

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. dott. **Leonardo Bianco**

Udienza 25/01/2024

Nella causa di esecuzione n. 330/2022 R.G.E. promossa da:

PENELOPE SPV S.R.L con sede in Conegliano (TV) in via V.Alfieri n. 1 CF 04934510266 ,a mezzo del suo procuratore **Intrum Italy S.p.a** e rappresentata e difesa dall' avv.to Lorenzo Sternini

CONTRO

ESECUTATO

RELAZIONE

dell'Esperto Stimatore

INDICE

incarico	pag.	2
svolgimento delle indagini	pag.	3
ubicazione ed accessibilità	pag.	4
descrizione catastale	pag.	4
confini	pag.	5
proprietà	pag.	5
Provenienza	pag.	5
Premesso	pag.	6
Disponibilità	pag.	10

Causa n.330/2023 R.G.E.: PENELOPE SPV S.r.l contro ESECUTATO
C.T.U. dott. ing. Patrizio Ghirardo, via Francesconi 1 , 31029 Vittorio Veneto (TV)
tel. e fax 0438-920020- cell. 3474540766 - e-mail: ghirardopatrizio@gmail.com
Albo degli ingegneri di Treviso n. A1184 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 301



Gravami (iscrizioni e trascrizioni)	pag. 10
Classificazione urbanistica	pag. 12
Descrizione generale del lotto	pag. 12
Regolarità edilizia e catastale	pag. 18
Classificazione Energetica	pag. 24
Criteri di valutazione	pag. 24
Stima del più probabile valore di mercato	pag. 25
Stima del valore di vendita forzata	pag. 28
Allegati	pag. 29
Documenti	pag. 29
Deposito	pag. 32

INCARICO

L'illustrissimo sig. Giudice, dott. **Leonardo Bianco** del Tribunale di Treviso, con provvedimento in data 28/05/2023 nominava il sottoscritto ing. Patrizio Ghirardo, libero professionista in Vittorio Veneto con studio in Via Daniele Francesconi 1 cf.GHRPRZ58C20M089T, iscritto all'Albo Ingegneri della provincia di Treviso al n.° 1184 e all'Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso all'Albo dei Consulenti Tecnici col n. 301, quale Esperto Stimatore nella causa in oggetto, convocandolo all'udienza del 25/01/2024 per il giuramento e per eventuali chiarimenti.

In tale udienza, l'Ill.mo sig. G.E., dott.

Causa n.330/2023 R.G.E.: PENELOPE SPV S.r.l contro ESECUTATO C.T.U. dott. ing. Patrizio Ghirardo, via Francesconi 1 , 31029 Vittorio Veneto (TV) tel. e fax 0438-920020- cell. 3474540766 - e-mail: ghirardopatrizio@gmail.com
Albo degli ingegneri di Treviso n. A1184 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 301



Leonardo Bianco, poneva al sottoscritto il quesito e concedeva termine di almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c., per l'emissione dell'ordinanza di vendita (quindi entro il 25/12/2023) per l'invio di copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode nominato nonché termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note di osservazioni al proprio elaborato.

SVOLGIMENTO DELLE INDAGINI

Previo accesso in Cancelleria per l'acquisizione dei documenti allegati all'istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo, in comune di Cordignano per i rilievi della pratica edilizia ed effettuate le indagini ipocatastali, dopo accurato studio della documentazione, previi accordi il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali il giorno 05/10/2023 alle ore 15,00 presso gli immobili per cui è causa, in comune di Cordignano, via Redipuglia n. 45.

Presso gli immobili, oltre al sottoscritto assistito dal proprio collaboratore Arch. BARAZZA EROS, era presente:

Causa n.330/2023 R.G.E.: PENELOPE SPV S.r.l contro ESECUTATO
C.T.U. dott. ing. Patrizio Ghirardo, via Francesconi 1, 31029 Vittorio Veneto (TV)
tel. e fax 0438-920020- cell. 3474540766 - e-mail: ghirardopatrizio@gmail.com
Albo degli ingegneri di Treviso n. A1184 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 301



- Un delegato della Sig.ra Denis Pavan quale "Custode del compendio immobiliare pignorato" ASTE 33 S.r.l.

