

TRIBUNALE CIVILE DI TREVISO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SA PAOLA TORRESAN

* * *

N. 127/2023

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da: PRISMA SPV S.R.L.

Udienza 16/10/2024

PRISMA SPV S.R.L.

Ore 09.40

(avv.ti Laura Decchino e Federico Scanferlato)

contro

ESECUTATO 1 – ESECUTATA 2

* * *

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con provvedimento in data 01/03/2024, nominava lo scrivente arch. Alessandro Caronia, con recapito professionale in Treviso, via Zermanese n. 44/c, Esperto Stimatore.

Il giorno 4 marzo 2024, il sottoscritto arch. Alessandro Caronia depositava con modalità telematica in cancelleria l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento. Sono stati contestualmente allegati al provvedimento di nomina, e inviati al sottoscritto, i chiarimenti relativi all'art. 173 bis disp. att. C.P.C. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015.

- Dati di pignoramento: Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 19/04/2023, Reg. Part. 10344, Reg. Gen. 14520, n.° rep. 1447/2022 del 10/04/2023, sono state pignorate le seguenti quote di proprietà sui beni immobili sottoindicati, a favore del precedente PRISMA SPV S.R.L.:

- 1/1 del diritto di proprietà del seguente immobile:

Catasto Fabbricati del Comune di Salgareda (TV), bene intestato a:



Esecutato 1 – proprietà per 1/2**Esecutata 2 – proprietà per 1/2**Catasto Fabbricati del Comune di Salgareda (TV) - Sezione Urbana B- Foglio 5

o Particella 733 Sub 18 e Sub 4 (immobili graffati), natura A/2, vani 4,
via Guglielmo Marconi snc, P.T.;

(appartamento con area scoperta di pertinenza)

o Particella 733 Sub 8, natura C/6, mq 25, via Guglielmo Marconi snc,
P.T.;

(posto auto scoperto)

- Verifica della documentazione: In base all'esame della documentazione in
atti, si è verificata la sua idoneità secondo quanto previsto dall'ex art. 567 cod.

proc. civ.

- Verifica della corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto
pignorato: Si riscontra la corrispondenza tra l'identificazione catastale attuale
(come da visure per immobile in data 13/03/2024) e l'identificazione catastale
dell'immobile riportata nell'Atto di Pignoramento Immobiliare.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali e ipotecari agli
atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, e dopo
aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Salgareda
(TV) e l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, espone quanto
segue.

* * *

FORMAZIONE DEI LOTTI

L'Esperto Stimatore, in seguito all'esame dei beni oggetto della presente



esecuzione immobiliare, ha ritenuto conveniente, al fine di favorire la vendibilità dei beni, la formazione di un Lotto Unico, così composto:

LOTTO UNICO

Intera proprietà di appartamento al piano terra di edificio condominiale, con area scoperta di pertinenza, e posto auto scoperto (Catasto Fabbricati, Sezione

Urbana B, Foglio 5, Particella 733 Sub 18 e Sub 4 graffati, Sub 8).

Superficie commerciale dell'appartamento (Particella 733 Sub 18), di ca. mq

65,50

Superficie dell'area scoperta di pertinenza (Particella 733 Sub 4) di ca. mq

256,55

Superficie lorda del posto auto scoperto (Particella 733 Sub 8) di ca. mq 23,85

1.1 – UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEI BENI

Appartamento al piano terra di edificio condominiale, con area scoperta di

pertinenza, e posto auto scoperto, in via Guglielmo Marconi n. 27, frazione di

Campodipietra, nel Comune di Salgareda (TV).

1.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

LOTTO UNICO

Catasto Fabbricati del Comune di Salgareda (TV), beni intestati a:

Esecutato 1 – proprietà per 1/2;

Esecutata 2 – proprietà per 1/2;

Sezione Urbana B - Foglio 5

○ Particella 733 Sub 18, Sub 4 (graffate), Categoria A/2, Classe 2,



Consistenza 4 vani, Rendita Euro 263,39, via Guglielmo Marconi n.

SNC, Piano T; superficie totale 75 mq; superficie totale escluse aree scoperte 65 mq.

