

TRIBUNALE DI TREVISO

*_*_*

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG n. 356-2023

a carico di:

Esecutato n.1

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso dott. Leonardo Bianco di valutare i beni immobili di proprietà della ditta esecutata, il sottoscritto geom. Giovanni Simeoni con studio in Treviso – P.zza G. Ancilotto n. 8, perito estimatore, ha eseguito le necessarie verifiche ed accertamenti riferiti agli immobili pignorati ed ubicati nel Comune di Castelfranco Veneto (Tv).

Successivamente ha effettuato presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Treviso - l'Ufficio del Territorio di Treviso - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati le visure di aggiornamento delle particelle catastali.

Ha quindi effettuato visure di controllo e di aggiornamento delle Iscrizioni e delle Trascrizioni Pregiudizievoli presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso - Servizi di Pubblicità Immobiliare, già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

Ha successivamente acquisito copia dell'atto di provenienza originario dei beni, citato nella relazione notarile prodotta in atti e verificato il contenuto della stessa relazione notarile ventennale prodotta dal creditore procedente.

Ha inoltre svolto accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Veneto (Tv), per le verifiche dei progetti del fabbricato e delle concessioni edilizie rilasciate, ciò ai fini dell'accertamento della conformità urbanistica dell'immobile (limitatamente all'unità abitativa ed al garage in oggetto).

Ha inoltre effettuato accesso presso gli immobili, unitamente al custode nominato, per verificare lo stato, caratteristiche e consistenza dei beni e redigendo all'uopo



ampia documentazione fotografica nonchè svolgendo in loco delle misurazioni.

Sulla base degli accertamenti svolti si espone la seguente relazione estimativa.

DESCRIZIONE CENSUARIA dei beni pignorati

I beni immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare sono così indicati:

per l'intero

Catasto Fabbricati

Comune di Castelfranco Veneto

Sez. F – foglio 7

mappale 1018 sub 496 – Viale Europa, categ. A/2 p.1 v.3,5

mappale 1018 sub 114 – Viale Europa, categ. C/6 p.S1 mq.16

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

La descrizione dei beni pignorati (mappali, sezione e foglio) seppure in alcune descrizioni indicate in modo sintetico, risulta corretta ed identifica i beni in capo all'esecutato.

ACCERTAMENTO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Per l'esecuzione immobiliare è stata depositata la certificazione notarile ventennale a firma del notaio dott. Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, portante la data del 16 ottobre 2023.

La relazione riporta le provenienze dell'immobile ad oltre il ventennio dal pignoramento e quindi appare completa.



FORMAZIONE DEI LOTTI

L'immobile è costituito da unica unità abitativa del tipo appartamento al piano primo con annesso garage al piano interrato in un contesto condominiale.

Viene conseguente formato un unico lotto.

**

LOTTO UNICO – per l'intero in piena proprietà

DESCRIZIONE CATASTALE ed intestazione delle proprietà

Ditta intestata

Esecutato n.1 – pieno proprietario per la quota di 1/1

Agenzia delle Entrate di Treviso

UFFICIO DEL TERRITORIO

Catasto Fabbricati

Comune di Castelfranco Veneto (codice C111)

Sez. F – foglio 7

mappale 1018 sub 114 – Viale Europa SNC, piano S1 categ. C/6 cl.6 mq. 16 sup. catastale mq.16 RC€ 66,11

mappale 1018 sub 496 – Viale Europa SNC, piano 1 categ. A/2 cl.4 vani 3,5 sup. catastale mq.66 – totale escluse aree scoperte mq. 64 RC€ 451,90

Il fabbricato sul quale sono in essere le unità immobiliari oggetto di stima è eretto sul mappale n. 1018 – foglio 42 del catasto terreni, Ente Urbano di mq. 8.658.

E' compresa la quota di comproprietà di 4,01/1000 sulle parti e sugli impianti comuni di cui gli articoli 1117 e segg. C.C. ed ai Beni Comuni Non Censibili individuati nell'elaborato planimetrico/elenco subalterni depositato presso gli uffici del Catasto, secondo quanto riportato a pag. 2 e pag. 3 del rogito notarile di



provenienza.

Al fabbricato E5 di cui fa parte la porzione in oggetto spetta la complessiva caratura di 500/1000 sull'area destinata a piazza e parcheggi di pertinenza dell'intero complesso, descritta con il mappale 973 del foglio 42 del catasto terreni.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto all'esecutato mediante:

- atto di compravendita rep. n. 1201 del 25 ottobre 2010 del notaio dott. Giuseppe Sicari di Castelfranco Veneto (Tv).

