicinanze di Asolo Golf Club srl, lungo la strada S.P. 26.

Dotazione impianti autonomi dell'abitazione:

- Impianto elettrico: presente e funzionante.
- Impianto antifurto: presente ma non presente.
- Impianto termo-idraulico: presente e funzionante con generatore alimentato a metano per riscaldamento e A.C.S. installato nel locale bagno.



- Terminali di distribuzione: radiatori a lamelle.
- Impianto di raffrescamento: presente Pompa di Calore esterna e split interno.
- Fonti rinnovabili: non sono presenti.

Dotazione impianti autonomi del negozio:

- Impianto elettrico: presente non funzionante.
- Impianto antifurto: non presente.
- Impianto termo-idraulico: presente con generatore alimentato a metano per riscaldamento e A.C.S.
- Terminali di distribuzione: termoconvettori.
- Impianto di raffrescamento: presente.
- Fonti rinnovabili: non sono presenti.

Considerazioni energetiche:

Le strutture verticali fuori terra sono in mattoni, hanno uno spessore di 30 cm, senza pannelli di isolamento termo-acustico. Le chiusure trasparenti sono di tipo doppio vetro camera di vecchia generazione (molto probabilmente con interposto gas d'aria) e non sono presenti fonti energetiche di tipo rinnovabile. La costruzione nel suo complesso, al fine del contenimento dei consumi di tipo energetico, ha requisiti coerenti con l'epoca di costruzione; si ritiene tuttavia che rispetto ai parametri energetici attuali l'edificio rientri in una classe energetica bassa.

Successivamente all'aggiudicazione del bene sarà possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetiche (APE). Si segnala che con l'entrata in vigore il 01/10/2015 delle Linee Guida per l'APE è obbligatorio registrare l'impianto termo sanitario al Registro del Catasto degli Impianti Termici della Regione Veneto "C.I.R.C.E." al fine di generare il codice e codice chiave dell'impianto necessari per generare e trasmettere l'APE nella piattaforma della Regione Veneto.

Criticità

Alla data del sopralluogo, si sono rilevate alcune criticità:

- il vano scala e la cantina, nella parte bassa delle murature, presentano umidità di risalita;
- i serramenti esterni in legno delle finestre, delle porte finestre, e gli scuri, hanno la verniciatura ammalorata e scrostata;
- le tinteggiature interne dell'abitazione e del negozio sono da rinfrescare.

Stato di conservazione e manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria

Alla data del sopralluogo, si è rilevato uno stato di conservazione dell'immobile normale rispetto alla sua vetustà.

Considerata l'epoca di costruzione del fabbricato, e la necessità di una manutenzione ordinaria, per risolvere le criticità evidenziate, si è calcolata una percentuale di penalità sul valore potenziale degli immobili. (Tabella 5).

4) Verificare regolarità edilizia e urbanistica e se esiste agibilità. Verificare la presenza di eventuali opere abusive, dire se sono sanabili e quantificarne gli eventuali costi.

Conformità (All. 02)



Atti Autorizzativi

- Concessione Edilizia n° 4177, Protocollo n° 8407/EV/96 del 28/10/1997 “*Concessione Edilizia per la Costruzione Stazione di Servizio-Ristoro-Soccorso in zona di Lottizzazione FB/4*”.
- Concessione Edilizia n° 5088, Pratica n° 6/00, Protocollo n° 255 del 20/10/2000 - seconda variante in corso d’opera - “*Concessione per l’esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia (art.1 L10/77, art. 76 L. R. 61/85)*”. (N.B.: i grafici pervenuti nell'archivio comunale non risultano timbrati).

Abitabilità/Agibilità

- Abitabilità Pratica n° 6/00 Concessione Edilizia n° 5088 e precedente n° 4177, Protocollo n° 8638/EV/00, limitatamente al negozio e accessori corpo est (Sez. C, Fg. 4 Mapp.le 92, Sub. 4), in data 28/12/2000
- Abitabilità Pratica n° 6/00 Concessione Edilizia n° 5088 e precedente n° 4177, Protocollo n° 8638/EV/00, limitatamente all’abitazione corpo est (Sez. C, Fg. 4 Mapp.le 92, Sub. 5), in data 28/12/2000

Difformità

Secondo l’Art. 36 (1) è previsto l’Accertamento di conformità (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13).

1. *In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*
2. *Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.*
3. *Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.*

* Si ricorda inoltre che l’attuale ordinamento nazionale del DPR 380/01 prevede, e dispone, un limite di tolleranza entro il quale non si concretizza alcun illecito edilizio. Il limite del 2% delle tolleranze nelle costruzioni, da rapportare in riferimento alle misure progettuali, è stabilito dall’art. 34 bis comma 1, “tolleranze costruttive”, articolo introdotto dalla legge semplificazioni L. 120/2020, e si riferisce ai quattro parametri di volume, superficie coperta, altezza e distacchi.