(appartamento al piano terra di edificio condominiale, con area scoperta di pertinenza)

- Particella 733 Sub 8, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 25 mq, via Guglielmo Marconi n. SNC, Piano T, Superficie Totale 25 mq. (posto auto scoperto)

N.B.: in sede di sopralluogo si è riscontrato che l'edificio ha numero civico 27.

1-3 - CONFINI

LOTTO UNICO

Appartamento al piano terra di edificio condominiale, con area scoperta di pertinenza (Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 5, Particella 733 Sub 18, Sub 4 graffati: da Nord in senso orario: altro Foglio; Part. 733 Sub 5; Part. 733 Sub 2 (ingresso – vano scala comune); Part. 733 Sub 17; Part. 733 Sub 3; altro Foglio.

Posto auto scoperto (Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 5, Particella 733 Sub 8: da Nord in senso orario: Part. 733 Sub 9; Part. 733 Sub 1 (area di manovra comune); Part. 733 Sub 7; Part. 733 Sub 6.

1-4 - SERVITU' ATTIVE O PASSIVE

Nell'atto di compravendita dell'immobile oggetto di esecuzione, Notaio Paolo Talice di Treviso, Repertorio n. 67342 Raccolta n. 20160 del 24/09/2007,



trascritto a Treviso in data 27/09/2007, Reg. Part. n.° 25162, Reg. Gen. n° 46142, viene dichiarato che la vendita del compendio viene fatta "...nello stato di fatto e di diritto in cui i descritti immobili attualmente si trovano con gli annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti, ed in particolare con le servitù venutesi a creare in seguito alla vendita frazionata dell'intero stabile e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato a norma di legge e come da regolamento di condominio ..., in particolare la strada e spazi di manovra mapp. 733 sub 1 – B.C.N.C. e l'ingresso e vano scala mapp. 733 sub 2 – B.C.N.C.".

Vedere Allegato 09 – Copia Atto di Provenienza.

1.5 – DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

LOTTO UNICO

- Ditta intestataria:

Esecutato 1 – proprietà per 1/2;

Esecutata 2 – proprietà per 1/2.

- Titolo di provenienza: con atto di compravendita Notaio Paolo Talice di Treviso, Repertorio n. 67342 Raccolta n. 20160 del 24/09/2007, trascritto a Treviso in data 27/09/2007, Reg. Part. n.° 25162, Reg. Gen. n° 46142, l'Esecutato 1 e l'Esecutata 2 acquistavano la proprietà degli immobili oggetto di perizia nel Comune di Salgareda (TV).



1.6 – TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE**LOTTO UNICO**

La Relazione Notarile in merito all'immobile pignorato è stata redatta sino a tutto il 03/05/2023. In base alla visura per soggetto effettuata presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 28-03-2024 (vedere Allegato 08-Visura Conservatoria), si riscontrano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili oggetto di esecuzione:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Pubblico Ufficiale Notaio dott. Paolo Talice, Rep. 67343/20161 del 24/09/2007, registrata a Treviso il 27/09/2007 al N. Reg. Part. 12796, e al N. Reg. Gen. 46143;

Immobili: Catasto Fabbricati di Salgareda (TV) – Sezione Urbana B – Foglio 5 – Particella 733 Sub 18 - Sub 4 graffati; Particella 733 Sub 8;

Soggetto a favore: UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Bologna (domicilio ipotecario eletto: Agenzia di Ponte di Piave, via Marconi, 1), per Euro 187.500,00 di cui Euro 125.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Soggetti contro: Esecutato 1; Esecutata 2;

Durata: 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito notaio Paolo Talice in Treviso, in data 24/09/2007 rep. 67343/20161.

- Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili, Pubblico Ufficiale Giudiziario c/o Corte d'Appello di Venezia, Rep. 1447 del 10/04/2023, trascritto a Treviso il 19/04/2023 - Reg. Part. 10344, Reg. Gen. 14520;



Immobili: Catasto Fabbricati di Salgareda (TV) – Sezione Urbana B – Foglio

5 – Particella 733 Sub 18 - Sub 4 graffati; Particella 733 Sub 8;

Soggetto a favore: PRISMA SPV S.R.L. con sede in Roma,

C.F. 05028250263;

Soggetti contro: Esecutato 1, per 1/2 del diritto di proprietà; Esecutata 2, per 1/2 del diritto di proprietà.

