

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO ESECUTIVO R.G.E. n. 21/2020

Giudice: dott.ssa Alessandra Burra

Esperto stimatore: dott. arch. Ursula Ferrari

Oggetto:

causa promossa da: **CONDOMINIO MONTE GRAPPA**

(Avv.to Luigi Pellizzari del foro di Treviso)

RELAZIONE DI STIMA

(ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

La sottoscritta arch. Ursula Ferrari con studio in Montebelluna (TV), vicolo Monte Adamello, n. 12/8, è stata nominata esperto stimatore nella suddetta Esecuzione Immobiliare in data 22/09/2021 ed ha prestato il giuramento di rito con invio telematico il giorno 25/09/2021.

L'udienza (ex art. 569 c.p.c.) per l'emissione dell'ordinanza di vendita, inizialmente fissata per il giorno 16/03/2022, è stata rinviata al giorno 20/04/2022 con provvedimento in data 22/12/2021. Qualora richiesto, il sottoscritto esperto stimatore, parteciperà alla suddetta udienza al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

L'incarico affidatole è di accertare e di riferire, con relazione scritta, rispondendo al quesito formulato dal Giudice sulla consistenza, legittimità, valore degli immobili pignorati e sulla completezza delle pratiche al fine della vendita (allegato n. 1).

La relazione viene suddivisa nei seguenti capitoli:

- **completezza dei documenti;**
- **operazioni peritali e descrizione catastale;**
- **provenienza del bene;**
- **formalità pregiudizievoli;**



- **divisibilità e suddivisione in lotti;**
- **confini;**
- **descrizione dell'immobile;**
- **autorizzazioni comunali a costruire e regolarità di quanto edificato;**
- **conduzione del bene;**
- **stima;**
- **comunicazione alle parti.**

COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

La documentazione del fascicolo di causa è risultata sufficiente e conforme a quanto previsto dall'art. 567 c.p.c.



Fotopiano

OPERAZIONI PERITALI E DESCRIZIONE CATASTALE

Le operazioni peritali presso l'immobile oggetto di pignoramento si sono svolte



regolarmente in data 04/02/2022, alla presenza del sottoscritto tecnico stimatore, di un delegato di IVG Treviso custode dell'immobile, dell'esecutato e di suo figlio. Il tutto come riportato nel relativo verbale (allegato n. 2).

L'immobile risulta identificato catastalmente come segue (allegato n. 3):

Catasto Fabbricati

Comune di Castelfranco Veneto, Sez. D., Foglio 4

- Mapp. 3078, sub. 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani, Rendita Euro 619,75.

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile di cui alla presente perizia è pervenuto all'esecutato in forza al seguente atto:

- deposito e pubblicazione di testamento olografo del 10/02/1990 con atto notaio Luigi Tassitani di Castelfranco Veneto in data 18/05/1992 Rep. N 103182, Racc. N. 7446, registrato a Castelfranco Veneto il 25/05/1992 al N. 357 serie 1 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 17/06/1992 ai nn. 17559/13301.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Con riferimento all'ispezione ipotecaria in data 04/03/2020, già in atti ed al successivo aggiornamento in data 02/03/2022, l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 22/06/2018 ai nn. 21677/3439 a favore di "CONDOMINIO MONTE GRAPPA" con sede in Castelfranco Veneto (TV) - c.f. [REDACTED] per la somma complessiva di € 20.000,00 (capitale € 2.583,80, spese € 17.416,20) derivante da decreto ingiuntivo del Giudice di Pace del Tribunale di Treviso in data 22/12/2017 rep. 9355;
- accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 27/09/2019 ai nn. 37105/26239 a seguito di atto notaio Giuseppe Sicari di Padova in data 14/12/2005 rep. 20973;
- trascrizione di pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 12/02/2020 ai nn. 4907/3463, derivante da atto esecutivo o cautelare emesso dall'Ufficiale



