

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 159/2023

promossa da

RED SEA SPV S.R.L.

con Avv. Andrea Davide Arnaldi del Foro di Milano

Giudice dell'Esecuzione: dr.ssa Paola TORRESAN

esperto stimatore: dr.ssa Cristina Rusalen

data nomina: 08.02.2024

data prossima udienza: 09.10.2024

ELABORATO PERITALE

PREMESSA

Le operazioni peritali si sono svolte con regolarità, rispettando i tempi assegnati dal G.E. Il sopralluogo è stato effettuato il 10 Luglio u.s. alla presenza di un delegato del custode nominato per la società IVG Treviso.

1.0 FORMAZIONE LOTTI

I beni pignorati sono costituiti da un appartamento inserito in un fabbricato condominiale e pertanto lo stesso costituisce un lotto unico.

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

COMUNE: TREVISO

INDIRIZZO: via Borin, n. 3

ACCESSIBILITA': direttamente da via Borin

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI TREVISO – I407

Catasto Fabbricati - Sez. F - Foglio 3:

m.n. 148 – sub. 13 – P1 – Cat. A/3 – Cl. 4 – consistenza vani 4 – superficie catastale totale
82 m² – escluse aree scoperte 80 m² - R.C. 351,19 €.

L'area coperta e scoperta del fabbricato in cui è inserito l'immobile è individuata al Catasto Terreni – Foglio 33 – m.n. 917 (ex m.n. 148) – Ente urbano di 495 m².

1.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto Fabbricati l'appartamento al piano primo, con esposizione ovest e nord, confina, partendo da nord e procedendo in senso orario con affaccio su Via Callalta, con proprietà di terzi, con pianerottolo e vano scale, proprietà di terzi, e affaccio su area scoperta.



53770/19324 Notaio Roberto Ucci di Treviso per complessivi € 240.000,00, capitale € 120.000,00 a favore di BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L. - con sede a Verona – C.F.03231270236 – e contro il soggetto deceduto e l'esecutato n. 1 per la quota complessiva dell'intero della piena proprietà del bene sopradescripto.

1.7 DESCRIZIONE LOTTO

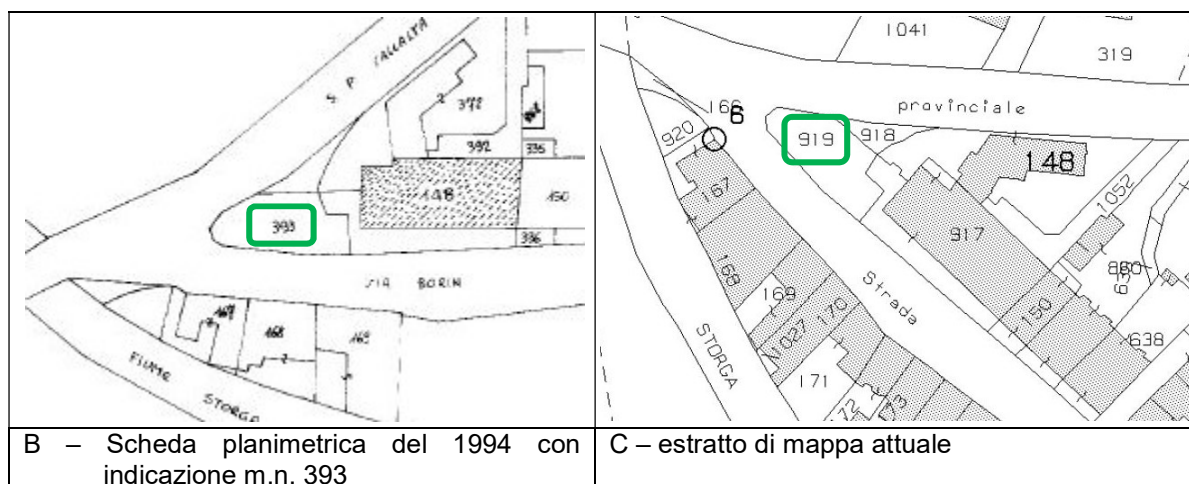
Il lotto, ubicato nella zona di Porto Fiera a circa 2 km dal centro cittadino, e prossimo a tutti i servizi primari, è costituito da un appartamento della superficie commerciale di 80,30 m² ubicato al piano primo di un fabbricato condominiale prospiciente Via Borin e denominato "Condominio Porto Fiera".