1.7 – DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO E PARTICOLARE

DI CIASCUN BENE CHE LO COMPONE

LOTTO UNICO

Il compendio oggetto di esecuzione è costituito da un appartamento al piano terra di un edificio condominiale ad uso residenziale, con area scoperta di pertinenza, e posto auto scoperto, in via Guglielmo Marconi n. 27, nel Comune di Salgareda, frazione di Campodipietra (TV).

In base alla documentazione acquisita e alle verifiche effettuate presso il Comune di Salgareda, l'edificio è stato costruito nel periodo 2003-2004 (concessione edilizia rilasciata in data 01/09/2003, e certificato di agibilità rilasciato in data 01/10/2004).

L'edificio, che sorge su un'area a giacitura pianeggiante, ha una localizzazione che consente l'accesso ai servizi e alle attrezzature della frazione di Campodipietra, e si trova a una distanza di ca. 3,6 Km dal capoluogo comunale.

Il fabbricato presenta tre elevazioni fuori terra (piano terra, primo piano e secondo piano), con una porzione a tre elevazioni fuori terra, e un'altra porzione a due elevazioni, servite da vano scala interno comune senza



ascensore. I quattro appartamenti al piano terra sono dotati ognuno di un'area scoperta di pertinenza. Il complesso è inoltre dotato di un'area scoperta comune, accessibile dalla via Guglielmo Marconi mediante un cancello carrabile ad apertura automatica e un cancello pedonale, con area di manovra comune, posti auto scoperti, e percorso di accesso pedonale all'edificio. L'accesso esterno pedonale al fabbricato avviene dal prospetto Sud attraverso l'area scoperta comune, mediante vano di ingresso-disimpegno con vano scala comune, pavimentati in marmo tipo botticino.

I prospetti del fabbricato presentano impaginati semplici, con aperture disposte secondo assi verticali, e caratterizzati da loggette con balconi. La struttura portante dell'edificio è mista, in muratura con solai latero-cementizi, con cappotto esterno di modesto spessore e rasatura esterna a intonaco in scadente stato generale di manutenzione e conservazione, con ampie formazioni di muffa, con particolare riguardo al prospetto Nord. Gli infissi esterni delle unità immobiliari sono in legno massello finitura naturale con vetrocamera, con scuri esterni in legno verniciato; gli infissi esterni del vano scala comune sono in alluminio anodizzato con vetrocamera. Le coperture dell'edificio sono a falde inclinate, con manto in coppi.

Come detto l'edificio è dotato di un'area scoperta di pertinenza, in parte pavimentata in mattoni di cemento autobloccanti, con area di accesso carrabile, di manovra comune, posti auto scoperti (tra cui quello oggetto di esecuzione), e percorso di accesso pedonale all'edificio, e in parte sistemata ad aiuole con alcune alberature; i posti auto scoperti sono dotati di strutture metalliche di supporto per teli ombreggianti.

Le recinzioni esterne dell'area scoperta comune sono realizzate come segue:



sul lato Est di accesso provenendo dalla via Guglielmo Marconi, in muretti in calcestruzzo a faccia vista con soprastanti griglie in acciaio zincato, con pilastri in c.a., cancello carrabile a doppia anta in acciaio verniciato ad apertura automatica, e cancello carrabile con anta in acciaio verniciato; sul lato Sud muretti in calcestruzzo a faccia vista con soprastanti griglie in acciaio zincato; sui lati Ovest e Nord, pareti in calcestruzzo armato prefabbricato; sui lati Est e Nord adiacenti al M.N. 698, muretti in calcestruzzo a faccia vista senza soprastanti griglie.

