

TRIBUNALE DI TREVISO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 21/2018

promossa da:

Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A. (ora banca del Gruppo Intesa San Paolo S.p.A.)
e, nell'ambito della cartolarizzazione del credito delle banche
appartenenti al Gruppo Intesa Sanpaolo S.p.A.,

INTRUM ITALY S.p.A., in rappresentanza di PENELOPE SPV s.r.l.,
con avv. Silvia DANTINI

ELABORATO PERITALE

Giudice dell'Esecuzione (alla data della nomina, dott. Marco SARAN), ora dott.sa Paola TORRESAN
data deposito nomina perito: 04/03/2020
data accettazione incarico e giuramento: 04/03/2020
perito stimatore: dott. ing. Augusto MORO
data della prossima udienza: 12/05/2021

Oderzo, 12 aprile 2021

Il perito stimatore
dott. ing. Augusto Moro



TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 21/2018

promossa da:

Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A. (ora banca del Gruppo Intesa San Paolo S.p.A.)
e, nell'ambito della cartolarizzazione del credito delle banche
appartenenti al Gruppo Intesa Sanpaolo S.p.A.,

INTRUM ITALY S.p.A., in rappresentanza di PENELOPE SPV s.r.l.,
con avv. Silvia Dantini

Giudice dell'Esecuzione, alla data della nomina: dott. Marco Saran
data deposito nomina perito:04/03/2020

data accettazione incarico e giuramento:04/03/2020
perito stimatore: dott. ing. Augusto Moro
data della prossima udienza: 12/05/2021

ELABORATO PERITALE

01. PREMESSA

Le operazioni peritali si sono svolte con regolarità rispettando i tempi assegnati dal G.E.

Il sopralluogo è stato svolto in data 23 luglio 2020, alla presenza del custode giudiziario.

02. FORMAZIONE LOTTI

Considerate le caratteristiche degli immobili, costituiti da un appartamento e due garage, con area scoperta di pertinenza, appartenenti ad un edificio bifamiliare, si ritiene che i beni oggetto di stima costituiscano un lotto unico.

LOTTO UNICO

1.0 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

Comune: Mansuè (TV)

Indirizzo: via Fossabiuba n. 3

Accessibilità: direttamente da via Fossabiuba

1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Mansuè (TV) – E893

Catasto Fabbricati - sez. B - Foglio 3

m.n. 400 sub 4 – cat. A/2 – cl. 1 – piano T – consistenza 7,5 vani – sup. catastale 147 m² - (totale escluse aree scoperte 147 m²) - rendita € 282,76

m.n. 400 sub 7 – cat. C/2 – cl. 3 – piano T – consistenza 13 m² - sup. catastale 13 m² - rendita € 18,66

m.n. 400 sub 8 – cat. C/6 – cl. 1 – piano T – consistenza 13 m² - sup. catastale 13 m² - rendita € 9,60

Al Catasto Terreni, le unità immobiliari sopra descritte appartengono al fabbricato eretto sul mappale 400 del foglio n. 11.

1.2 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto Fabbricati,

l'appartamento (m.n. 400 sub 4), confina, con sub 6 a nord e ad est, con sub 6 e sub 5 a sud e ad ovest con sub 5 e sub 6;

il garage (m.n. 400 sub 7), confina su tre lati (sud, ovest e nord) con sub 6 e ad est con sub 8;

il garage (m.n. 400 sub 8), confina, procedendo in senso orario da nord, con sub 6, sub 9, sub 6 e sub 7;



al Catasto Terreni,
l'area su cui insistono i fabbricati, identificata dal mappale 400, confina, procedendo in senso orario da nord, con i mm.nn. 786, 854, 855, 482, via pubblica, 399 e 785.

1.3 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Dall'atto di compravendita, del giorno 11/10/2007, si legge:

all' articolo 2

"Quanto venduto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo, con pertinenze, dipendenze, accessioni, accessori, diritti inerenti, servitù attive e passive legalmente esistenti e costituite, con quelle dipendenti dai luoghi e createsi per effetto di costruzione, nonché con la quota di comproprietà, sulle eventuali parti comuni del fabbricato tali per legge e per destinazione, tra cui l'area scoperta di cui al MN. 400 sub 6 ..."

1.4 DITTA INTESTATARIA

Soggetto n. 1, esecutato,
per la quota di 1/4 della piena proprietà,

soggetto n. 2, esecutato,
per la quota di 1/4 della piena proprietà.

Soggetto n. 3, esecutato,
per la quota di 1/4 della piena proprietà,

soggetto n. 4, esecutato,
per la quota di 1/4 della piena proprietà.

1.5 TITOLO DI PROVENIENZA

Atto di compravendita stipulato in data 11/10/2007 di rep. n. 139.202, raccolta n. 18.859, del notaio Pasquale SANTOMAURO di Villorba (TV), trascritto a Treviso in data 24/10/2007 ai nn. 50.511/27.604.