Nell'atto è specificato che il bene "... viene compravenduto con la comproprietà dei beni in comunione ... precisati nell'atto di compravendita del Notaio Salonia di Treviso in data 30 Novembre 1966 rep. n. 22382, registrato a Treviso il 17 Dicembre 1966 al n. 4292 Pubblici e che si richiamano ...:

- m.n. 393 – cortile comune ai m.n. 148 sub. ... omissis ... 13 ...

- terrazza ed ingresso posteriore – vano scala comune ai sub ... omissis ... 13

L'appartamento partecipa per la quota di 91,424/1000 ... omissis ... ai seguenti beni in comunione: area coperta, marciapiede anteriore, area scoperta del fabbricato fino alla fontanella, fondazioni, strutture portanti, tubazioni comuni impianto acqua, tetto dell'edificio e quanto altro comune per legge".



Il cortile comune indicato in atto e riportato nella planimetria catastale del 1994 con il m.n. 393 è ora identificato con il m.n. 919 e di fatto corrisponde in parte ad un'area a parcheggio ed in parte ad un tratto di sedime stradale.

1.7.1 Descrizione generale del fabbricato condominiale

Il fabbricato, la cui costruzione è avvenuta a metà degli anni '60 del secolo scorso, è in aderenza, lungo il prospetto est, ad altri edifici prospicienti via Borin ed in parte, lungo il prospetto nord, ad un altro fabbricato prospiciente via Callalta.

Il fabbricato ha lo sviluppo planimetrico in direzione est-ovest ed è a tre piani fuori terra: al piano terra sono presenti n. 5 negozi, n. 6 garage, un locale ad uso sala autoclave, ed un locale ex centrale termica. Al piano primo e secondo sono presenti rispettivamente n. 4 e n. 3 appartamenti. La copertura è parzialmente con tetto piano praticabile e parzialmente a falda inclinata. Il tetto piano è adibito a terrazza/stenditoio.

L'ingresso principale al fabbricato avviene attraverso un portone prospiciente via Borin e quello secondario attraverso una porta presente nel prospetto nord. L'accesso carraio avviene direttamente da via Callalta attraverso un passaggio inghiaiato (m.n.1052) sul quale si esercita la servitù di passaggio a favore di terzi descritta al par. 1.4.

La struttura del fabbricato è in muratura, con solai in laterocemento e copertura in parte a falda con manto in coppi.

Il fabbricato è allacciato alla rete elettrica. La fornitura d'acqua è da pozzo con autoclave e lo smaltimento delle acque reflue avviene in vasche settiche a svuotamento periodico.

Le finiture esterne sono intonaco civile tinteggiato, grondaie e pluviali in metallo verniciato.

Le finiture interne delle parti comuni sono di qualità ordinaria: i pavimenti sono rivestiti nell'androne di ingresso con piastrelle di marmo, nelle scale e nei pianerottoli con lastre di marmo e nella terrazza presente nella copertura con guaina bituminosa; le pareti dell'androne d'ingresso, del vano scale e dei pianerottoli sono tinteggiate; il portone d'ingresso principale ed i serramenti del vano scale sono in alluminio anodizzato e vetro. Le porte di accesso ai vani comuni al piano terra (ex CT e sala autoclave) e alla terrazza sono in metallo verniciato.

L'area esterna comune del fabbricato, presente a sud e in parte ad ovest dello stesso, coincide con una stretta fascia pavimentata che corrisponde al marciapiede; nella parte ovest è presente anche un'aiuola inerbita con qualche arbusto.

1.7.2 Descrizione degli immobili

Abitazione m.n. 148 sub 13

L'appartamento al piano primo, con esposizione ovest e nord, è composto da un ingresso, un ripostiglio (indicato come camera nel progetto e nel certificato di abitabilità), una camera doppia, un disimpegno, un bagno, una cucina ed un soggiorno con terrazzino.

La superficie lorda arrotondata dell'appartamento è di 78,90 m², quella del terrazzino di 4,80 m² per una complessiva superficie commerciale arrotondata di m² 80,30.

Le finiture e gli impianti sono di qualità ordinaria: i pavimenti sono rivestiti con parquet di legno nella camera doppia, con piastrelle di ceramica nel bagno, con piastrelle di gres nel terrazzino e con marmettoni in graniglia di marmo e cemento negli altri locali; parte delle pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica e le altre pareti sono intonacate e tinteggiate.