La superficie dell'area scoperta di pertinenza dell'appartamento oggetto di perizia è di ca. mq 256,55; detta area scoperta è accessibile dal prospetto Nord dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione (mediante una porta finestra e una piccola loggia), ha sagoma planimetrica ad elle, adiacente ai prospetti Nord e Ovest dell'appartamento, ed è in parte sistemata a giardino, con alcuni cespugli, siepi e alberature, e in parte pavimentata con piastrelle in ceramica, con particolare riguardo ai percorsi adiacenti ai prospetti Nord e Ovest dell'unità immobiliare. Le recinzioni Nord e Ovest di detta area scoperta sono realizzate mediante pareti in calcestruzzo prefabbricato; le recinzioni Est e Sud di confine con aree scoperte di pertinenza di altri appartamenti del fabbricato, sono realizzate mediante muretti in calcestruzzo a faccia vista con soprastanti griglie in acciaio zincato.

In prossimità della parete Nord di confine dell'area scoperta di pertinenza dell'appartamento, si rileva la presenza di falda di copertura di fabbricato sito in altra proprietà confinante, con manto di copertura in eternit. Si rileva inoltre la presenza, nella porzione Nord-Est dell'area scoperta di pertinenza dell'appartamento, di piccolo capanno-ripostiglio in legno, dalle dimensioni



esterne in pianta di ca. m 2,54 x ca. m 3,03, dalla superficie lorda di ca. 7,70

mq, con copertura a due falde, e dall'altezza media dal piano di campagna di

ca. 2,39 m, e con pensilina, realizzata sempre in legno, di collegamento tra

detto capanno e la parete di recinzione Nord; detto capanno dista ca. 1,28 m

dalla parete di Recinzione Nord, e ca. 1,49 m dalla parete di recinzione Est, e

non risultano agli atti pratiche edilizie in merito; dal momento che la superficie

del manufatto è maggiore di quella massima consentita nell'art. 81

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DI

PERTINENZA comma 6 del Regolamento Edilizio Comunale (6 mq oltre 100

mq di scoperto), e che la distanza minima dai confini è inferiore a m 1,50,

detto manufatto non risulta conforme ai requisiti per gli arredi da giardino in

edilizia libera, e se ne prevede la demolizione con trasporto a discarica

autorizzata del materiale di risulta non riutilizzabile.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione dell'area scoperta di

pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di perizia sono discrete, così come

le condizioni generali di manutenzione e conservazione dell'area scoperta

comune e delle altre parti comuni dell'edificio. Le condizioni generali di

manutenzione e conservazione delle parti esterne del fabbricato sono scadenti,

con particolare riguardo allo stato di manutenzione e conservazione delle

rasature del cappotto esterno sui prospetti dell'edificio, con ampie formazioni

di muffa, particolarmente marcate sul prospetto Nord; si riscontra anche una

formazione di muffa su un'ampia porzione dell'intradosso del balcone di

copertura della loggetta dell'appartamento verso l'area scoperta di pertinenza.

L'appartamento oggetto di perizia è così composto: piano terra: soggiorno –

pranzo - cottura dalla superficie utile di ca. 24,15 mq; disimpegno dalla



superficie utile di ca. 2,45 mq; camera dalla superficie utile di ca. 14,10 mq;

camera dalla superficie utile di ca. 9,00 mq; bagno con vasca dalla superficie

utile di ca. 4,70 mq; loggetta verso l'area scoperta di pertinenza (accessibile

dal soggiorno - pranzo - cottura), dalla superficie di ca. 4,45 mq, sulla cui

parete d'ambito Est è posizionata la caldaia murale per il riscaldamento e la

produzione di acqua calda sanitaria. La superficie commerciale

dell'appartamento è di ca. 65,50 mq.

La qualità generale delle finiture interne dell'appartamento è media; lo stato

generale di conservazione e manutenzione delle finiture interne è mediocre; si

rileva la presenza diffusa di formazioni di muffa nelle porzioni superiori delle

pareti del bagno, e del relativo soffitto; si è riscontrata inoltre, nelle porzioni

inferiori delle pareti longitudinali del disimpegno, e della parete del soggiorno

– pranzo – cottura adiacente al disimpegno – vano scala comune, la presenza

di un rivestimento di tipo adesivo in polistirolo dello spessore di ca. 3 mm, e

dell'altezza di ca. 130 cm.