CONFINI

L'unità abitativa al piano primo censita con il mappale 1018 sub. 496 confina, da nord in senso orario, con corridoio comune sub.6, sub. 472, sub. 345, sub. 301 salvo altri e/o variati.

L'unità garage censita con il mappale 1018 sub.114 confina, da nord in senso orario, con sub. 104, sub. 115, corsia comune sub. 4, muri perimetrali, salvo altri e/o variati.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di unità abitativa del tipo appartamento in essere in un fabbricato del tipo condominiale, denominato "Condominio LE LOGGE", avente accesso da Viale Europa al civico n.19 – int.4. nel Comune di Castelfranco Veneto, distante circa tre chilometri del centro storico cittadino.

L'appartamento è situato al primo piano dello stabile – fabbricato E5 - ed è così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura in un unico ambiente, disimpegno, una camera da letto, bagno, ripostiglio e terrazzo.



Al piano interrato di pertinenza vi è un garage.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso il vano scale comune.

Il condominio è quindi anche dotato di ascensore.

La superficie lorda dell'alloggio al piano primo corrisponde a mq. 63 circa oltre al terrazzo di mq. 7,70 circa.

Il garage ha superficie lorda di mq. 16 circa.

L'edificio ha struttura in laterocemento, con manto di copertura rivestito da elementi in lamiera.

L'alloggio ha discrete finiture interne, in uno stato di conservazione da considerarsi sostanzialmente buono, ad eccezione di alcune situazioni ravvisate e consistenti in un ammaloramento della parete interna della camera da letto, in corrispondenza della parte bassa del radiatore, dovuto presumibilmente ad infiltrazioni e/o perdita d'acqua, con conseguente rovina di una modesta zona del parquet.

Le finiture interne dell'alloggio si possono così riassumere: pareti delle stanze intonacate a civile e tinteggiate, pavimenti dei locali in ceramica, pavimento della camera in parquet di legno, rivestimento delle pareti del bagno e dell'angolo cottura in ceramica, serramenti di porte e finestre in pvc con vetrocamera, avvolgibili in plastica, davanzali e soglie in marmo, battiscopa in legno, portoncino di ingresso blindato.

Il terrazzo ha pavimento con piastrelle del tipo ceramico e parapetto in elemento metallico.

Il garage ha il pavimento in calcestruzzo liscio e il basculante in metallo.

L'immobile – appartamento - è dotato di videocitofono, di impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento autonomo a gas metano con impianto tradizionale a radiatori.



Nell'alloggio sono presenti due split/condizionatori con unità esterna posizionata sulla terrazza.

(per tale impianto non si è in grado di essere a conoscenza da chi sia stato installato).

Le foto scattate all'atto del sopralluogo, che si allegano al presente elaborato, contribuiscono a descrivere l'abitazione in questione e le sue pertinenze.

SERVITU'

Esaminato il contenuto della relazione notarile ventennale non si riscontrano descritte servitù.

Acquisito l'atto di provenienza originario dei beni, al riguardo delle servitù, così viene riportato:

“Il bene viene trasferito unitamente ad ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva, ivi comprese le servitù passive di passaggio e di elettrodotto costituite con atto autenticato in data 17 e 20 aprile e 18 luglio 1996 dal notaio Luigi Tassitani di Castelfranco Veneto (rep. 131177, 131210, 132314), registrato a Castelfranco Veneto il 6 agosto 1996 al n. 59 e trascritto a Treviso il 2 agosto 1996 ai nn. 21169/15328 e 21170/15329”).

^^

VINCOLI - CONVENZIONI

Per quanto riferito dalla P.A. non vi sono vincoli ambientali per l'immobile in questione.

Il rogito di provenienza al riguardo richiama:

“- vincoli ed oneri contenuti e menzionati nell'atto di compravendita a rogito notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto in data 30 dicembre 1991 (rep. 88048), registrato a Castelfranco Veneto il 20 gennaio 1992 al n.260 serie IV e trascritto a



Treviso il 30 gennaio 1992 ai nn. 5249/4575;

- vincolo di destinazione d'uso pubblico gravante sul portico condominiale, sulle aree destinate a percorsi pedonali costituito con atto notaio Luigi Tassitani di Castelfranco Veneto in data 27 novembre 1996 (rep. 133679), trascritto a Treviso il 23 dicembre 1996 ai nn. 34391/24726.