1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro, sulla base del certificato notarile del 27/02/2018, del notaio Andrea ZUCCARELLO MARCOLINI di Messina (ME), iscritto al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Messina, Barcellona e P.G., aggiornato al giorno 23/02/2018.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto, dal giorno 27 febbraio 2018 fino alla data del 9/4/2021 non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli.

Trascrizione:

1) trascrizione in data 19/02/2018 ai nn. 5.629/4.207

verbale di pignoramento immobili del 19/02/2018 di rep. 12589 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, a favore di "Cassa di Risparmio del Veneto S.P.A." con sede in Padova (PD), codice fiscale 02089931204, a carico dei quattro soggetti esecutati, per la quota ciascuno di 1/4 della piena proprietà, dei beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Mansuè, sez. B, foglio 3, m.n. 400 sub. 4, 7, 8;

Iscrizione:

2) iscrizione in data 24/10/2007 ai nn. 50.512/14.210

ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 11/10/2007 di rep. 139.204/18.861 del notaio Pasquale SANTOMAURO di Villorba (TV), a garanzia di un capitale di € 145.000,00, per una somma complessiva di € 290.000,00, a favore di "Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo S.P.A." con sede in Padova (PD), codice fiscale 02089931204, a carico dei quattro soggetti esecutati, soggetto n.1, (debitore ipotecario), soggetto n.2, (debitore ipotecario), soggetto n.3, (terzo datore di ipoteca), soggetto n.4, (terzo datore di ipoteca), per la quota ciascuno di 1/4 della piena proprietà, dei beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Mansuè, sez. B, foglio 3, m.n. 400 sub. 4, 7, 8.



1.7 DESCRIZIONE LOTTO

Il lotto è costituito dalla porzione di edificio bifamiliare, situata al piano terra, da due garage dislocati su un corpo separato e dalla relativa area scoperta, comune all'altra unità abitativa.

Il lotto è comprensivo della comproprietà dell'area scoperta di pertinenza, identificata dal mappale n. 400 sub.6, BCNC di superficie catastale 250 m².

È situato in zona urbana, nel centro di Mansuè, nei pressi dei principali servizi: scuole, farmacia, municipio, banche, poste.

L'accesso al lotto avviene, direttamente dalla strada, attraverso un portoncino d'ingresso, comune all'unità abitativa posta al primo piano e da due cancelli paralleli alla facciata sud dell'edificio.

Il fabbricato residenziale ha pianta rettangolare, si sviluppa su due piani fuori terra ed ha un ingresso comune, nell'angolo sud-ovest dell'edificio. La struttura portante è in muratura, con la presenza di alcuni pilastri; il primo solaio è in latero-cemento, con travi che sporgono sotto lo spessore del solaio. La muratura esterna è intonacata e tinteggiata; le grondaie ed i pluviali sono in lamiera verniciata. Il tetto ha come manto di copertura, tegole in cemento. Il portoncino d'ingresso è in alluminio con vetrocamera.

L'intera area catastale, individuata dal m.n. 400 al Catasto Terreni, con superficie catastale di 455 m², verso via Fossabiuba, è pavimentata in cubetti di porfido e priva di recinzione verso la strada; la parte interna, pavimentata con ghiaio, è recintata e chiusa verso strada dai due cancelli in acciaio verniciato, sui lati ovest e nord, da rete metallica, mentre il lato est, confina direttamente con il fabbricato adiacente di altra proprietà.

Il fabbricato è stato edificato con Licenza Edilizia n. 384 del 22/09/1970, con il progetto per la "costruzione di un fabbricato ad uso abitazione", a cui sono seguite altre pratiche edilizie ed una richiesta di sanatoria.

1.8 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

appartamento (m.n. 400 sub 4 – piano terra) civico n. 3

L'appartamento, situato al piano terra, è dotato dei seguenti ambienti: ingresso comune all'unità del primo piano, disimpegno zona giorno, ripostiglio-centrale termica, cucina, soggiorno, corridoio zona notte, bagno e tre camere, due dotate di un piccolo bagno interno; è allacciato alla rete elettrica, di distribuzione del gas metano, dell'acquedotto, alla fognatura nera e alla rete di raccolta delle acque meteoriche.

I pavimenti dei locali sono in piastrelle ceramiche in quasi tutti gli ambienti, con l'eccezione dell'ingresso comune, che ha pavimento in marmo e di una camera, pavimentata con linoleum con effetto legno.

Le finiture e gli impianti sono di modesta qualità. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; alcune di queste presentano umidità di risalita, con l'intonaco sfarinato e danneggiato.

