

Tribunale di Treviso - Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
CTU - Geom. Giuseppe Alban - albo consulenti del Tribunale di Treviso n. 536
via G. Garibaldi 2 – 31049 Valdobbiadene TV – e.mail gm.alban@libero.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 325/2018

udienza 14/07/2021

G.E. dott. Marco Saran

C.T.U. geom. Giuseppe Alban

promossa da : Italfondario spa
con avv. Gianni Solinas
(viale F.lli Cairoli n. 15 - 31100 Treviso - TV)

contro :

CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO






vista dell'affaccio Nord/Est dell'immobile oggetto di esecuzione



Premessa, il bene staggito è costituito da locali ad uso commerciale posti al piano terra (ex sede di sportello bancario) comunicanti, con scala interna, a locali accessori posti al piano interrato, questo oltre alle parti / spazi comuni condominiali, per ciò configurabili come unico lotto.

LOTTO UNICO

Locali ad uso commerciale al piano terra con accessori al piano interrato

| | |
|--------------------------------|--|
| <i>ubicazione :</i> | Farra di Soligo (TV) Via Dei Patrioti n. 57/B |
| <i>disponibilità :</i> | libero |
| <i>stato di conservazione:</i> | Discreto/Buono |
| <i>descrizione catastale :</i> | Comune di Farra di Soligo (TV) Catasto Fabbricati – Sez. B - Foglio 8 m.n. 31 sub 14_cat. C/1 cl. 2 mq. 112 R.C. € 772,78 via Della Madonna – piano S1-T |
| <i>proprietà attuale :</i> |    Proprietaria per la quota di 1/1 |
| <i>quota pignorata :</i> | quota di 1/1 del diritto di proprietà |
| <i>titolo di provenienza :</i> | Compravendita in data 10.06.2009 a rep. 22516/7123 del notaio Paolo Carraretto da Cittadella PD, reg. a Cittadella - PD il 11.06.2009 al n. 1399 e trascritta a Treviso il 17/06/2009 ai n. 23022/14221. |
| <i>descrizione sommaria:</i> | Locali ad uso commerciale/direzionale posti al terra comunicati, con scala interna, a locali accessori posti al piano interrato, oltre alle parti e spazi comuni condominiali, il tutto posto all'interno di una palazzina disposta su due piani fuori terra e uno interrato, costruita nel 1990/1991; ai locali si accede direttamente dallo spazio comune condominiale posto a Ovest che a sua volta si affaccia sulla pubblica via Dei Patrioti; i locali al piano terra sono attualmente composti da un portico/ingresso, due locali ad uso ufficio, un locale ad uso caveau, dai servizi igienici e da un corridoio/disimpegno; al piano interrato troviamo locali accessori ad uso archivio, C.T, vano tecnico e disimpegni. |
| Valore di Stima : | Valore per la piena proprietà dell'immobile: ----- € 106.000,00 (euro centoseimila/00) |

PERIZIA DI STIMA

1) Ubicazione

L'immobile ad uso commerciale/direzionale, oggetto di esecuzione immobiliare, é ubicato in:

Comune di Farra di Soligo (TV) via Dei Patrioti n. 57/B (catastalmente – via Della Madonna).

Il compendio immobiliare, in cui sono inseriti locali ad uso commerciale, ha l'affaccio principale a Est sulla pubblica Via Dei Patrioti e si trova a un centinaio di metri dal centro di Farra di Soligo (sede del Municipio) ed è adiacente al locale ufficio postale. L'area ove insiste la palazzina è discretamente comoda ai principali servizi in genere. L'accesso ai locali commerciali avviene direttamente dallo scoperto antistante a Ovest della palazzina, il tutto come da foto seguente:





Ingresso dei locali

2) Identificazione catastale attuale

Comune di Farra di Soligo (TV)

Catasto Fabbricati – Sez. B - Foglio 8

m.n. 31 sub 14 cat. C/1 cl. 2 consistenza mq. 112 sup. catastale mq. 120

R.C. € 772,78 via Della Madonnina – piano S1-T

ditta proprietaria :

Proprietaria per la quota di 1/1 dei beni

L'attuale identificazione catastale dell'unità immobiliare, mapp. 31 sub 14 al Catasto deriva da:
Variazione del 15.11.2016 – aggiornamento planimetrico n° 37530.1/2016.

La planimetria catastale dell'unità 31 sub 14 staggita, depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso Territorio – Catasto Fabbricati, risulta conforme allo stato di fatto.

Confini dell'intero fabbricato: Nord m.n. 663, Est m.n. 594, Sud m.n. 538, Ovest m.n. 662, salvi altri e più precisi.