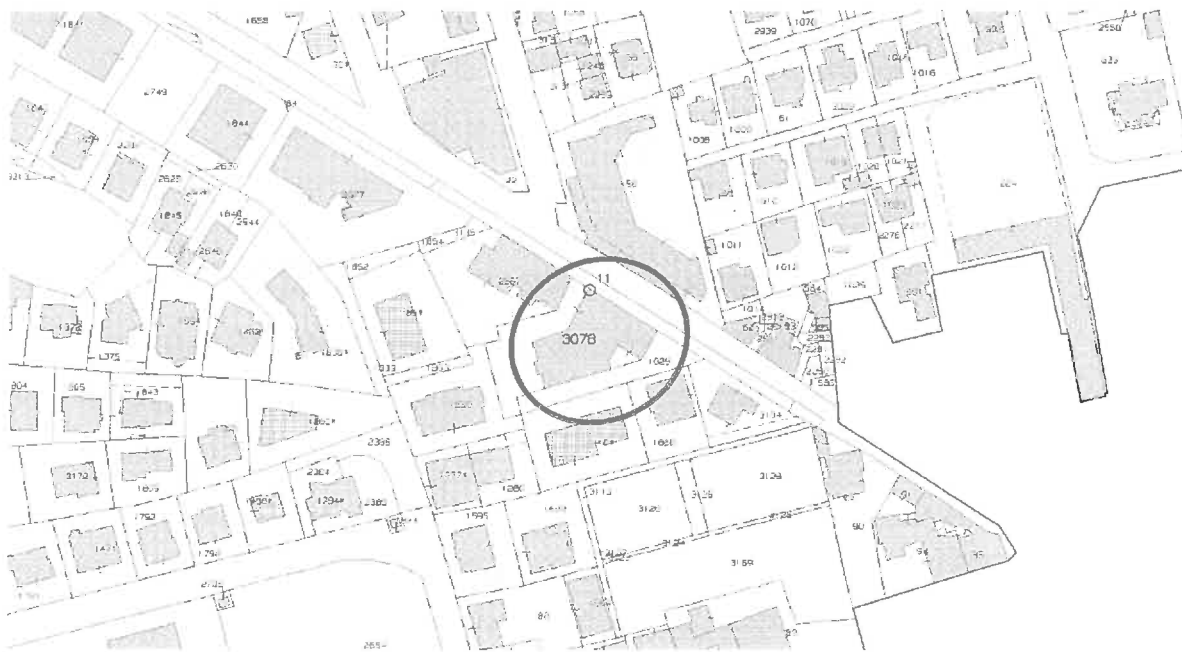
Giudiziario del Tribunale di Treviso in data 28/12/2019 rep. 10860 a favore di
"CONDOMINIO MONTE GRAPPA" con sede in Castelfranco Veneto (TV) - c.f.



DIVISIBILITA' E SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'immobile oggetto della presente relazione ed identificato catastalmente con una unità, è costituito da un appartamento al piano terra di un condominio. Pertanto l'immobile va considerato come un unico lotto indivisibile.

CONFINI



L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in un condominio, insistente sul mapp. 3078, il quale confina:

- a nord con il Mapp. 2967;
- a sud con il Mapp. 1029;
- ad est con la strada comunale via Monte Grappa;
- ad ovest con il Mapp. 1650.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di immobile costituito da un appartamento facente parte del Condominio "MONTE GRAPPA" in Comune Castelfranco Veneto, via Monte Grappa n. 15.

Dal punto di vista urbanistico il condominio è ubicato in Zona B, regolamentata dall'art. 68 delle N.T.O. del vigente del P.I. del Comune di Treviso (allegato 8).

L'accesso pedonale dalla strada pubblica avviene da area privata condominiale posta a sud e ad est (identificata catastalmente con il Mapp. 49 – vedere elaborato planimetrico) ed è protetta da cancelletto metallico. L'androne d'ingresso del condominio è pavimentato in marmo, presenta pareti con rivestimenti in legno ed è chiuso da un portoncino metallico vetrato.