- **L' ESECUTATO**

Alla loro presenza venne eseguito il rilievo degli immobili sottoposti ad esecuzione, scattate fotografie.

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ

L'immobile si trova a Ponte della Muda frazione di Cordignano, paese a confine tra Veneto e Friuli-Venezia

L'edificio si trova prospiciente Viale Redipuglia lungo la SP71 e accessibile in ogni sua parte.

DESCRIZIONE CATASTALE

- il fabbricato comprende numero una abitazione con negozio sito in Comune di Cordignano, così censiti:

COMUNE DI CORDIGNANO

Catasto dei Fabbricati

Viale Redipuglia

Sezione D - Foglio 1 -Mappale n. 46

- **Sub.3 P1-2** Cat.A/3 cl. 3 Vani 6 vani Rendita 356,36€

- **Sub. 8 PT** Cat.C/1 cl. 5 consistenza 40m2 Rendita 466,88€

per la quota di 1/1 di piena proprietà **ex sub 4**

Causa n.330/2023 R.G.E.: PENELOPE SPV S.r.l contro ESECUTATO
C.T.U. dott. ing. Patrizio Ghirardo, via Francesconi 1 , 31029 Vittorio Veneto (TV)
tel. e fax 0438-920020- cell. 3474540766 - e-mail: ghirardopatrizio@gmail.com
Albo degli ingegneri di Treviso n. A1184 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 301



(così come indicato nell'atto di precetto) derivante da Variazione del 18/10/2006 Pratica n. TV0267590 in atti dal 18/10/2006 DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.U n. 18961.1/2006

- **Sub. 1** Cat.F/1 consistenza 122 m²

area scoperta per la quota di 1/2 di piena proprietà

Le suindicate porzioni sono meglio identificate nelle planimetrie catastali presentata al Catasto dei Fabbricati di Treviso in data 15 settembre 1987 e in data 03/10/2006 per la porzione di U.I.U relativa al negozio a seguito variante Ulteriormente indicate nella CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N. 302/1998 DEL 04/10/2002

CONFINI

La proprietà confina a nord con il mapp.le 1128; ad est con i mappali n.1128 n.45; a sud con la strada SP71; ad ovest con mapp.le 28.

PROPRIETÀ

- **L' ESECUTATO**

PROVENIENZA

Compravendita ai rogiti del notaio Giuseppe Dall'Antonia da Vittorio Veneto (TV) in data 29/05/2003 rep. N. 90448/14123 e trascritto il

Causa n.330/2023 R.G.E.: PENELOPE SPV S.r.l contro ESECUTATO
C.T.U. dott. ing. Patrizio Ghirardo, via Francesconi 1, 31029 Vittorio Veneto (TV)
tel. e fax 0438-920020- cell. 3474540766 - e-mail: ghirardopatrizio@gmail.com
Albo degli ingegneri di Treviso n. A1184 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 301



11/06/2003 ai n. 22853/15239

Contratto di mutuo fondiario - ipotecario il
29.05.2003 (Rep. N. 90.450, Racc. n.14.125) a Rogi-
to Dott. Giuseppe Dall'Antonia Notaio in Vittorio
Veneto, registrato a Vittorio Veneto il 09.06.2003
al n. 234 Serie 1T.

PREMESSO

Che con deliberazione dell'assemblea Straordi-
naria dell'01.03.2001, iscritta nel registro delle
imprese di Milano il 19.03.2001, e con effetto
dall'01.05.2001, **Banca Intesa S.p.A** ha modificato
la denominazione in "Banca Intesa Banca Commerciale
Italiana s.p.A o, in forma abbreviata , anche solo
"banca Intesa Comit S.p.A o "**IntesaBci S.p.A** ";

Che **IntesaBci S.p.A** con atto del 17 dicembre
2002 n. 17043/5200 di Rep.Notaio Pergaetano Mar-
chetti e on effetto dall'01.01.2003 **ha cambiato de-**
nominazione in Banca Intesa S.p.A , o in forma ab-
breviata, **Intesa S.p.A;**

che Intesa Sanpaolo S.p.A, con Sede Sociale in
Torino, Piazza San Carlo n. 156, e Sede Secondaria
in Milano, Via Monte di Pietà n. 8 , Capitale So-
ciale Euro 6.646.436.318,60 =, Numero di iscrizione
al Registro delle Imprese di Torino e Codice Fisca-
le 00799960158 -Partita Iva 10810700152, aderente