3) Provenienza:

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione mappale 31 sub 14 – Sez. B Foglio 8 del Comune di Farra di Soligo - Catasto Fabbricati, è pervenuta all'esecutata in forza del seguente atto:



- Compravendita in data 10.06.2009 rep. 22516/7123 del notaio Paolo Carraretto da Cittadella (PD), reg. a Cittadella il 11.06.2009 al n. 1399 e trascritta a Treviso il 17/06/2009 ai n. 23022/14221.

4) Descrizione dell'unità immobiliare:

4.1) Caratteristiche generali :

i locali ad uso commerciale/direzionale sono posti al piano terra e sono comunicanti con una scala interna a quelli accessori posti al piano interrato; non dispongono di posto auto esclusivi. Il condominio ove è inserito il bene staggito ha una forma a "L"; il fronte principale (e ingressi anche alle altre unità) è esposto a Ovest; l'accesso all'area scoperta condominiale a parcheggio avviene dalla via Dei Patrioti verso Ovest; l'area scoperta è interamente pavimentata con asfalto. Il condominio è stato costruito negli anni 1990-91, versa attualmente in un discreto/buono stato di conservazione per cui non si sono rilevate particolari criticità, all'interno della palazzina attualmente è presente il locale Ufficio Postale; l'impiantistica in genere denota una certa vetustà; l'unità immobiliare risulta allacciata alle principali reti di servizio anche se attualmente non attive.

Descrizione dell'unità immobiliare:

I locali posti al piano terra hanno un'altezza di mt. 2,70 + il controsoffitto (h. totale mt. 3,00), e sono attualmente composti da: un piccolo portico/bussola di ingresso, un ampio locale ad uso ufficio di circa 50,00 mq., un'altro locale sempre ad uso ufficio di circa 18,50 mq., corridoio ed accessori di circa 11,00 mq., due servizi e anti di complessivi 7,00 mq. circa, e la scala per accedere al piano interrato dove troviamo: un corridoio, due vani tecnici, un piccolo ripostiglio e una C.T per complessivi mq. 44,00 circa.

Le strutture portanti verticali sono in cemento armato e laterizio, quelle orizzontali sono in laterocemento. Il complesso immobiliare, ove sono inseriti i locali staggiti, è stato costruito nel 1990-91; attualmente versa in discrete/buone condizioni di conservazione.

4.2) Finiture esterne:

Le facciate esterne del complesso immobiliare sono intonacate e tinteggiate, il tutto in uno stato di discreta conservazione, le pareti a Nord/Est devono essere ritinteggiate.

I serramenti esterni dei locali sono costituiti da: porte e finestre costituite da telai in profilati metallici con specchiature in vetrocamera, il tutto in discreto stato di conservazione.

Finiture interne:



La costruzione della palazzina risale, come detto prima, al 1990-91, periodo nel quale sussisteva una discreta attenzione ai materiali usati e all'impiantistica realizzata; lo stato attuale interno dei locali denota un discreto aspetto/consistenza, necessiterà di interventi di adeguamento degli impianti tecnologici; si sono rilevate particolari tracce di umidità e di risalita sulle murature dei locali interrati. I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica, così come i rivestimenti dei bagni; le pareti e i soffitti sono intonacati con rasatura di calce al P.T. e semplicemente tinteggiati al piano interrato. Vista locale P.T. (ex sportello bancario):



4.3) Tipologia e struttura:

Il locali sono costituiti da strutture portanti verticali in laterizio e c.a. dello spessore di circa cm. 30; i solai e la copertura sono in laterocemento, le scale sono in c.a.; i divisori interni sono in laterizio di spessore variabile. Gli sporti della copertura sono in laterocemento, la copertura è a falde, il manto di copertura è in coppi.

Si è rilevato dal Certificato di Agibilità agli atti del Comune che le opere in c.a. realizzate sono state collaudate come da certificato di conformità rilasciato in data 09.08.1991.

4.4) Impianti:

L'impiantistica è autonoma, per la produzione dell'acqua calda/sanitaria è presente una caldaia di cui deve essere verificato il funzionamento; gli altri impianti esistenti (elettrico, termoidraulico e di condizionamento ecc.) dovranno essere verificati e adeguati alla normativa vigente.



4.5) Stato manutentivo:

L'unità immobiliare, versa in mediocri condizioni manutentive.

4.6) Stato dell'immobile:

L'unità immobiliare attualmente risulta libera.

4.7) Condominio

L'unità immobiliare risulta, seppur marginalmente, in condominio, dall'esame dell'atto di acquisto non si sono rilevate le quote millesimali spettanti all'unità staggita ne un regolamento condominiale, in detto atto è solo riportato che le parti comuni spettanti a quanto pignorato sono quelle per legge o per destinazione ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C.