I serramenti esterni, sono principalmente in legno, dotati di una vetrocamera minima, con tapparelle in plastica e cassonetto interno; in cucina i serramenti sono in alluminio senza vetrocamera e privi di sistema oscurante. Alcuni fori sono dotati di zanzariere fisse posticce.

I divisori interni sono eseguiti con foratine di laterizio. Le soglie e i davanzali sono in marmo; in corrispondenza dei caloriferi sono state ricavate, nella muratura esterna, le nicchie per il loro alloggiamento.

I corpi scaldanti sono dei radiatori lamellari in acciaio; non è presente un sistema di antifurto.

Su tutto il lato nord c'è una tettoia con struttura in acciaio verniciato, coperta da lastre ondulate in vetroresina, e sottostante parziale pavimentazione in battuto di cemento.

garage (m.n. 400 sub 7)

Il garage, identificato dal subalterno 7, catastalmente individuato come deposito, è situato nel corpo esterno in prossimità del confine nord del lotto. La struttura portante è in ferro con pannelli sandwich utilizzati sia nelle pareti che in copertura.

Il garage ha pavimentazione in battuto di cemento ed è dotato di energia elettrica; è chiuso a sud da un portone basculante, ad apertura manuale, eseguito con pannelli sandwich ed è comunicante sul lato est attraverso un'apertura con il garage individuato dal sub. 8. Sui lati, rispettivamente ovest e nord, sono addossati una tettoia ed un magazzino, entrambi non legittimati.

garage (m.n. 400 sub 8)

Il garage, identificato dal subalterno 8, situato sempre nel corpo esterno in prossimità del confine nord del lotto, è posto tra il sub. 7 della stessa proprietà, ed il sub. 9 di altra proprietà. La struttura portante è in ferro con pannelli sandwich utilizzati sia nelle pareti che in copertura, ha pavimentazione in battuto di cemento, è dotato di



energia elettrica ed è chiuso a sud da un portone basculante, ad apertura manuale, eseguito con pannelli sandwich; comunica sul lato ovest attraverso un'apertura con il garage individuato dal sub. 7. Sul lato nord c'è un magazzino non legittimato, accessibile da una porta scorrevole.

1.9 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile adibito ad abitazione, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio anteriore allo 08/10/2005 e che, successivamente a tale data, non sono state effettuate certificazioni energetiche dello stesso.

Considerati quindi, la consistenza dell'immobile, lo scadente stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che il bene appartenga ad una delle classi più basse sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico, con costi di gestione alti.

1.10 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

Attualmente, secondo l'attuale strumentazione urbanistica, il P.R.C. (Piano Regolatore Comunale) ed il Piano degli Interventi (PI), approvata con Delib. del C.C. n. 24 del giorno 26/06/2019, il lotto,

- appartiene, alla *Z.T.O. B1 (Zona Territoriale Omogenea B1- zone residenziali consolidate di completamento – elaborato tav. 2.2 P.I. - Zonizzazione funzionale)*, disciplinata dall'art. 46 delle Norme Tecniche Operative (NTO);
- secondo la *tav. 3.1 P.I. – Modalità di intervento*, è compreso, nell'ambito progettazione unitaria (PU), disciplinata dall'art. 22 delle NTO, nella *fascia di rispetto idraulico*, disciplinata dall'art. 11 delle NTO, nella *fascia di tutela – corsi d'acqua art. 41 LR 11/2004*, disciplinata dall'art. 12 delle NTO,
- secondo la *tav. 4 P.R.G. Vigente - centro storico (ZTO A) e aree centrali*, è compreso, in zona di degrado con obbligo di Piano di Recupero ed appartiene all'Unità Minima d'Intervento (UMI) 17, disciplinata dall'art. 22 delle NTO.

Presso lo Sportello Unico del Comune di Mansuè è stata trovata la seguente documentazione:

- 1) Licenza Edilizia n. 384 del 22/09/1970 per "*costruzione di un fabbricato ad uso abitazione*", con Licenza di abitabilità n. 384 del 12/06/1973;
- 2) Concessione Edilizia n. 1072/874 del giorno 28/04/1983 per "*modifiche interne in un fabbricato ad uso abitazione con costruzione portico e mutamento di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione*", con Licenza di abitabilità n. 1072/874 del 13/07/1983;
- 3) Concessione Edilizia n. 2422/2224 del 23/03/1991 per "*modifiche interne e prospettiche in un fabbricato ad uso abitazione*";
- 4) Domanda di sanatoria, prot. n. 1219 del 28/02/1995 per la costruzione di un deposito, di un magazzino e un garage.