Segue una descrizione sintetica delle finiture interne e degli impianti

dell'appartamento oggetto di esecuzione al piano terra.

o Le pareti attrezzate della zona cottura presentano rivestimenti in

piastrelle ceramiche; le pareti del bagno presentano rivestimenti in

piastrelle ceramiche; tutte le altre pareti sono intonacate e tinteggiate.

Come detto, nelle porzioni inferiori delle pareti longitudinali del

disimpegno, e della parete del soggiorno – pranzo – cottura adiacente

al disimpegno – vano scala comune, si è riscontrata la presenza di un

rivestimento di tipo adesivo in polistirolo dello spessore di ca. 3 mm,

e dell'altezza di ca. 130 cm.



- Soffitti piani intonacati e tinteggiati.
 - I pavimenti del soggiorno-pranzo-cottura e del disimpegno sono in piastrelle ceramiche, con battiscopa in legno; il pavimento del bagno è in piastrelle ceramiche; i pavimenti delle due camere sono in parquet in legno, con battiscopa in legno; la pavimentazione della loggetta verso l'area scoperta di pertinenza è in piastrelle ceramiche, con battiscopa nello stesso materiale.
 - Le porte interne sono in tamburato impiallacciato finitura legno naturale; la porta di accesso all'appartamento è blindata, con rivestimento in impiallacciatura finitura legno naturale.
 - I serramenti esterni sono in legno massello finitura naturale con vetrocamera, con scuri esterni a libro in legno verniciato.
 - Il bagno è dotato di vasca e sanitari completi di rubinetterie.
 - Impianto di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria con caldaia murale ubicata nella loggetta verso l'area scoperta di pertinenza, e radiatori; predisposizione per impianto di condizionamento.
 - Impianto elettrico sottotraccia.
 - Impianto videocitofonico.
- Fa parte del compendio oggetto di esecuzione anche un posto auto scoperto per due autoveicoli, ricavato in una porzione dell'area scoperta comune, e accessibile attraverso l'area di manovra comune. Il posto auto ha la superficie calpestabile di ca. 23,30 mq, e la superficie lorda di ca. 23,85 mq. Il lato Est del posto auto è delimitato da recinzione di confine con area esterna scoperta di pertinenza di altra unità immobiliare, realizzata con muretto in calcestruzzo



a faccia vista e soprastante griglia in acciaio zincato. Il posto auto, così come

gli altri, è dotato di struttura metallica di supporto per teli ombreggianti,

realizzata in tubolari di acciaio zincato (attualmente sprovvista di teli

ombreggianti). Le condizioni generali di conservazione e manutenzione delle

finiture del posto auto sono sufficienti; si rileva la presenza, su alcune porzioni

della pavimentazione in mattoni autobloccanti, di vegetazione infestante.

Segue una descrizione sintetica delle finiture del posto auto.

o Pavimentazione in mattoni di cemento autobloccanti, su alcune porzioni della quale si riscontra come detto la presenza di vegetazione

infestante.

- Riepilogo consistenza commerciale del lotto unico:

La superficie commerciale dell'appartamento al piano terra (Particella 733

Sub 18), puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Superficie commerciale complessiva dell'appartamento al piano terra di

edificio condominiale (Particella 733 Sub 18), di ca. mq 65,50

La superficie dell'area scoperta di pertinenza dell'appartamento al piano terra

(Particella 733 Sub 4), puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Superficie dell'area scoperta di pertinenza al piano terra (Particella 733 Sub

4) di ca. mq 256,55

La superficie lorda del posto auto scoperto al piano terra, puramente a titolo

indicativo, è la seguente:

Superficie lorda del posto auto scoperto al piano terra (Particella 733 Sub 8)

di ca. mq 23,85

- Verifica esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (a carico

dell'acquirente, da cancellarsi o non opponibili all'acquirente), informazioni



di cui all'art. 173 bis punto 9 disp. att. C.P.C.:

In base alla documentazione acquisita e al sopralluogo effettuato, e come illustrato, si è riscontrato che il lotto unico oggetto di esecuzione è costituito da un appartamento al piano terra di edificio residenziale, con area scoperta di pertinenza e posto auto scoperto, e che detto compendio è ubicato in un edificio, con area scoperta comune ed aree scoperte private, soggetto ad amministrazione condominiale.