4.8) Classificazione energetica:

Considerata, la consistenza dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, il suo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia delle strutture di tamponamento e delle pareti divisorie interne ivi compresi la qualità/spessore degli isolamenti, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, **si ritiene** che lo stesso appartenga, sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico, alla classe "D".

Si precisa comunque che, come da indicazioni avute con circolare del Tribunale, viene omessa la presentazione dell'APE che verrà prodotta prima della vendita.

5) Autorizzazioni edilizie e regolarità urbanistica:

Il fabbricato in cui è inserito l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stata costruito con Concessione Edilizia prot. 9278 del 23.04.1990 – pratica edilizia 111/89; successivamente è stata rilasciata concessione edilizia di variante all'originale prot. 4550 del 06.08.1991;

A seguito di richiesta accesso agli atti effettuata al Comune di Farra di Soligo si sono rilevati poi i seguenti interventi/provvedimenti:

- Concessione Edilizia prot. 2210 del 08.06.1999 – pratica edilizia 111/89 per modifiche interne e cambio di destinazione d'uso fabbricato ad uso commerciale e direzionale;
- E' stato rilasciato certificato di agibilità dei locali staggiti in data 19.07.1999 – prot. 8338.

Come già relazionato in precedenza non si sono rilevate incongruenze tra lo stato di fatto, la documentazione agli atti del Comune e le planimetrie catastali.

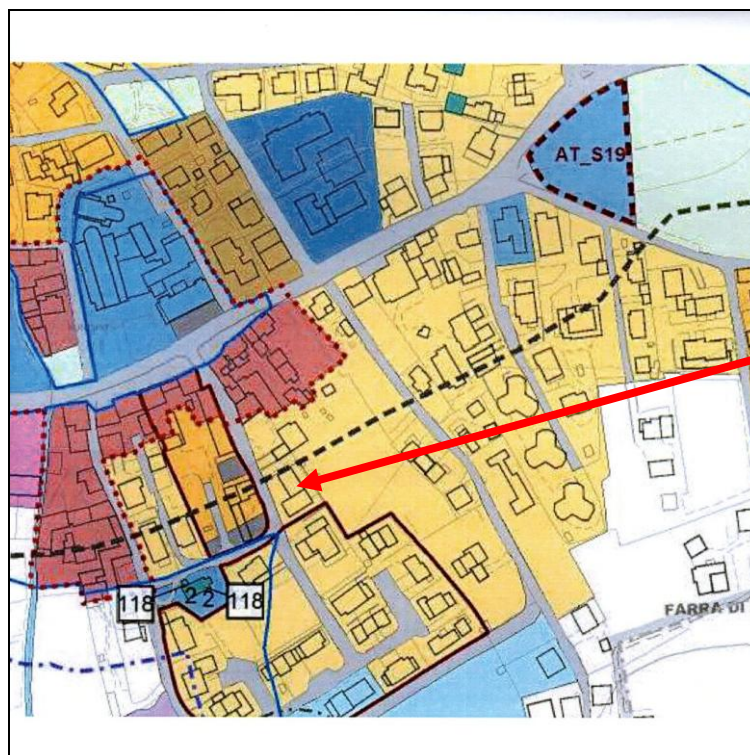
Le unità immobiliari in questione, per quanto sopra, non sono state oggetto di ulteriori richieste di interventi edilizi o mutamenti di destinazione d'uso tali da richiedere permessi di costruire,



denunce di inizio attività, domande di concessione in sanatoria, ecc. In relazione alle verifiche effettuate, si precisa comunque che, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

L'area, secondo il vigente P.I. ricade in zona residenziale - "Tessuto Consolidato di secondo impianto". Gli interventi edilizi possibili su dette zone sono soggetti all'art. 25 delle NTA (norme tecniche del Piano degli Interventi).