Nel caso in esame non si sono rilevate difformità volumetriche o di sagoma.



Si sono riscontrate lievi difformità di suddivisione degli spazi interni, in particolare nella zona giorno dell'appartamento è stata ricavata una stanza adibita a camera.

Il negozio al piano terra è stato diviso in due porzioni con divisori in cartongesso, anche nel magazzino al piano interrato è stata rilevata una divisione interna e il ricavo di una piccola stanza.

I lievi scostamenti dimensionali riscontrati rientrano nella tolleranza del 2%.

Per i dettagli e una migliore visione dell'insieme si rimanda alla tavola grafica di rilievo. **(All. n° 07).**

Nel caso in esame le difformità interne sono SANABILI

In conclusione si individua un possibile percorso di regolarizzazione con un calcolo orientativo dei costi:

Appartamento (lotto di vendita 1)

- Pratica edilizia in sanatoria per l'adeguamento grafico allo stato dei luoghi, da presentare al Comune di Cavaso del Tomba (TV): costo circa € 1.500,00, (incluso contributo previdenziale del professionista e Iva).
- La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a € 1.000 ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 D.P.R. 380/2001 (difformità interne).

Si prevede quindi una spesa totale di circa € 2.500,00.

Negozio (lotto di vendita 2)

- Pratica edilizia in sanatoria per l'adeguamento grafico allo stato dei luoghi, da presentare al Comune di Cavaso del Tomba (TV): costo circa € 1.500,00, (incluso contributo previdenziale del professionista e Iva).
- La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a € 1.000 ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 D.P.R. 380/2001 (difformità interne).

Si prevede quindi una spesa totale di circa € 2.500,00.

Di seguito la *Tabella 1.a* e *Tabella 1.b* delle superfici dei locali rilevati:

- Comune di Cavaso del Tomba (TV) Sez. C, Fg. 4, Mapp. 924, Sub. 5 (abitazione con cantina)

PIANO	DESCRIZIONE	Sup. lorda principale [mq]	Sup. lorda accessoria [mq]	H [m]
Piano Interrato S1	cantina	-	28,52	3,20
	scala e corridoio b.c.n.c. (sub 2-3)		(22,84+20,50)/2	-
Piano Terra	area scoperta b.c.n.c. (sub 1)	-	330,00/2	-
Piano Primo	cucina/pranzo	81,91	-	3,00
	camera		-	
	bagno		-	
	scala b.c.n.c. (sub 2)	-	12,02	-
Piano Secondo	camera	43,33	-	Hmin=2,20 Hmax=3,60 (3,46 sotto trave colmo)
	bagno		-	
	scala b.c.n.c. (sub 2)	-	9,58	
TOTALE		125,24	236,79	-

- *Tabella 1.a: Superfici rilevate*



- Comune di Cavaso del Tomba (TV) Sez. C, Fg. 4, Mapp. 924, Sub. 4 (negozio con magazzino)

PIANO	DESCRIZIONE	Sup. lorda principale [mq]	Sup. lorda accessoria [mq]	H [m]
Piano Terra	negozio	81,44	-	3,00
	disimpegno scala b.c.n.c.	-	3,55	-
	area scoperta b.c.n.c. (sub 1)	-	330,00/2	-
Piano Interrato S1	magazzino	-	46,95	3,20
	bagno	-	8,70	
	C.T.	-	10,55	
	scala e corridoio b.c.n.c. (sub 2-3)	-	(22,84+20,50)/2	-
TOTALE		81,44	256,42	-

Tabella 1.b: Superfici rilevate

5) Accertare conformità tra la descrizione attuale (indirizzo, civico, piano, interno., dati catastali, confini) e quella contenuta nel pignoramento.

La **descrizione attuale** dei beni pignorati, secondo la visura catastale eseguita in data 13/09/2023, è la seguente:

Comune di Cavaso del Tomba (TV), Via Valcavasia n° 68, con descrizione al Catasto Fabbricati:

- ✓ Sez. C, Fg. 4, Mapp. 924, Sub. 4, Via Valcavasia, p. S1-T, Cat. C1, Cl.1, mq. 94, RC Euro 1.072,89.
- ✓ Sez. C, Fg. 4, Mapp. 924, Sub. 5, Via Valcavasia, p. S1-1-2, Cat. A2, Cl.2, vani 5,5, RC Euro 497,09.