Il condominio è ubicato in una zona centrale, comoda a tutti i servizi. Il centro storico di Castelfranco Veneto è raggiungibile a piedi in pochi minuti.

L'edificio è stato realizzato alla fine degli anni '60 e presenta strutture portanti costituite da pilastri e travi in c.a. con solai in laterocemento.

L'appartamento è ubicato al piano terra ed è raggiungibile tramite l'androne d'ingresso condominiale.

L'unità residenziale è composta da: ingresso di 8,79 mq, corridoio (1) di 12,72 mq, corridoio (2) di 14,12 mq, soggiorno con angolo cottura di 26,52 mq, bagno di 11,64 mq, camera (1) di 12,19 mq, camera (2) di 23,19 mq, camera (3) di 13,35 mq, ripostiglio (a fianco del bagno) di 5,22 mq, ripostiglio (vicino all'ingresso) di 5,20 mq. La superficie netta di pavimento è quindi di 132,94 mq.

La superficie lorda complessiva dell'appartamento, comprese tramezzature interne, pilastri e muri perimetrali è di 151,34 mq.

I vani principali dell'unità hanno pavimenti in lastre di marmo rettangolari; i ripostigli hanno pavimentazione in piastrelle di ceramica. Bagno e angolo cottura presentano rivestimenti in piastrelle di ceramica.

Gli intonaci sono al civile con tinteggiatura a tempera.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle sempre in legno; le porte interne sono in legno tamburato.

Le altezze interne dei locali, come rilevate in sede di sopralluogo, sono in media di 2,56 m, eccezion fatta per il bagno che presenta una porzione di altezza m 2,40.

L'impianto di riscaldamento è a gas con caldaia murale di marca Lamborghini. E'



presente inoltre uno split per l'aria condizionata, ubicato nel soggiorno.

Nel suo complesso l'unità abitativa presenta finiture di tipo economico, risalenti all'epoca della costruzione e si trova in un mediocre stato di conservazione, mal condotto, sporco e non mantenuto. Diversamente le parti condominiali (atrio d'ingresso e vano scale) si presentano in buone condizioni.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore al 08/10/2005 (data di entrata in vigore del D.Lgs 19/08/2005 n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia") e che successivamente a tale data non risultano siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

AUTORIZZAZIONE COMUNALE A COSTRUIRE E REGOLARITA' DI QUANTO EDIFICATO

In seguito alla richiesta di accesso ai documenti amministrativi effettuata dal sottoscritto Architetto al Comune di Castelfranco Veneto ed alla verifica degli atti d'ufficio effettuata dal Tecnico del settore edilizia è emerso quanto segue.

L'immobile risulta realizzato in forza ai seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza edilizia n. 289 in data 18/07/1968 e relativo certificato di agibilità in data 22/03/1971;
- Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 13637/Spec. 0541 in data 26/07/1990 e relativa licenza di abitabilità prot. n. 10570/Spec. 0059 in data 20/06/1991;
- Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 05661/Spec. 0557 in data 17/10/1995.

Durante il sopralluogo, il tecnico stimatore ha effettuato un rilievo fotografico (allegato 5) e metrico, al fine di verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto e le planimetrie dell'immobile. Si sono riscontrate delle difformità consistenti in:

- rimozione di alcune pareti divisorie nella zona corridoio e nel soggiorno;
- chiusura/apertura di un foro porta in una camera;
- creazione di una cabina armadio in un'altra camera;



- ingrossamento della parete di una porzione del corridoio;
- realizzazione di un gradino in una porzione del bagno;
- mancata rappresentazione grafica dei pilastri in c.a.

Il sottoscritto ritiene che tali difformità siano sanabili con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e relativa variazione catastale.

Le spese per l'effettuazione delle pratiche sopra descritte vengono quantificate forfetariamente in € 3.500,00.

CONDUZIONE DEL BENE

L'immobile pignorato risulta occupato dalla famiglia dell'esecutato, come risulta dal certificato contestuale rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Castelfranco Veneto in data 25/10/2021. Le spese condominiali annue sono in media di € 600,00 circa.