Inquadramento immobile ed area sul Piano degli interventi



6) Consistenza degli immobili

L'unità commerciale/direzionale oggetto della presente esecuzione immobiliare ha le seguenti consistenze:

➤ **Superfici:**

le unità immobiliari hanno le seguenti consistenze (al lordo delle murature), espresse in metri quadrati:

| | | | |
|-------------------------------|-------|----|--------|
| uffici e servizi P. T. | circa | mq | 110,20 |
| locali accessori P. Int. | circa | mq | 55,90 |

➤ **Superficie Commerciale:** come da usi e consuetudini del locale mercato immobiliare, si computano ai fini della successiva valutazione anche le superfici commerciali dell'immobile, che si ottengono moltiplicando le superfici singole di cui sopra per i coefficienti di adeguamento, ottenendo così :

abitazione (S.E.L.)

| | | | | |
|-------------------|----|-----------------|-----|--------|
| uffici P. T. | mq | 110,20 x 1,00 = | mq. | 110,20 |
| accessori P. Int. | mq | 55,90 x 0,40 = | mq. | 22,36 |

Totale Superficie Commerciale (arr.ta) MQ. 132,50

7) Penalità degli immobili

Ai fini della valutazione dell'immobile di cui al successivo punto 9) si fa presente che

- necessita di interventi di pulizia/sgombero degli arredi e materiali presenti, particolarmente la rimozione delle ex bussole di ingresso alla banca;
- sistemazione dei locali, principalmente quelli interrati, per eliminare l'umidità di risalita presente sulle murature e quindi la ritinteggiatura delle stesse;
- sarà da adeguare l'impiantistica in genere;
- per gli interventi di cui sopra si ritiene che gli stessi comporteranno una spesa di circa 100,00 € per mq. della superficie commerciale su riportata;
- ai fini della classificazione energetica si ritiene che ricada, sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico, in fascia "D";
- vista la vendita forzata dei beni.



8) Criterio adottato per la stima degli immobili

Ciascun bene può essere valutato sotto vari profili economici, in relazione alla ragione pratica per cui la valutazione è stata richiesta.

Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del valore di mercato, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato) e che **si concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato.**

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto **procedimento sintetico**; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'alloggio da stimare.

9) Valutazione degli immobili

La seguente valutazione è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, delle considerazioni in merito all'anno di costruzione, alle caratteristiche costruttive tipologiche e di manutenzione del fabbricato, dell'ubicazione dello stesso, delle condizioni del mercato della zona in cui esso è inserito, verificato quanto rilevato dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate e dei principali siti specializzati del mercato immobiliare ecc.; in particolare, considerata la consistenza, la tipologia degli immobili e la posizione in precedenza evidenziata, se posti sul mercato si presume che si potrebbe realizzare:

| | |
|--|---------------------|
| <i>UN VALORE A CORPO DI</i> | € 132.500,00 |
| <i><u>DETRAZIONE PER VENDITA FORZATA -20%.....</u></i> | € 26.500,00 |
| TOTALE | € 106.000,00 |

| |
|---|
| VALORE STIMATO DI VENDITA € 106.000,00 |
|---|

Diconsi Euri centoseimila/00.

che corrisponde ad un valore di circa € 1.000,00 (Euro mille/00) al metro quadrato della superficie commerciale su riportata.

Si consideri che detto valore/mq è stato ridotto tenendo conto delle penalità elencate al precedente punto 7 che si richiamano, e a quelle di seguito elencate:

- vista l'attuale situazione del mercato immobiliare,
- sentiti alcuni agenti immobiliari nella zona,
- considerati gli anni di vetustà dell'immobile.



Tali sono i valori che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna all'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Trascrizioni / iscrizioni pregiudizievoli

- iscrizione n. 23023/5072 nascente da ipoteca volontaria in concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 10.06.2009 a rep. 22517/7124 del notaio Paolo Carraretto di Padova, a favore della Banca di Credito Coopertativo dell'Alta Padovana S.C.A.R.L. con sede a Capodarsego - PD CF: 00331430280, contro [REDACTED]

[REDACTED], importo capitale € 630.000,00 (totale € 1.260.000,00) della durata di 15 anni, il tutto relativo ai beni oggetto di esecuzione;

- trascrizione n. 18795/13469 del 31.05.2018 nascente da atto esecutivo cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato con atto dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso in data 11.05.2018 rep. n. 4159, a favore di Lucrezia Securutisation srl con sede a Roma CF: 13638371008, contro [REDACTED]

[REDACTED], il tutto relativo ai beni oggetto di esecuzione;

Eseguite visure aggiornate c/o la Conservatoria non si sono rilevate altre annotazioni in merito ai beni oggetto di pignoramento.

Valdobbiadene, lì 07/06/2021

***L'ausiliario del G.E.
f.to geom. Giuseppe Alban***

Allegati su distinti file:

- 1) Estratto di mappa - Catasto Terreni,
- 2) Elaborato planimetrico catasto urbano,
- 3) Planimetria Catasto Urbano,
- 4) Visura Catastale,
- 5) Estratto dal PRG/P.I. del Comune di Farra di Soligo,
- 6) Agibilità,
- 7) Atto di provenienza,
- 8) Foto,
- 9) Scheda sintetica del lotto.