Il Fabbricato è eretto sull'area censita al Catasto Terreni al Foglio 14, Mappale 924, Ente Urbano di mq 474.

Dall'elenco subalterni si precisa che ai sub 4 e 5 rispettivamente negozio e abitazione, seguono come beni comuni non censibili:

B.C.N.C. sub 1 area scoperta di 330 mq, comune ai sub 2-4-5;

B.C.N.C. sub 2 vano scala, comune ai sub 4-5;

B.C.N.C. sub 3 corridoio, comune ai sub 4-5.



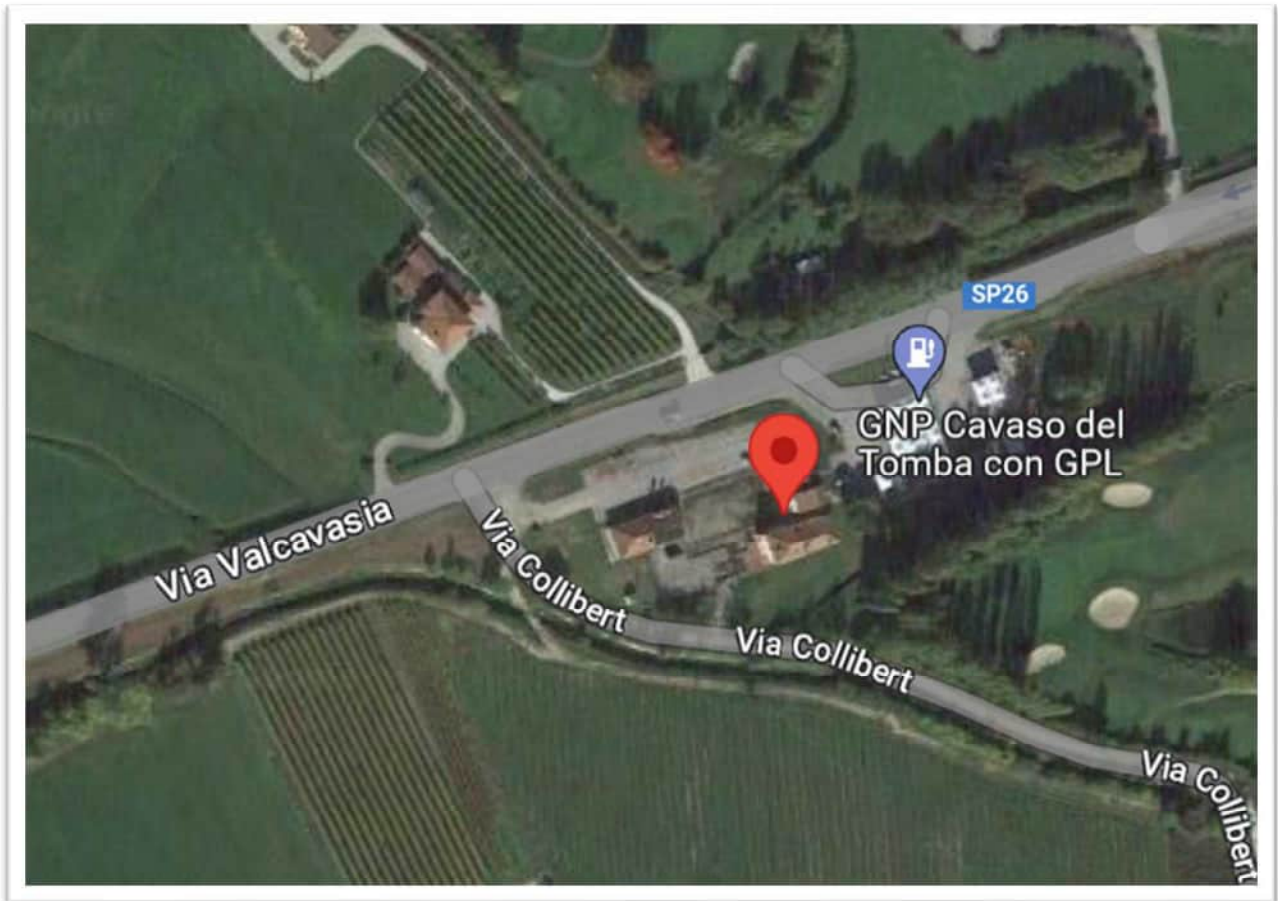


Figura 1: Localizzazione dei beni pignorati



Figura 2: Localizzazione dei beni pignorati – Estratto di Mappa - Mappale 924



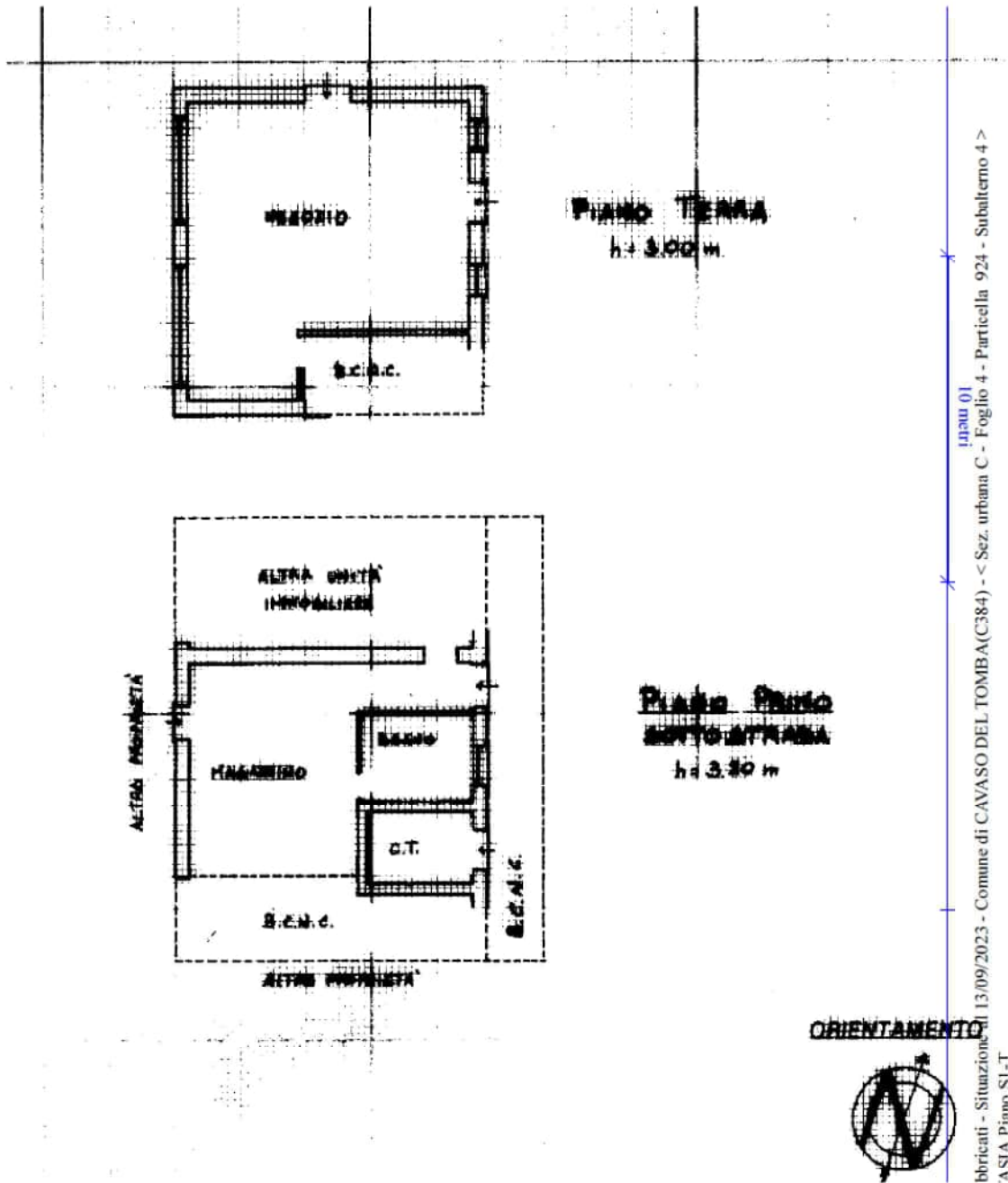


Figura 3.a: Estratto Planimetria catastale Mappale 924, Sub. 4 – non in scala



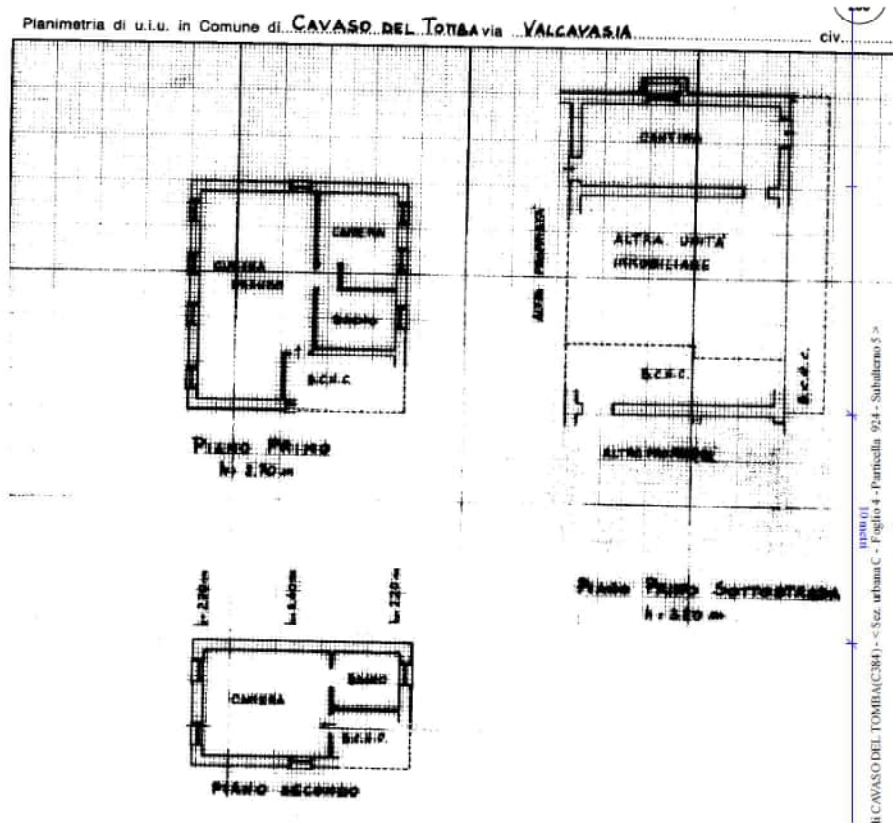


Figura 3.b: Estratto Planimetria catastale Mappale 924, Sub. 5 non in scala

Confini

Al Catasto Terreni il Mappale 924 confina con i Mappali 923 - 800 - 910, salvo altri variati e/o più precisi confini.

I dati sopra descritti sono stati verificati con le seguenti visure catastali (**AII. 03**):

Estratti di mappa

Elaborati planimetrici

Planimetrie catastali

Visure per immobile

L'ispezioni ipotecarie è stata eseguita in data 13/09/2023, (**AII. 04**), si riporta di seguito l'elenco sintetico delle formalità, per i beni nel Comune di Cavaso del Tomba (TV), Via Valcavasia n° 68, Catasto Fabbricati: Sez. C, Fg. 4, Mapp. 924, Sub. 4 e 5.



Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 03/11/2003 - Registro Particolare 10521 Registro Generale 46587 Pubblico ufficiale . Repertorio 2185/866 del 29/10/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 194 del 14/01/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 07/03/2005 - Registro Particolare 2102 Registro Generale 9352 Pubblico ufficiale . Repertorio 4485/1519 del 03/03/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 195 del 14/01/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 28/11/2008 - Registro Particolare 10121 Registro Generale 45964 Pubblico ufficiale . Repertorio 12061/4407 del 25/11/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 732 del 12/03/2014 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 120-QUATER, COMMA 3, DEL D.LGS. 385/1993)
4	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 08/01/2014 - Registro Particolare 46 Registro Generale 478 Pubblico ufficiale . Repertorio 445/11313 del 20/12/2013 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Nota disponibile in formato elettronico
5	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 18/03/2015 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 7100 Pubblico ufficiale . Repertorio 595/11315 del 13/03/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
6	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 08/09/2017 - Registro Particolare 5229 Registro Generale 30751 Pubblico ufficiale . Repertorio 1875/11317 del 07/09/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
7	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 08/09/2017 - Registro Particolare 5230 Registro Generale 30752 Pubblico ufficiale . Repertorio 1874/11317 del 07/09/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
8	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 18/05/2022 - Registro Particolare 13454 Registro Generale 19005 Pubblico ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2277 del 19/04/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Tabella 2: visura ipotecaria: elenco formalità

6) Procedere (previa autoriz. del G.E.) alle variazioni x ogg.to catastale se necessario.

Non necessario.

7) Indicare utilizzo previsto da strumento Urbanistico

Gli immobili oggetto di stima sono inseriti in un edificio ad uso residenziale e commerciale/direzionale. Dall'estratto della *Tavola grafica 0510 02 4*, del Piano degli Interventi, del Comune di Cavaso del Tomba (TV), si rileva che gli immobili si trovano nella **Zona omogenea "F2-zone per attrezzature pubbliche e di interesse generale"**, definita dall'*art. 30* delle N.T.O. del P.I., (All. 08).





legenda



F2

Figura 3: Estratto tavola grafica 0510 02 4 "zonizzazione e vincoli" - Piano degli Interventi Comune di Cavaso del Tomba (TV) - scala 1:2000

8) Dire se è possibile vendere i beni pignorati.