Causa n.330/2023 R.G.E.: PENELOPE SPV S.r.l contro ESECUTATO
C.T.U. dott. ing. Patrizio Ghirardo, via Francesconi 1 , 31029 Vittorio Veneto (TV)
tel. e fax 0438-920020- cell. 3474540766 - e-mail: ghirardopatrizio@gmail.com
Albo degli ingegneri di Treviso n. A1184 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 301



al Fondo Interbancario di Tutela dei depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia , Iscritta all'Albo delle Banche al n. 5361 e Capogruppo del Gruppo Bancario "Intesa Sanpaolo", iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari , a seguito della fusione per incorporazione del Sanpaolo Imi S.p.A in Banca Intesa S.p.A, come da atto in data 28.12.2006 a rogito del Notaio Ettore Morone di Torino, repertorio n. 109.563/17.118, **è succeduta a Banca Intesa S.p.A;**

che a seguito di conferimento di ramo aziendale stipulato in data 24 settembre 2008 a rogito del Notaio Francesco Crivellari di Padova rep. N. 256390 e racc.n. 33612 Intesa Sanpaolo S.p.A con sede in Torino (denominazione, sedi e capitale sociale assunti a seguito della fusione per incorporazione del Sanpaolo Imi S.p.A in Banca Intesa S.p.A , come da atto in data 8.12.2006 a rogito del Notaio Ettore Morone di Torino, Rep. N. 109.563 e Recc. N. 17.118) ha conferito alla Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo s.p.A, con sede in Padova, i rapporti giuridici ed economici passivi, imputabili al compendio conferito, con tutti gli accessori e diritti dipendenti, con decorrenza 29 settembre 2008;

che con il citato atto, giusta delibera in da-

Causa n.330/2023 R.G.E.: PENELOPE SPV S.r.l contro ESECUTATO
C.T.U. dott. ing. Patrizio Ghirardo, via Francesconi 1 , 31029 Vittorio Veneto (TV)
tel. e fax 0438-920020- cell. 3474540766 - e-mail: ghirardopatrizio@gmail.com
Albo degli ingegneri di Treviso n. A1184 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 301



ta 11 settembre 2008, la **Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo S.p.A** (sempre con decorrenza 29 settembre 2008) **ha mutato la propria denominazione assumendo quella di Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A;**

che per effetto del conferimento del ramo di azienda, con riferimento al contenuto ed oggetto contrattuale, la Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A è succeduta, a titolo particolare, nei rapporti giuridici attivi e passivi già di titolarità della Banca conferente;

che Penelope SPV S.r.l. (il "Cessionario", società unipersonale a responsabilità limitata, con sede legale in Conegliano (TV), via V. Alfieri n. 1, nell'ambito di un'operazione unitaria di cartolarizzazione ai sensi della legge n. 130/1999, relativa a crediti ceduti da Intesa Sanpaolo S.p.A, **Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A**, Banco di Napoli s.p.a, Cassa di Risparmio in Bologna S.p.A, Banca Cr Firenze S.p.A, Mediocredito Italiano s.p.A, Cassa dei Risparmi di Forlì e della Romagna S.p.A e Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.A (I Cedenti), in forza ad un contratto di cessione dei crediti, ai sensi degli articoli 4 e 7.1 della Legge n. 130/1999, concluso in data 20.04.2018 e

Causa n.330/2023 R.G.E.: PENELOPE SPV S.r.l contro ESECUTATO
C.T.U. dott. ing. Patrizio Ghirardo, via Francesconi 1, 31029 Vittorio Veneto (TV)
tel. e fax 0438-920020- cell. 3474540766 - e-mail: ghirardopatrizio@gmail.com
Albo degli ingegneri di Treviso n. A1184 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 301



con efficacia economica 01.01.2018 ed efficacia giuridica 23.04.2018, ha acquistato prosoluto dai Cedenti tutti i crediti (per capitale, interessi anche di mora, accessori , spese, ulteriori danni, indennizzi e quant'altro) dei Cedenti derivanti , per ciascuno di essi, da contratti di mutuo, di apertura di credito o da finanziamenti erogati in altre forme tecniche concessi a persone fisiche e persone giuridiche e sorti nel periodo compreso , per ciascuno del Cedenti , tra il 01.01.1055 e il 31.12.2017 e qualificati come attività finanziarie deteriorate (i "Crediti");

che l'avviso relativo alla cessione di crediti di cui sopra è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale, Parte Seconda, n. 52 del 05.05.2018,

che tra i crediti ceduti rientra quello soggetto del presente procedimento.