**

TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI / ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

Secondo i dati contenuti nel rogito di provenienza ed i riferimenti in essere nella banca dati della P.A. di Castelfranco Veneto, per l'immobile in questione sono presenti i seguenti titoli abilitativi:

- concessione edilizia in data 10 settembre 1992 n. 25139/spec. 0860 prat. 91/631;
- concessione di variante in corso d'opera in data 19 gennaio 1995 n. 07021/spec. 0048 prat. n.91/631A;
- concessione edilizia n. 04751/spec. 0257 in data 15 aprile 1996;
- concessione edilizia n. 28793/spec. 0700 in data 31 ottobre 1996;
- concessione edilizia n. 32551/spec. 0754 in data 5 dicembre 1996
- certificato di agibilità con provvedimenti in data 24 dicembre 1996 n. 36734/spec. A96-265 e in data 2 aprile 1997.
- pratica per cambio di destinazione d'uso senza opere da direzionale a residenziale presentata in Comune di Castelfranco Veneto con Denuncia di Inizio di Attività in data 15 giugno 2010.

Dall'esame della documentazione ricevuta dalla P.A. emergerebbe quanto segue:

a) non è stata trasmessa allo scrivente dalla P.A. copia della C.E. del 31.10.1996 in quanto dall'ufficio tecnico non rinvenuta.



b) Nelle pratiche edilizie in atti presso la P.A. non si è rinvenuto il certificato di agibilità dei garage situati al piano interrato.

c) Con riferimento alla pratica DIA del 2010 (cambio d'uso senza opere) il Comune di Castelfranco Veneto ha dato comunicazione di presa d'atto, comunicando alla parte che, al completamento dei lavori, doveva essere richiesto nuovo certificato di agibilità.

La parte ha provveduto alla richiesta con modello di dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità in data 27.07.2010.

Successivamente a tale comunicazione/richiesta non è seguito alcun provvedimento da parte della P.A.

d) da evidenziare che nessuna dichiarazione di conformità degli impianti è presente nelle pratiche depositate presso il Comune di Castelfranco Veneto, secondo quanto emerso dall'esame dei fascicoli sottoposti dall'ufficio tecnico allo scrivente per la visione.

**

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' EDILIZIA'

La situazione planimetrica dell'appartamento e del garage corrisponde allo stato licenziato con l'ultimo provvedimento comunale.

ACCERTAMENTO CONFORMITA' DELLE SCHEDE CATASTALI

Le schede catastali depositate presso gli Uffici del Catasto di Treviso riguardanti l'abitazione ed il garage risultano corrispondere allo stato di fatto e licenziato.

CERTIFICAZIONI IMPIANTI

In atti presso la P.A. non si sono reperite dichiarazioni di conformità degli impianti.



CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

^^^

DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE

La destinazione d'uso prevista dai titoli abilitativi rilasciati, così come anche catastalmente censito, è attualmente residenziale.

La zona in cui è inserito l'edificio è residenziale, dallo strumento urbanistico vigente individuata come Z.T.O. B - facente parte del sistema insediativo del Comune e normata dall'art. 68 delle N.T.O. del Piano degli Interventi vigente.

STATO DEGLI IMMOBILI - occupazioni

L'immobile, all'atto dei sopralluoghi svolti, risultava occupato ed abitato.

Effettuata la richiesta all'Agenzia Delle Entrate di Treviso, in data 05 dicembre 2024 si è avuta risposta con lettera prot. n. 209953 che riferisce che, da loro ricerche, non risultano stipulati contratti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione.

Per ogni informazione riguardante l'attuale occupazione dell'immobile ci si dovrà rivolgere al custode nominato dal Giudice.

SPESE CONDOMINIALI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il rogito di provenienza così richiama al riguardo:



“regolamento di condominio con unite tabelle millesimali allegato all’atto in data 19 ottobre 1995 del notaio Luigi Tassitani di Castelfranco Veneto (rep. 128658), registrato a Castelfranco Veneto il 7 novembre 1995 al n. 840, mod.I, serie IV, trascritto a Treviso il 13 novembre 1995 ai nn. 29645/22151, e successive tabelle millesimali allegate all’atto a rogito del medesimo Notaio in data 16 dicembre 1996 (rep. 133929), registrato a Castelfranco Veneto il 19 dicembre 1996 n.1074 serie IV”.

Effettuata la richiesta all’amministratore del condominio si è ricevuta la documentazione consistente nel regolamento di condominio, nelle tabelle millesimali e in un riepilogo della posizione debitoria dell’esecutato, nonché il prospetto dell’ultimo rendiconto e di quello della gestione in corso.

Per quanto esaminato dai prospetti ricevuti si evince che, per l’immobile in oggetto, le spese condominiali ammontano ad € 900 circa annue.

La posizione debitoria dell’esecutato, alla data della comunicazione ricevuta dall’amministratore condominiale e per quanto in essa figurante, ammonta a circa € 2.581,00.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell’ubicazione dell’immobile, delle sue caratteristiche costruttive, consistenza, vetustà e stato manutentivo, considerata la zona in cui è inserito, la tipologia di edifici nella zona, il contesto residenziale circondante il fabbricato.