In base alle informazioni fornite dall'amministratore del condominio, risulta quanto a segue: non risultano vincoli o oneri di natura condominiale relativi agli immobili pignorati; l'importo annuo delle spese fisse di gestione annuale relativo agli immobili pignorati risulta pari a € 691; l'importo delle spese condominiali scadute risulta pari a Euro 691,37; non vi sono spese straordinarie deliberate; non risultano altri procedimenti giudiziari relativi agli immobili pignorati (vedere allegato 13 – Informazioni Condominio).

1.8 - DESTINAZIONE URBANISTICA

LOTTO UNICO

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato all'Esperto Stimatore dal Comune di Salgareda in data 27/03/2024, l'area sulla quale sorge l'immobile oggetto di perizia, identificata al Catasto Terreni del Comune di Salgareda al Foglio 18 Mappale 733, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) vigente:

TAV. 1 – CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE:



- area a rischio idrogeologico moderato P1 in riferimento al PAI e vincolo

sismico;

TAV. 2 – CARTA DELLE INVARIANTI:

- nessuna invariante;

TAV. 3 – CARTA DELLE FRAGILITA’:

- terreni idonei a condizione di tipo B;

TAV. 4 – CARTA DELLE TRASFORMABILITA’:

- ATO 6 e area di urbanizzazione consolidata;

Seconda Variante al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 18.12.2019:

- area ricadente all’interno dell’ambito di urbanizzazione consolidata;

Piano di Gestione del Rischio Alluvioni dell’Autorità del Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali adottato con Delibera n. 3 del 21-12-2021:

- area ricadente in zona P2 – pericolosità media e in zona R2 – rischio medio;

Nona Variante al Piano degli Interventi approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 10-01-2024:

- Tessuto Insediativo (T.I.) 2.7 a prevalente destinazione residenziale e Z.T.O.

B consolidate, di integrazione e di ristrutturazione.

Vedere Allegato 06 – C.D.U.

- Verifica esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali o usi civici:

In base ai contatti avuti con il Comune di Salgareda, e al C.D.U. di cui sopra, non si riscontrano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali o usi civici inerenti gli immobili oggetto di esecuzione.



1.9 – CONFORMITA' EDILIZIA

In base alla documentazione acquisita ed all'ispezione effettuata presso il Comune di Salgareda, l'edificio nel quale è ubicato l'appartamento oggetto di esecuzione è stato edificato nel periodo 2003-2004; in base all'accesso atti effettuato presso il Comune, risultano le seguenti pratiche edilizie in merito agli immobili oggetto di perizia:

- Concessione Edilizia n. 29/2003 in data 01-09-2003 per i lavori di "costruzione di un complesso immobiliare residenziale per complessivi n. 10 alloggi";
- Certificato di Agibilità n. 2003/029 in data 01-10-2004, nel quale vengono dichiarate agibili le unità immobiliari facenti parte del fabbricato di cui sopra.

In base al sopralluogo effettuato, ed al confronto tra lo stato di fatto rilevato dell'immobile oggetto di perizia, i grafici del progetto approvato e la planimetria catastale, si riscontra in generale la corrispondenza tra l'impianto planimetrico-distributivo dell'immobile pignorato e quello indicato negli elaborati grafici di progetto approvato e nelle planimetrie catastali.

Come detto, si rileva la presenza, nella porzione Nord-Est dell'area scoperta di pertinenza, di piccolo capanno-ripostiglio in legno, dalle dimensioni esterne in pianta di ca. m 2,54 x ca. m 3,03, dalla superficie lorda di ca. 7,70 mq, con copertura a due falde, e dall'altezza media dal piano di campagna di ca. 2,39 m, e con pensilina, realizzata sempre in legno, di collegamento tra detto capanno e la parete di recinzione Nord; detto capanno dista ca. 1,28 m dalla parete di recinzione Nord, e ca. 1,49 m dalla parete di recinzione Est, e non risultano agli atti pratiche edilizie in merito; dal momento che la superficie del manufatto è maggiore di quella massima consentita nell'art. 81



DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA comma 6 del Regolamento Edilizio Comunale (6 mq oltre 100 mq di scoperto), e che la distanza minima dai confini è inferiore a m 1,50, detto manufatto non risulta conforme ai requisiti per gli arredi da giardino in edilizia libera, e se ne prevede la demolizione con trasporto a discarica autorizzata del materiale di risulta non riutilizzabile.