che Banca Intesa s.p.A - ed ora per essa Penelope Spv S.r.l **con contratto di mutuo fondiario - ipotecario stipulato il 29.05.2003** (rep. N. 90.450, Racc. n.14.125) a Rogito dott. Giuseppe Dall'Antonia, Notaio di vittorio Veneto, registrato a Vittorio Veneto il 09.06.2003 al n. 234 serie 1T, munito di formula esecutiva il 30.06.2003, concesse a titolo di **mutuo** la somma di € 106.000,00= al si-



gnor **ESECUTATO**

che il suddetto mutuatario concesse a favore della parte mutuante - a garanzia del complessivo importo di € 159.000,00= - ipoteca sugli immobili sopra descritti immobili, con rispettive ragioni, accessioni e pertinenze intestati al sig. ESECUTATO alla Sezione D - Foglio 1 - mappale 46 Sub. 3 e Sub. 8 per la piena proprietà e mappale 46 sub 1 per 1/2 della proprietà.

DISPONIBILITÀ

Immobile occupato dall' esecutato

GRAVAMI (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI):

I sopradescritti immobili sono gravati dalle seguenti formalità:

- **ipoteca volontaria** iscritta presso Agenzia del Territorio di Treviso in data 11 giugno 2003 ai n.ri 22855/5278, per Euro 159.000,00 a fronte di un capitale di Euro 106.000,00 e della durata di anni 20, a garanzia di mutuo fondiario stipulato concesso il 29/05/2003 repertorio n. 90450/14125 del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto, a favore di "BANCA INTESA S.P.A "con sede in Milano, ed a carico dell'ESECUTATO, gravante



il sopradescritto immobile;

- **Atto esecutivo o cautelare** Trascrizione NN
20355/13436 del 28/06/2013, verbale di pignora-
mento immobili notificato da Ufficiali Giudiziari
con sede in Conegliano (TV) in data 21/06/2013
rep.n.1131/2013 a favore di CASSA DI RISPARMIO
DEL VENETO S.P.A sede PADOVA (PD) C.F.
02089931204 contro ESECUTATO

- **Atto esecutivo o cautelare** Trascrizione NN
35677/24968 del 12/09/2022, verbale di pignora-
mento immobili notificato da U.n.e.p Del Tribuna-
le di Treviso con sede in Treviso (TV) in data
29/08/2022 rep.n.5174 a favore di PENELOPE SPV
S.R.L. sede CONEGLIANO (TV) C.F. 04934510266 con-
tro ESECUTATO

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Visti gli elaborati costituenti il P. I viste
le varie varianti al piano, l'area catastalmente
censita in comune di Cordignano, sezione D , foglio
n. 1 mapp.le 46 è classificata come segue:
Tav3.5 Zone significative Ponte della Muda Zona AS
(ambito storico).

DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO E DEI FABBRICATI

Causa n.330/2023 R.G.E.: PENELOPE SPV S.r.l contro ESECUTATO
C.T.U. dott. ing. Patrizio Ghirardo, via Francesconi 1, 31029 Vittorio Veneto (TV)
tel. e fax 0438-920020- cell. 3474540766 - e-mail: ghirardopatrizio@gmail.com
Albo degli ingegneri di Treviso n. A1184 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 301



Nell'area di proprietà costituita dal mapp. N. 46, insistono un fabbricato costruito nei primi anni '60 sviluppato su tre piani fuori terra e un piano sotto strada, suddiviso in due alloggi, un negozio, un garage e un'area scoperta.

In origine il complesso edilizio era costituito da una sola abitazione. A seguito concessione in sanatoria, per esigenze familiari è stato distribuito in modo da ottenere due alloggi indipendenti.

L'edificio realizzato nei primi anni '60 ha forma pressoché quadrata in pianta con due appendici irregolari sul fronte Nord - Ovest.