I serramenti per finestra sono in legno e vetro semplice, gli scuri esterni sono costituiti da avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno o in legno e vetro; il portoncino d'ingresso è in legno.

Sono presenti gli impianti idrico-sanitario ed elettrico. L'impianto di riscaldamento è autonomo, costituito da una caldaia a gas metano collocata nel bagno e da termosifoni come corpi scaldanti.

Gli stati di conservazione e manutenzione sono scadenti; si segnala la presenza di estesi distacchi di pittura nella parete sud del soggiorno e nella parete ovest, nei soffitti del disimpegno e della cucina. I serramenti, obsoleti e con meccanismi di apertura e chiusura malfunzionanti, necessitano di manutenzione straordinaria o sostituzione, alcuni cintini per avvolgibili sono rotti così come alcuni avvolgibili. Nel bagno gli scarichi dei sanitari sono stati sigillati con schiuma poliuretanica. Su parte delle pareti



dell'ingresso e del ripostiglio sono stati posizionati dei pannelli isolanti di polistirolo espanso.

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

A titolo indicativo si ritiene che l'immobile, considerando l'epoca di costruzione, le finiture, i materiali e gli impianti possa appartenere ad una delle classi più basse rispetto agli attuali indici di efficienza energetica.

Oneri condominiali:

Il periodo gestionale ordinario annuale apre il 1° Agosto e chiude il 31 Luglio dell'anno successivo.

Da quanto riferito dall'Amministratore condominiale [REDACTED] [REDACTED], gli esecutati non sono in regola con il pagamento delle spese condominiali.

Per l'esercizio 2023/2024, le spese condominiali insolute, indicate ancora a preventivo, ammontano circa a 800,00 € e per l'esercizio precedente a 657,06 € a consuntivo. I debiti pregressi sono di 2.239,67 €.

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

1.8.1. Destinazione urbanistica

Secondo lo strumento urbanistico vigente, costituito dal Piano degli Interventi approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 20.05.2019 e gli elaborati aggiornati alla Variante n. 6 approvata con D.C.C. n. 20 del 14.03.2023 il lotto ricade all'interno del perimetro del centro storico di Porto di Fiera ed in particolare in:
- zona omogenea "A" a carattere storico, artistico ed ambientale - sottozona "A.2 – i borghi storici" - normata dall'art. 35.2 delle Norme tecniche Operative N.T.O. del Piano degli Interventi che prevedono quanto di seguito indicato:

"La destinazione d'uso ammessa nella zona è residenziale.

Sono inoltre ammesse le destinazioni d'uso artigianali (che non rechino pregiudizio alla residenza e non generino aumento del volume traffico, inquinamento atmosferico o acustico), commerciale, ricettiva e direzionale, purché siano rispettati gli standard di parcheggio pubblico previsti dalle presenti norme e dalla legislazione vigente.

2.2. Il mutamento della destinazione d'uso da non residenziale a residenziale è sempre ammesso anche con variazione del numero delle unità e della superficie. Gli altri mutamenti di destinazione (da residenziali a non residenziali e fra destinazioni non residenziali) sono sempre ammessi in conformità a quanto disposto dal comma 2 dell'art. 35 delle N.T.O

3. Categorie di intervento

Fatti salvi gli edifici cui è attribuito uno specifico "grado di protezione", è consentita la creazione di un sottotetto, nei limiti dell'involucro edilizio esistente e con l'apertura di eventuali abbaini, lucernari o terrazze a tasca.

4. Prescrizioni particolari

4.1. Gli interventi dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- rispetto degli allineamenti e della coerenza morfologica del fronte stradale;
- mantenimento delle caratteristiche tipologiche d'impianto.

4.2. Non sono consentiti l'edificazione di scale esterne (salvo quelle di sicurezza) ed il tamponamento di logge o porticati esistenti.



4.3. In proporzione alla natura dell'intervento, dovrà essere perseguita l'omogeneizzazione morfologica del contesto.

4.4. E' ammessa inoltre la demolizione delle superfetazioni ed il recupero della volumetria corrispondente, all'interno di un progetto che persegua il riordino del contesto. Tale recupero dovrà avvenire nel rispetto del "grado di protezione" e delle prescrizioni di cui all'art. 7 del D.M. 1444/1968".