I beni sono vendibili.

9) Dire se l'immobile è pignorato solo "pro quota", se esso sia divisibile in natura e se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.

I beni nel Comune di Cavaso del Tomba (TV) come descritti catastalmente al punto 5) della presente relazione, sono pignorati nella loro totalità, appartengono per la **quota di 1/1** alla ditta (c.f.:) , sono divisibili in natura, pertanto si individuano il **LOTTO 1 e il LOTTO 2** di vendita.

10) Accertare se l'immobile è libero o occupato. Accertare il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale. Verificare se risultano registrati all'ufficio registro atti privati di locazione o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza, data di scadenza rilascio pendenza del relativo giudizio.

L'immobile in Cavaso del Tomba descritto al catasto Sez. C, Fig. 4, Mapp. 924, Sub. 5 (appartamento) alla data del sopralluogo 31/10/2023 è risultato occupato dal sig. c.f.:



[redacted] mentre l'immobile Sez. C, Fg. 4, Mapp. 924, Sub. 4 (negozi e accessori) è risultato libero.

I titoli legittimanti il possesso degli immobili della ditta [redacted] (c.f.: [redacted]), descritti al punto 2) della presente relazione di stima, hanno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 18/05/2022.

La verifica presso gli Uffici del Registro dell'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di atti privati di locazione/comodato, ha rilevato un contratto di locazione dell'appartamento (Sez. C, Fg. 4, Mapp. 924, Sub. 5) tra i sig.ri [redacted] e [redacted] Codice Identificativo T5S22T000200000MD, registrato in data 19/01/2022, di durata 4 anni, con scadenza il 31/01/2026 e rinnovo automatico salvo comunicazioni. Il corrispettivo ammonta a € 6.000,00/anno da corrispondere in rate mensili di € 500,00. **(All. 05).**

Si evidenzia che il contratto di locazione è stato registrato in data 19/01/2022, quindi in data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 18/05/2022.

Si segnala la regola che impone all'aggiudicatario nonché proprietario dell'immobile in seguito al provvedimento emesso dal Giudice, di rispettare le locazioni anteriori alla trascrizione del pignoramento, tuttavia viene posta un'eccezione dall'art. 2923. c.c., per il quale qualora il prezzo convenuto nel contratto di locazione sia inferiore di un terzo al giusto prezzo (non è questo il caso), o a quello risultante dalle precedenti locazioni, l'aggiudicatario non è più tenuto all'osservanza del contratto e potrà agire nei confronti del conduttore per ottenere la liberazione dell'immobile acquistato all'asta.

Ai fini del calcolo del valore dell'immobile si è considerato il contratto di locazione opponibile alla procedura, sottraendo la penalità per locazione, del valore 15%.

Esposti i dati e l'orientamento generale, si rimanda comunque la decisione finale al Giudice dell'Esecuzione, invitando a tenere o non tenere conto della suddetta penalità.

In *Tabella 5.a* e *Tabella 6.a* si riportano entrambe le soluzioni.

11) Indicare la presenza sui beni pignoranti di vincoli artistici, storici ecc. Rilevare l'esistenza di diritti demaniali o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Nei beni pignorati non sono presenti vincoli artistici, storici nè diritti demaniali o usi civici.

12) Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente.

Non ci sono oneri di natura condominiale.

13) Indicare metodologia di stima e stima dell'immobile. Determinare il valore dell'immobile, considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione.

METODOLOGIA E CRITERIO DI STIMA ADOTTATO: METODO DEL VALORE DI MERCATO – DIRETTO

Il giudizio o valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato. Pertanto la stima, basandosi su prezzi già verificatisi, è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene. Si è scelto il metodo del **valore di mercato o**



diretto poiché risulta essere il metodo più corrente e maggiormente usato per la tipologia di bene immobiliare in oggetto. I valori di riferimento sono stati attinti quindi dal mercato immobiliare, sulla base delle rilevazioni dirette (comparazione con altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche) e utilizzando i principali prezziari a disposizione oltre alla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (OMI). Inoltre la sottoscritta si è avvalsa di dati ottenuti da colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona.



agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2
 Provincia: **TREVISO**
 Comune: **CAVASO DEL TOMBA**
 Fascia/zona: **Extraurbana/ZONA AGRICOLA, CASE SPARSE**
 Codice zona: **R1**
 Microzona: **0**
 Tipologia prevalente:
 Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	770	970	L	2,8	4,1	L
Autorimesse	Normale	410	550	L	1,9	2,6	L
Ville e Villini	Ottimo	770	970	L	3,2	4,4	L