Il fronte anteriore del fabbricato verso l'attuale mappale numero 46 è allineato con la strada principale SP71.

Il fabbricato sito in Via Redipuglia n. 45 del Comune di Cordignano, è stato costruito anteriormente il 1° settembre 1967. E' noto ampliamento del Maggio 1962 e modifiche esterne negli anni 1964. Sono state dichiarate opere abusive per le quale è stata rilasciata dal Comune di Cordignano in data 21 agosto 1989 concessione in Sanatoria n. 184 protocollo n. 86/7316.

L'abitazione si trova in località Ponte della



Muda, una zona semiperiferica che dista da Cordignano circa 3 km ma comunque servita da diverse attività produttive e commerciali..

La porzione di abitazione insistente sull' mapp. 46 che è oggetto di ipoteca, riguarda la parte Ovest ed è sviluppata su tre piani fuori terra.

Tutto l'edificio, da quanto emerso dalla documentazione reperita, ha una struttura portante in muratura in blocchi di calcestruzzo, i solai in laterizio, intonaco al civile tinteggiato sia internamente che esternamente, la copertura è con struttura in laterizio con sovrastante manto in tegole ma presenta segni di infiltrazione di acque piovane .

La porzione del piano terra allo stato attuale adibito a negozio era destinato ad attività commerciale tipo Bazar/Kebab con vendita di tessuti abbigliamento e cibo tipico marocchino da asporto.

Il locale presenta superficie lorda di circa 49,00 m² ed è suddiviso da una sorta di parete in cartongesso in due porzioni per una superficie netta di circa 36,50 m². Nel lato ad Nord -Est trovano collocazione i servizi un wc di circa 1,30 m² antibagno di circa 1,60 m².



L'altezza netta rilevata del piano terra è di 3,00 ml circa.

I pavimenti in tutto il locale sono in piastrelle di ceramica, così come il rivestimento a parete per la porzione adibita a laboratorio.

Il **negozio** è dotato di impianto elettrico ma privo di impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico pur presente è obsoleto e non a norma rispetto alle attuali disposizioni in materia. I locali adibiti a servizi sono inutilizzabili in quanto sia i rivestimenti che i sanitari sono semidistrutti.

I serramenti interni (porta secondaria e finestra poste al lato ovest) sono in legno a vetro singolo e sono in pessimo stato di conservazione, mentre le imposte relative alle vetrine sono in alluminio verniciato con vetrocamera in buono stato di conservazione.

Attraverso la scala esterna posta sul fronte Ovest si accede al **piano primo** attraverso un terrazzo a coronamento del fronte principale.

Il piano primo ha superficie lorda pari al a circa 113 m², in esso è ricavato un ingresso di circa 10,00 m², un vano scala di circa 7,00 m², che funge da collegamento ai due piani. Ad Est trova



collocazione la zona notte con due camere rispettivamente con superficie netta di circa 17.00 m², e 18.00 m², ad Nord trova alloggio un bagno di circa 6,00 m² e la zona giorno composta da un soggiorno di circa 22,00 m² ed una cucina di circa 13,20 m² servita da un piccolo disbrigo di circa 1,20 m².

Il piano presenta altezza di ml. 2,80.

Dalla cucina si accede ad una terrazza di circa 36,00 m² lordi parte della quale occupata da un ripostiglio autorizzato con sanatoria del 21 agosto 1989.

Quest'ultimo è stato diviso attraverso delle tramezze tali da ottenere un ripostiglio di circa 4,40 m², un ulteriore ripostiglio di circa 4,80 m² e wc di circa 1,50 m² ma senza nessuna autorizzazione.

L'altezza di questi locali è di circa ml 2,50 nella parte più alta e di ml 2,00 nella parte più bassa.

Lo stato in cui versa questa porzione di edificio è alquanto precario, le finiture sono caratterizzate da materiale di recupero, le murature perimetrali del ripostiglio presentano evidenti infiltrazioni d'acqua. L'impianto



elettrico anche se presente è assolutamente fuori norma.

Dal piano primo attraverso una scala posta all'ingresso si accede al **piano secondo** costituito da soffitta che comprendeva in origine una stanza unica nella quale sono state eseguite senza autorizzazione delle partizioni interne. La superficie lorda è pari circa 113 m².