Si è quindi considerata la distanza dai principali servizi quali banche, supermercati, centro commerciale posto nell’immediata vicinanza, farmacie ecc. presenti nella zona e/o nelle zone limitrofe, quindi la distanza del fabbricato dal centro abitato del



Comune di Castelfranco Veneto.

Si è quindi considerata la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico del Comune di Castelfranco Veneto.

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili consimili nella zona, con assunzione di informazioni presso agenzie ed operatori immobiliari della zona per avvenute compravendite di unità abitative poste nelle vicinanze e con caratteristiche simili, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore.

Si è quindi considerato ed ipotizzato un possibile scenario futuro del mercato immobiliare.

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue:

Valore di mercato:

determinato sulla base del valore di mercato di immobili consimili nella zona, ottenuto dalla comparazione con compravendite recentemente effettuate, considerato quindi lo stato e condizione d'uso sia dell'immobile che degli impianti (solo visivamente osservati quest'ultimi), la possibilità di messa a rendita dell'immobile.

- abitazione piano primo

mq. 63 x € 1.300,00	€	81.900,00
---------------------	---	-----------

- terrazzo

mq. 7,70 x 0,30 x € 1.300,00	€	3.003,00
------------------------------	---	----------

- garage

mq. 16 x 0,50 x € 1.300,00	€	<u>10.400,00</u>
----------------------------	---	------------------

Sommano	€	95.303,00
---------	---	-----------

* riduzione al valore dell'immobile per assenza di garanzia



per vizi del bene venduto e secondo la vendita mediante asta

a detrarre dal 10 al 25% =	arrotondati	- €	19.303,00
	residuano	€	76.000,00

(diconsi euro settantaseimila/00)

CONTEGGIO CONSIDERANDO due annualità di spese condominiali in detrazione

a detrarre circa	€	1.800,00
restano	€	74.200,00

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si è provveduto a vagliare i contenuti della relazione notarile depositata e, in data 04.11.2024, ad effettuare un aggiornamento delle visure di iscrizioni e trascrizioni pregiudiz. presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso – Servizi di Pubblicità Immobiliare.

Per l'immobile in questione si sono accertate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione per Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 25.10.2010, trascritta in data 10.11.2010 ai n.ri 40143 reg. gen. e 8996 reg. part. - a favore di Banca Popolare di Vicenza – Società Cooperativa per Azioni con sede in Vicenza (Vi) - CF 00204010243; durata di anni 20. Capitale € 135.000,00; totale € 270.000,00.

- Iscrizione per Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 06.10.2021, trascritta in data 15.10.2021 ai n.ri 41590 reg. gen. e 6736 reg. part. - a favore di Ancora srl con sede in Milano (Mi) – CF 11889010960 capitale € 500.000,00; totale € 500.000,00.



(Comprende altri beni)

- Iscrizione per Ipoteca Conc. Amministrativa / riscossione derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo del 15.12.2023, trascritta in data 15.12.2023 ai n.ri 46943 reg. gen. e 6898 reg. part. - a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede in Roma (Rm) – CF 13756881002, capitale € 47.579,1; totale € 95.158,22.

(Comprende altri beni)

^^^

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- verbale di pignoramento immobiliare del 22.09.2023 - trascrizione del 16.10.2023 ai n.ri 37938 di registro generale – n. 27319 di registro particolare, a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli – CF 05828330638

^^^

COMUNICAZIONI EFFETTUATE ALLE PARTI

Rif. art.173 bis Disp. C.P.C.

Entro i termini fissati dal Giudice si è provveduto a trasmettere al creditore procedente, ai creditori intervenuti, al custode nominato ed all'esecutato mediante raccomandata RR copia dell'elaborato peritale.

Treviso, lì 08/01/2025

ALLEGATI:

- foglio esecutivo - *Allegato n. 1*
- estratto mappa – *Allegato n. 2*
- visure catastali – *Allegato n. 3*
- schede catastali – *Allegato n. 4*
- documentazione fotografica – *Allegato n. 5*



- atto di provenienza – *Allegato n. 6*
- documentazione della P.A. - *Allegato n.7*
- aggiornamenti Conservatoria – *Allegato n. 8*
- documentazione condominiale – *Allegato n. 9*
- comunicazione agenzia delle entrate- locazioni – *allegato n.10*
- SCHEDA SINTETICA necessaria per l’ordinanza di vendita – *Allegato a parte*

Il Perito Estimatore
(geom. Giovanni Simeoni)

FIRMATO DIGITALMENTE