Il sopralluogo ha evidenziato le seguenti difformità:

per la conformità urbanistico-edilizia e catastale

1. modifiche interne con eliminazione e diversa disposizione di alcune pareti del fabbricato residenziale;
2. modifiche esterne nella forometria - sempre del fabbricato residenziale - ed eliminazione dei pilastri nel portico, previsto nel progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 2422/2224 del 23/03/1991;
3. nell'area esterna, costruzione di una tettoia e di un magazzino, adiacenti ai garage;
4. rispetto alla Domanda di sanatoria del 28/02/1995, modifiche esterne ed interne nei due manufatti, adibiti a garage: chiusura della finestra presente nel prospetto sud, sostituita da un portone basculante, apertura di una porta a nord (nel sub. 8) e separazione del doppio garage individuato in progetto, mediante una parete tra il sub 8 ed il sub 9, di altra proprietà;
5. diversa destinazione d'uso del sub. 7, identificato catastalmente come deposito, trasformato in garage.

Conformità urbanistico-edilizia,

Dai colloqui con la responsabile dello Sportello Unico del Comune è emerso che per sanare le irregolarità edilizie, è necessario procedere con 2 pratiche distinte:

- 1) SCIA in sanatoria, per le modifiche interne ed esterne del fabbricato residenziale e dei garage, con sanzione di € 516,00 più € 50,00 per diritti di segreteria;



- 2) completamento della richiesta di sanatoria del 28/02/1995, producendo la dichiarazione trasmessa alla proprietà, elencata al n. 11, della richiesta di documentazione integrativa - prot. 5059 del 22/1/1997 - (dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, attestante la data in cui è stato commesso l'abuso), allegando una marca da bollo da € 16,00.

Infine, si deve effettuare la variazione catastale per le modifiche interne ed esterne dei manufatti ed il cambio di destinazione d'uso del sub. 7.

Si stima che il costo delle pratiche edilizia e catastale, per sanare le irregolarità riscontrate - aggiungendo gli oneri accessori - sia di circa € 6.000,00.

1.11 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di esecuzione sono occupati dai soggetti n. 2 e n. 3, coniugi, con la propria famiglia.

1.12 DIVISIBILITA'

Considerata la tipologia del lotto, costituito da un appartamento al piano terra, appartenente ad un edificio bifamiliare, da due garage e area scoperta di pertinenza, si ritiene che i beni oggetto di stima costituiscano un lotto unico e che gli stessi non siano divisibili.

1.13 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Per il calcolo del valore di stima è stato seguito il seguente procedimento.

Il criterio di stima utilizzato nella valutazione è stato quello riferito al valore medio di mercato della zona, sulla base di accertamenti, rilievi e ricerche effettuate presso agenzie, studi professionali e indagini sul web. La ricerca effettuata ha permesso di reperire sul mercato alcuni immobili con caratteristiche analoghe e compatibili con valori che variano da 800 €/m² a 1000 €/m².

Considerato la consistenza, il cattivo stato di conservazione e manutenzione, la qualità di impianti e finiture, la pessima qualità energetica, si assume un valore unitario di 600,00 €/m².

Per il calcolo della consistenza del fabbricato, è stata considerata una superficie commerciale di 167,3 m², comprensiva della quota parte 1/2 dell'area scoperta (in comproprietà al 50% con l'altra unità abitativa), utilizzando i seguenti rapporti mercantili:

descrizione	superficie lorda m ²	rapporto mercantile	superficie commerciale m ²
<i>superficie commerciale principale del fabbricato</i>			
appartamento al piano terra (sub 4)	147	100 %	147
garage (sub. 7)	12,6	50 %	6,3
garage (sub 8)	12,6	50 %	6,3
superficie commerciale principale del fabbricato			159,6
<i>superficie commerciale secondaria</i>			
quota parte (1/2) dell'area scoperta fino a 153,5 m ² (sedime del piano terra principale)	153,5	1/2 x 10 %	7,7
superficie commerciale secondaria			7,7
Totale sup. commerciale unità residenziale, 2 garage e quota parte 1/2 dell'area scoperta			167,3

Valore del lotto: 167,3 m ² x 600,00 €/m ² =	€ 100.380,00
a detrarre spese per sanare le irregolarità urbanistico-edilizie e catastali =	€ - 6.000,00
valore di mercato =	€ 94.380,00



1.14 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore dell'immobile va 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, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi del bene venduto e di ogni altra circostanza concreta.

Considerata la peculiarità della presente stima, in considerazione delle indicazioni dell'art. 568 c. p. c. e ai fini di accelerare la collocazione del bene, per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il valore di mercato della quota pignorata viene deprezzato del 20 %, pervenendo al seguente valore arrotondato di vendita forzata: **€ 75.500,00 (valore di vendita forzata)**.

Il valore complessivo dichiarato nell'atto di compravendita del giorno 10/10/2007 è stato di € 134.000,00.

Si ricorda che sarà cura di parte offerente verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del c. p. c.

Oderzo, 12 aprile 2021

il perito stimatore
dott. ing. Augusto MORO