I millesimi di proprietà sono pari a 33,33.

Le spese condominiali non saldate sono pari ad € 14.414,66, dei quali € 3.770,65 per spese afferenti l'azione legale del Condomino contro l'esecutato.

Le spese di gestione dell'unità immobiliare relative all'ultimo biennio, che presumibilmente rimarranno a carico dell'aggiudicatario, ammontano ad € 1.211,04.

Si allega documentazione inerente alla situazione dei versamenti spese condominiali (allegato 6).

STIMA

Nella redazione della stima il sottoscritto stimatore ha tenuto conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci del bene quali: la localizzazione, la vicinanza a tutti i servizi, il contesto urbanistico della zona, la viabilità, la tipologia edilizia, la conformazione e dimensione, l'esposizione, il grado delle finiture, l'età e lo stato di conservazione.

L'approccio metodologico scelto per stabilire il valore commerciale dell'intero compendio immobiliare è quello sintetico-comparativo, che scaturisce dalle indagini di mercato effettuate (indirette e dirette) attraverso le quali sono stati rilevati valori unitari a metro quadrato di superficie commerciale, calcolata attraverso gli opportuni coefficienti di ragguaglio.

Il calcolo della superficie è stato desunto dagli elaborati grafici autorizzati in scala 1:100, depositati presso il Comune di Castelfranco Veneto, nonché tramite rilievi metrici



effettuati durante il sopralluogo.

Calcolo della superficie commerciale del fabbricato in base al D.P.R. n° 138 del 23.03.1998

Appartamento piano T mq 151,34 (100%)

Nel caso di specie, stante le caratteristiche del fabbricato, la sua ubicazione ed in particolare il suo stato di conservazione, da indagini di mercato si è rilevato che il valore di immobili di caratteristiche simili si attesta in circa 1.100,00 €/mq.

Il valore dell'immobile viene quindi stimato come segue:

151,34 mq x 1.100,00 €/mq = € 166.474,00

A questo valore vanno imputati gli oneri relativi alle spese condominiali non saldate relative all'ultimo biennio ammontanti ad € 1.211,04 nonché quelli inerenti la pratica edilizia in sanatoria quantificati in € 3.500,00.

Pertanto il sottoscritto tecnico estimatore stima il più probabile valore commerciale dell'immobile, nel suo insieme, alle condizioni attuali in:

€ 166.474,00 – € 1.211,04 – € 3.500,00 = € 161.762,96.

arrotondati ad € 161.700,00 (diconsi Euro centosessantunmilasettecento/00).

La presente perizia è composta da n. 9 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati.

COMUNICAZIONE ALLE PARTI

Il sottoscritto esperto stimatore ha trasmesso alle Parti (allegato n. 9) la presente perizia composta da n. 9 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati, onorandoli di farle pervenire eventuali note di osservazione al proprio elaborato entro il giorno 05/04/2022.

ALLEGATI:

1. Quesito
2. Verbale delle operazioni peritali del 04/02/2022;



3. Documenti Catastali: Visure, estratto di Mappa, planimetrie;
4. Ispezione ipotecaria di aggiornamento in data 02/03/2022;
5. Documentazione Fotografica dello stato dei luoghi;
6. Situazione versamenti spese condominiali;
7. Documentazione edilizia Comune di Castelfranco Veneto;
8. Estratti N.T.O e Tav. 1.1 Zonizzazione P.I. Comune di Castelfranco Veneto;
9. Certificato contestuale Anagrafe Comune di Castelfranco Veneto del 25/10/2021;
10. Testamento olografo del 10/02/1990 (atto notaio Luigi Tassitani di Castelfranco Veneto in data 18/05/1992 Rep. N 103182);
11. Attestazione invio della perizia di stima alle Parti;
12. Scheda sintetica per la vendita.

Montebelluna, 19/03/2022

l'Esperto stimatore
Arch. Ursula Ferrari