Tabella 3.a: Banca Dati Osservatorio Immobiliare O.M.I. – Residenziale



agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2
 Provincia: **TREVISO**
 Comune: **CAVASO DEL TOMBA**
 Fascia/zona: **Extraurbana/ZONA AGRICOLA, CASE SPARSE**
 Codice zona: **R1**
 Microzona: **0**
 Tipologia prevalente:
 Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Ottimo	250	315	L	1,4	1,9	L
Negozi	Ottimo	950	1150	L	4,2	5,3	L

Tabella 3.b: Banca Dati Osservatorio Immobiliare O.M.I. - Commerciale

Analizzate le informazioni e i dati ottenuti, si è concluso che il più probabile valore di mercato attuale al mq commerciale, di una abitazione simile nuova o dallo stato di conservazione ottimo, è pari a:

Lotto 1 (abitazione con cantina e accessori): € 870,00

Lotto 2 (negozio con magazzino e accessori): € 1050,00.

Per gli immobili in oggetto di stima si è calcolata una superficie commerciale di:

Lotto 1 (abitazione con cantina e accessori): 149,05 mq

Lotto 2 (negozio con magazzino e accessori): 128,43 mq.

I particolari in *Tabella 4.a e Tabella 4.b.*

Analizzato lo stato conservativo dell'immobile, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso, la vetustà degli immobili, il contesto, le informazioni acquisite su immobili dalle caratteristiche simili a quelle in oggetto di valutazione, considerato infine il caso in esame che prevede la vendita forzata dei beni, l'assenza di garanzie per eventuali vizi, nonché per l'immediatezza della vendita giudiziaria si sono effettuate una serie di riduzioni % rispetto al valore di mercato sopra considerato.

In conclusione si è formulato per gli immobili un valore di mercato di:

Lotto 1 (abitazione con cantina):

€ 82.000,00 ovvero (550,15 €/mq) – Con contratto di locazione opponibile alla procedura.

€ 101.000,00 ovvero (677,62 €/mq) – Con contratto di locazione non opponibile alla procedura.

Lotto 2 (negozio con magazzino):

€ 105.000,00 ovvero (817,54 €/mq).

I particolari in *Tabella 5.a e Tabella 5.b.*

- Comune di Cavaso del Tomba (TV) Sez. C, Fg. 4, Mapp. 924, Sub. 5 (abitazione con cantina)

PIANO	DESCRIZIONE	Sup. lorda da rilievo geometrico [mq]	Coeff. di ragguglio destinazione	Superfici raggugliate (Superfici commerciali di stima**) [mq]
Piano Interrato S1	cantina	28,52	0,35	9,98
	scala e corridoio b.c.n.c. (sub 2-3)	(22,84+20,50)/2	0,10	2,70
Piano Terra	area scoperta b.c.n.c. (sub 1)	330,00/2	0,15-0,05*	9,51
Piano Primo	cucina/pranzo	81,91	1,00	81,91
	camera			
	bagno	12,02	0,10	1,20
Piano Secondo	scala b.c.n.c. (sub 2)	43,33	1,00	43,33
	camera	9,58	0,10	0,95
	bagno			
TOTALE		-	-	149,05

Tabella 4.a: superfici da rilievo geometrico raggugliate (superfici commerciali)



- Comune di Cavaso del Tomba (TV) Sez. C, Fg. 4, Mapp. 924, Sub. 4 (negozi con magazzino)

PIANO	DESCRIZIONE	Sup. lorda da rilievo geometrico [mq]	Coeff. di ragguglio destinazione	Superfici raggugliate (Superfici commerciali di stima**) [mq]
Piano Terra	negozio	81,44	1,00	81,44
	scala b.c.n.c.	3,55	0,10	0,355
	area scoperta b.c.n.c. (sub 1)	330,00/2	0,15-0,05*	9,51
Piano Interrato S1	magazzino	46,95	0,60	28,17
	bagno	8,70	0,60	5,22
	C.T.	10,55	0,15	1,58
	scala e corridoio b.c.n.c. (sub 2-3)	(22,84+20,50)/2	0,10	2,70
TOTALE		-	-	128,43

Tabella 4.b: superfici da rilievo geometrico raggugliate (superfici commerciali)

* Calcolati al 15% fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 5% (contesto appartamento)

**Calcolo della Superficie Commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa). I coefficienti di ragguglio e quindi la superficie commerciale è stata calcolata secondo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" che costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale e un punto di riferimento per i valutatori italiani.

Si riportano di seguito la Tabella 5.a e la Tabella 5.b, riassuntive delle penalità considerate.