1.8.2 Conformità edilizia ed urbanistica

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso è stata reperita la seguente documentazione riguardante il fabbricato condominiale:

- Autorizzazione edilizia del 07.04.1965 – C.E. n. 24/10, di prot. gen. n. 1324 e 7247 - per lavori di demolizione e ricostruzione di fabbricato a tre piani, con relativi grafici di progetto;
- Rinnovo di licenza edilizia del 21.07.1965 - CE n. 14/28, di prot. gen. n. 18698 - del progetto già approvato;
- Autorizzazione di variante del 12.11.1965 - CE. n. 9/42/65, di prot. gen. n. 28346 - a progetto di nuova costruzione, con relativi grafici di progetto;
- Autorizzazione di variante del 14.06.1966, - CE n. 19/22-66, di prot. gen. n. 15457, - (da n. 6 a n. 7 appartamenti e da n. 4 a n. 5 negozi), con relativi grafici di progetto;
- Agibilità del 08.11.1966, prot. n. 28037;
- Autorizzazione del 18.03.1969 - CE. n. 5/6-69, di prot. gen. n. 29724/68 – per lavori di costruzione di recinzione con relativi grafici di progetto;
- Rinnovo autorizzazione del 30.10.1969 - CE n. 12/32-69, di prot. gen. n. 26077 - per lavori di costruzione di recinzione;
- Rinnovo autorizzazione del 15.04.1970 - CE. n. 7/13-70, di prot. gen. n. 7843 - per lavori di costruzione di recinzione (non realizzata);
- Autorizzazione del 10.03.1971 - CE n. 13/5-71, di prot. gen. n. 2891 - per lavori di costruzione di recinzione provvisoria con relativo grafico di progetto;
- Concessione in sanatoria (L. 47/1985) del 20.11.1990 – n. spec. 6400, di prot. gen. 40474-86, – con relativa documentazione.

Il confronto tra lo stato di fatto e le pratiche edilizie assentite ha evidenziato:

1. minori dimensioni in pianta (più stretto) dell'appartamento;
2. ridotte traslazioni delle pareti divisorie interne;
3. diversa posizione della finestra del soggiorno nel prospetto ovest;
4. superficie netta del locale indicato in progetto come camera singola (e nella presente perizia come ripostiglio) inferiore a 8 mq.

Dallo stato dei luoghi, tutte le difformità appaiono essere state eseguite durante i lavori di costruzione del fabbricato.

Da un confronto informale con l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso è emerso che per quanto riguarda le minori dimensioni del fabbricato, la traslazione delle pareti interne e la diversa posizione della finestra del soggiorno - difformità nn. 1 – 2 e 3 -, considerato che sussistono le condizioni previste dall'art. 100 comma 4 del Regolamento Edilizio Comunale e dall'art. 9 bis del DPR 380/2001 e s.m.i., le opere si possono considerare legittime.

La legittimità delle opere dovrà essere dichiarata da tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, con apposita dichiarazione asseverata.

Di seguito si riporta un estratto dell'art. 100:



“... Fatte salve le tolleranze costruttive di cui all’art. 34-bis del DPR 380/2001, nel caso siano riscontrate difformità da nulla osta/licenze edilizie depositati agli atti del Comune ... la legittimità è riconosciuta alla presenza di tutte le seguenti condizioni, ed è dichiarata da tecnico abilitato, ai fini dell’attestazione dello stato legittimo degli immobili, con apposita dichiarazione asseverata:

- *il titolo abilitativo sia stato rilasciato in data antecedente al 1° settembre 1967 (data di entrata in vigore della Legge n. 765/1967 che ha esteso l’obbligo di licenza edilizia su tutto il territorio comunale);*
- *le opere siano state eseguite nel corso di una nuova costruzione e/o modifica dei fabbricati (ristrutturazione edilizia, ampliamento, ecc.) nel periodo compreso tra la data di inizio lavori e la data di fine lavori. Tale condizione dovrà essere attestata con dichiarazione sostitutiva di atto notorio del proprietario;*
- *per tali interventi sia stato successivamente rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità, ancorché redatto in maniera indicativa come da prassi dell’epoca, anche in seguito ad apposito sopralluogo effettuato da ufficiali sanitari, che dava atto della conformità ed usabilità di quanto realizzato.”*

Per la redazione della perizia asseverata ai fini della dichiarazione di legittimità dell'immobile si stima un costo comprensivo degli onorari del professionista di 2.000,00 €.