1.10 – DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

In base al sopralluogo congiunto degli immobili pignorati, effettuato assieme al Custode IVG Treviso in data 16/04/2024, l'immobile oggetto di esecuzione risulta attualmente locato a OMESSO con contratto di locazione ad uso abitativo in data 09/04/2015, registrato alla stessa data presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Treviso al n. 3196, contratto del quale il custode IVG Treviso ha acquisito copia dal conduttore (vedere Allegato 11 – Verifica Locazioni – Copia Contratto Locazione).

Come scritto nel capitolo 1 – DURATA E RINNOVO del contratto, questo è stipulato per la durata di quattro anni, dal 09/04/2015 al 08/04/2019, si intende rinnovato per altri quattro anni a meno di disdetta, e al termine del periodo di rinnovo "...ciascuna delle parti avrà diritto ad attivare la procedura per il rinnovo del contratto a nuove condizioni e/o per la rinuncia al rinnovo del contratto stesso, comunicando all'altra parte la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o



di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza di tale procedura il contratto si intenderà rinnovato tacitamente per la medesima durata e alle medesime condizioni”.

In base a detto contratto di locazione, il canone annuo di locazione dell’immobile oggetto di perizia è pari a € 5.040, corrisposti in dodici rate mensili di € 420 ciascuna.

Nel contratto di cui sopra viene inoltre specificato che il locatore, dal 09/04/2015, “intende optare per la tassazione ad imposta sostitutiva, ... “cedolare secca”, del canone di locazione”, e che per effetto di tale opzione non si rende più dovuta l’imposta di registro annuale del contratto; il locatore inoltre rinuncia per tutto il periodo di validità (di detta opzione), all’aggiornamento del canone previsto contrattualmente.

In base al certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia acquisito in data 22/04/2024 dal Comune di Salgareda, il sig. OMESSO, conduttore del contratto di locazione di cui sopra, risulta residente, assieme al suo nucleo familiare, nell’immobile oggetto di esecuzione (vedere Allegato 12 – Certificato Contestuale di Residenza).

Si è inoltre trasmessa, in data 17-03-2024, a mezzo P.E.C., richiesta all’Agenzia delle Entrate della Provincia di Treviso di verifica e copia di eventuali contratti di locazione degli immobili pignorati (vedere Allegato 11 – Verifica Locazioni – Copia Contratto Locazione). Alla data odierna, l’Agenzia delle Entrate della Provincia di Treviso non ha risposto a detta richiesta.



1.11 – VERIFICA DELLA CONGRUITA' DEL CANONE DI**LOCAZIONE****LOTTO UNICO**

Come detto, l'immobile oggetto di esecuzione risulta attualmente locato con canone annuale di locazione pari a € 5.040 corrisposti in dodici rate mensili di € 420 ciascuna. La verifica di congruità di detto canone è stata effettuata come segue. Come esposto nel successivo capitolo STIMA DEI BENI, il valore stimato dell'immobile oggetto di esecuzione è pari a € 99.706; il saggio di capitalizzazione netto applicabile a detto immobile è pari al 3,3%; il reddito netto annuo dell'immobile oggetto di perizia è dunque pari a € 99.706 x 0,033 = € 3.290. Il canone mensile netto così determinato è quindi pari a € 274.

Il canone lordo sarà pertanto pari al canone netto maggiorato della quota di spese di parte padronale stimate nella misura del 36% del reddito lordo (10% ipotizzato per spese padronali e 26% per aliquota fiscale, considerata ai fini della presente stima come da opzione da parte dei contraenti del regime della "cedolare secca").

Di conseguenza il canone mensile lordo di locazione applicabile all'immobile oggetto di perizia è pari a € 274 / (1 - 0,36) = € 428.

In base alla verifica di cui sopra, il canone annuale della locazione in corso dell'immobile, pari a € 5.040 annui corrisposti in dodici rate mensili di € 420 ciascuna, è da considerarsi congruo.