	DESCRIZIONE	Metri quadri raggugliati (commerciali) e %	[€/mq commerciale]	€
LOTTO 1	Comune di Cavaso del Tomba (TV) Sez. C, Fg. 4, Mapp. 924, Sub. 5 (abitazione con cantina)	149,05 [mq commerciali]	870,00	€ 129.672,63
PENALITA'	Vetustà 23 anni (su una Vita utile 100 di anni) secondo la formula degli esperti contabili dell'EU (UEEC)	- 10%	-	- € 12.967,26
	Stato di conservazione e manutenzione ordinaria	-10%	-	- € 12.967,26
	Percorso di regolarizzazione lievi difformità interne	-	-	- € 2.500,00
	Contratto di locazione opponibile alla procedura *(si rimanda la decisione ultima al G.E.)	-15%	-	- € 19.450,89
TOTALE (con locazione opponibile)				€ 81.787,21 Arrotondato a € 82.000,00*
TOTALE (senza locazione opponibile)				€ 101.238,10 Arrotondato a € 101.000,00*

Tabella 5.a: valore di mercato €/mq commerciale meno le penalità



	DESCRIZIONE	Metri quadri ragguagliati (commerciali) e %	[€/mq commerciale]	€
LOTTO 2	Comune di Cavaso del Tomba (TV) Sez. C, Fg. 4, Mapp. 924, Sub. 4 (<i>negozio con magazzino</i>)	128,43 [mq commerciali]	1050,00	€ 134.856,23
PENALITA'	Vetustà 23 anni (su una Vita utile 100 di anni) secondo la formula degli esperti contabili dell'EU (UEEC)	- 10%	-	-€ 13.485,62
	Stato di conservazione e manutenzione ordinaria	-10%	-	-€ 13.485,62
	Percorso di regolarizzazione lievi difformità interne	-	-	- € 2.500,00
TOTALE				€ 105.384,98 Arrotondato a € 105.000,00

Tabella 5.b: valore di mercato €/mq commerciale meno le penalità

Si riportano di seguito in *Tabella 6.a* e *Tabella 6.b* i valori del lotto1 e lotto 2 di vendita.

LOTTO 1 DI VENDITA	DESCRIZIONE	[mq commerciali]	[€]
VALORE DI MERCATO	Comune di Cavaso del Tomba (TV) Sez. C, Fg. 4, Mapp. 924, Sub. 5 (<i>abitazione con cantina</i>)	149,05	€ 82.000,00* (con contratto locazione opponibile)
VALORE a base d'asta: riduzione del 10% del valore di mercato			€ 101.000,00* (contratto di locazione non opponibile)
			€ 73.800,00* (con contratto locazione opponibile)
			€ 90.000,00* (senza contratto locazione opponibile)

Tabella 6.a: valore di mercato e base d'asta

*** (si rimanda la decisione finale al G.E., invitando a tenere o non tenere conto della suddetta penalità).**



LOTTO 2 DI VENDITA	DESCRIZIONE	[mq commerciali]	[€]
VALORE DI MERCATO	Comune di Cavaso del Tomba (TV) Sez. C, Fg. 4, Mapp. 924, Sub. 4 (negozio con magazzino)	128,43	€ 105.000,00
VALORE a base d'asta: riduzione del 10% del valore di mercato			€ 94.500,00

Tabella 6.b: valore di mercato e base d'asta

14) Inviare a mezzo di posta raccomandata a/r o posta elettronica ordinaria o certificata, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori, ai debitori, al custode.

Si è provveduto ad inviare:

- a mezzo raccomandata A/R, al sig. in
- a mezzo PEC al custode incaricato di I.V.G. Treviso;
- a mezzo PEC all'Avv. che rappresenta
Intesa Sanpaolo S.p.A.;
- a mezzo PEC
 ad sede:
 Domicilio ipotecario: , e ad
 sede: (Domicilio ipotecario:
- a mezzo PEC , e
 Avv. e
, Avv.

15) Depositare telematicamente con almeno 10 giorni di anticipo rispetto alla data dell'udienza fissata, il proprio elaborato peritale completo degli allegati, per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

Si è provveduto al deposito telematico entro i tempi dovuti.

16) Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dei beni pignorati.

Documentazione fotografica immobili pignorati (All. 06).

17) Allegare una scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita relativa alla descrizione catastale e tipologica completa, valore di stima, esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili, eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario.

Scheda di sintesi immobili pignorati (All. 09).

18) Segnalare tempestivamente al custode o al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso.

Non necessario.



19) Dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Si provvederà se necessario e richiesto ad ottenere e trasmettere il Certificato di Destinazione Urbanistica. quando il bene sarà aggiudicato.

Fonte (TV), 02/01/2024

Ing. Laura Sgarbossa

(firmato digitalmente)