Per quanto riguarda la difformità n. 4, si rileva che:

- il locale indicato a “camera” nel progetto (senza indicazioni di superficie), ha una superficie netta di 7,75 mq;
- le NTA del piano di ricostruzione del Comune di Treviso, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 18.09.1948, per i locali di abitazione prevedevano una superficie *“in pianta di almeno 8 mq con una larghezza minima di 1,8 m”;*
- nel certificato di abitabilità del 1966 viene riportata la presenza nel fabbricato di: *“... 5 appartamenti con 3 vani, 1 appartamento con 4 vani, 1 appartamento con 5 vani, ... 7 bagni, 6 camerette ...”.* (le 6 camerette sono graficamente di non facile identificazione).

La superficie netta del locale è inferiore al limite della tolleranza costruttiva prevista dall'art. 34bis commi 1-bis e 1-ter del DPR 380/2001 e s.m.i.

Prudenzialmente, in questa sede, la scrivente ritiene pertanto di indicare questo locale come ripostiglio e non come camera.

Si ricorda che l'aggiudicatario ha 120 giorni dall'acquisto (decreto di trasferimento) per presentare istanza di sanatoria ex art. 46 TUE.

1.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

L'immobile è libero.

1.10 DIVISIBILITA'

Considerate la tipologia e la consistenza dell'immobile, lo stesso non risulta divisibile.

1.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La consistenza degli immobili, tenuto conto di quanto sopraesposto, è derivante dalla superficie commerciale del lotto ottenuta utilizzando i rapporti mercantili di seguito riportati:



unità abitativa	sup. lorda	coeff.	sup. commerciale
appartamento	78,90	1,00	78,90
terrazzino	4,80	0,30	1,44

Totale superficie commerciale lotto m²			80,34

Considerazioni estimative

La determinazione del più probabile valore di mercato viene effettuata per comparazione diretta di beni simili tra loro. La proprietà è ubicata a circa 2 km dal centro comunale, in una zona prossima a tutti i servizi primari.

Il fabbricato, costruito a metà degli anni '60 del secolo scorso è stato realizzato con materiali e finiture ordinarie.

E' stata quindi svolta un'indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili di tipo residenziale, analizzando anche i parametri messi a disposizione dalle varie Banche Dati delle Quotazioni Immobiliari della zona.

La ricerca effettuata ha permesso di evidenziare che il prezzo medio di mercato per abitazioni di tipo economico, come quella oggetto di perizia, ubicati in zona Fiera, in ottimo stato di conservazione e/o ristrutturati, in classe energetica alta si attesta mediamente intorno a 1.400,00 €/m².

Per giungere al più probabile valore di mercato dell'immobile in questione è necessario effettuare le opportune correzioni in relazione alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Si dovranno pertanto considerare i seguenti aspetti correttivi: la tipologia e le caratteristiche del fabbricato, l'ubicazione, le dotazioni e la qualità degli impianti presenti, le finiture, la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione e le attuali condizioni di mercato nella zona.

Dal valore indicato sopra, pertanto, verrà applicata una percentuale di abbattimento pari al 40% comprensiva dei seguenti aspetti decrementali: vetustà del fabbricato (costruito quasi 60 anni fa), necessità di effettuare interventi di manutenzione (depositi di muffa in parte delle pareti, serramenti interni ed esterni mal funzionanti o rotti, sanitari nei bagni non utilizzabili nemmeno temporaneamente), classe energetica bassa, assenza di ascensore, mancanza di area scoperta fruibile, mancanza di garage e/o posto auto.

Il valore di mercato stimato per l'immobile risulta pertanto pari a 850,00 €/m².

Considerata la consistenza del lotto di 80,30 m² si perviene ad un valore arrotondato di 68.255,00 €.

A tale valore vanno sottratti i costi per la redazione della perizia asseverata descritti al punto 1.8.2 per complessivi € 2.000,00 e gli oneri condominiali relativi all'anno in corso e all'anno precedente pari a complessivi 1.457,00 €.

Si perviene pertanto ad un valore di mercato arrotondato del lotto di 64.800,00 €.

I debiti pregressi ammontano a 2.239,67 €.

1.12 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

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



Pertanto per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il valore medio di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 20%, ottenendo un valore di vendita forzata arrotondato di 51.800,00 €.

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

Oderzo, 06 Settembre 2024

l'esperto stimatore
dr. for. Cristina Rusalen