1.12 – DIVISIBILITA'**LOTTO UNICO**

In base all'esame del lotto unico, costituito da appartamento al piano terra di



edificio condominiale, con area scoperta di pertinenza e posto auto scoperto, si ritiene che detto lotto unico non sia comodamente divisibile.

1.13 – STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

LOTTO UNICO

Il valore commerciale del bene, ossia il più probabile valore di mercato, è stato determinato mediante procedimento sintetico pluriparametrico, considerando, quali caratteri significativi, le caratteristiche posizionali estrinseche, le caratteristiche posizionali intrinseche, le caratteristiche tecnologiche e le caratteristiche qualitativo - architettoniche. È stata effettuata un'indagine di mercato avente come oggetto un campione di immobili simili a quello da stimare, e si è ricavato un prezzo unitario per l'immobile oggetto di perizia pari a 1.551 €/mq. L'immobile si colloca nella fascia inferiore del campione, i cui prezzi unitari oscillano da 1.250 €/mq a 2.273 €/mq, con un valore medio di 1.779 €/mq. Il prezzo unitario di 1.551 €/mq, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di valutazione, fornisce il valore di € 101.588. Da detto valore devono essere detratti i seguenti importi:

- costo per la demolizione del capanno / ripostiglio non autorizzato nell'area scoperta di pertinenza, e trasporto in discarica autorizzata del materiale non riutilizzabile, stimato pari a € 500;
- si sono inoltre quantificate le spese condominiali che presumibilmente rimarranno a carico dell'aggiudicatario (ultimo biennio prima del trasferimento), pari a € 1.382, da detrarre al valore del bene ai fini della vendita.

Per quanto concerne l'adeguamento correttivo per lo stato di manutenzione



dell'immobile oggetto di stima, si precisa che il procedimento di stima sintetica pluriparametrica applicato tiene conto dello stato di manutenzione confrontando direttamente il bene da stimare con i beni di confronto a mezzo degli adeguati prezzi parametrici, come già indicato nella descrizione del procedimento, in cui tra le caratteristiche prese in considerazione compaiono quelle tecnologiche, che includono lo stato manutentivo.

Il valore di stima del Lotto Unico oggetto di perizia è dunque pari a € 101.588 - € 500 - € 1.382 = € 99.706.

1.14 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore di stima dell'immobile oggetto di perizia è pari a € 99.706.

Trattandosi di bene sottoposto a vendita forzata, su tale valore si è applicata la seguente riduzione:

- Riduzione del 15%, trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva:

$€ 99.706 \times 0,15 = € 14.955.$

Il prezzo dell'immobile così determinato è pari a € 99.706 - € 14.955 =

€ 84.751 = € 85.000 in cifra tonda.

1.15 - RIEPILOGO

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in un lotto unico.

Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi di:

Lotto Unico: Intera proprietà di appartamento al piano terra di edificio condominiale, con area scoperta di pertinenza, e posto auto scoperto, in via G.

Marconi n. 27 nel Comune di Salgareda (TV).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,



della sua destinazione, delle caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche, delle caratteristiche tecnologiche e qualitativo - architettoniche, e delle risultanze delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene oggetto di perizia, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

VALORE DI VENDITA FORZATA DELL'INTERO BENE (LOTTO UNICO) € 85.000,00 (euro ottantacinquemila/00).

* * *

1.15 – ELENCO ALLEGATI

Elenco Allegati:

- 02 - Foto
- 03a - Piante - Planimetrie Catastali
- 03b - Piante - Rilievo Stato di Fatto
- 04 - Scheda Sintetica
- 05 - Concessioni Comunali - Abitabilità
- 06 - Certificato di Destinazione Urbanistica
- 07 - Mappa - Visure Catastali
- 08 - Visura Conservatoria
- 09 - Copia Atto di Provenienza
- 10 - Verbale del Sopralluogo
- 11 - Verifica Locazioni - Copia Contratto Locazione
- 12 - Certificato Contestuale di Residenza
- 13 - Informazioni Condominio



Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento che fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Treviso, 26/04/2024

L'ESPERTO STIMATORE

Alessandro Caronia architetto