I locali ricavati sono a definire diversi vani utilizzati come zona giorno "salone" dalle dimensioni di circa 35,00 m², un ripostiglio circa 10,30 m², un disbrigo di circa 3,60 m² un wc cieco di circa 4,80 m², una poso letto di circa 16,50 m² e un posto letto di circa 18,00 m².

L'altezza nel punto più alto del colmo è pari a circa 2,70 ml, mentre la parte più bassa lungo i muri perimetrali è di circa 0,90 ml.

I pavimenti presentano rivestimento di piastrelle di recupero, di più finiture e dimensioni, tutte le stanze sono rivestite di tavole in legno che si stanno staccando a causa delle numerose infiltrazioni d'acqua dovute alla situazione del tetto precaria e dalla scarsa manutenzione.

Le condizioni in cui versa il fabbricato



mostrano evidente stato di degrado dovuto alla vetustà dell'immobile sotto l'azione del tempo e degli agenti atmosferici, unitamente alla mancata manutenzione dell'immobile che protrattasi nel tempo ha favorito un lento ma inesorabile decadimento della struttura.

I pavimenti in tutto il piano primo sono in piastrelle di ceramica, la scala di accesso al piano superiore con alzate e pedate in granito, pavimento in ceramica nella camera, piastrelle in ceramica a rivestimento del bagno.

Le finestre di facciata (lati nord, sud ed ovest), sono dotate di serramenti in legno e alluminio con vetro singolo.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, televisivo, e idrico-sanitario, come già detto l'impiantistica probabilmente costruita secondo la normativa dell'epoca di costruzione, pertanto, obsoleta ai giorni d'oggi.

Lo stato di manutenzione può definirsi alquanto mediocre, in diverse parti della casa troviamo presenza di muffa e umidità dovute alla cattiva manutenzione dell'edificio e a problematiche legate a possibile umidità di risalita unitamente ad insufficiente isolamento



termico di parete.

La proprietà, infine, si compone di un'area scoperta pertinenziale individuata dal subalterno 1 per una quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà dell'Esecutato accessibile dal fronte strada.

REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Accertamento di conformità urbanistico-edilizia

A seguito richiesta accesso agli atti inviata via pec il 20.09.2023, e dai documenti pervenuti con pec 21.09.2023 si evince che il fabbricato, rispondendo al quesito del Giudice, non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, ed è stato costruito antecedente al primo settembre 1967.

Dalla verifica con i documenti inviati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cordignano (TV), lo scrivente ha potuto rilevare l'esistenza di una serie di documenti

In particolare, Si segnalano:

1. Domanda PDC n. 530
2. Esame Commissione edilizia 11.05.1962
3. Autorizzazione per Costruzioni edilizie prat. N. 530/1962 del 16 Maggio 1962 nella quale si chiedeva la costruzione di una legnaia su terreno allibrato in catasto alla sez. D -



Ponte della Muda - Fg 1 mapp. 46

4. Richiesta di Concessione in Sanatoria Pratica di Condono edilizio con il Mod.47/85 in data 30/09/1986 n. 7316 per la costruzione della scala esterna di accesso al ballatoio del piano primo lungo il lato ovest e ampliamento del fabbricato ad uso abitazione per ricavo di garage, una camera ed un ripostiglio ed un bagno al piano terra e un ripostiglio al piano primo.

5. Dichiarazione sostitutiva dell'Atto di notorietà del 1° agosto 1988 nella quale l'allora proprietario dichiarava che l'ampliamento del fabbricato iniziava nel I maggio del 1962 ed ultimato nel mese di Ottobre dello stesso anno, mentre per quanto riguarda la modifiche esterne dichiarava iniziate ed ultimate nell'anno 1964.

6. Denuncia di Variazione catastale presentata in data 15 settembre 1987 prot. n. 42549/42553 per variazione planimetrica per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni.

7. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 184 del 21/08/1989 prot. n. 86/7316 per costruzione Garage, camera, ripostiglio e bagno al piano



terra, e di un ripostiglio al piano primo e per la realizzazione di scala esterna e modifica prospetti su terreno censito in catasto ai mappali fg. 20 mapp. 46

8. Dichiarazione di fine lavori e richiesta di abitabilità del 9 maggio 1990 prot. n. 3468

Dichiarazione di conformità- Nulla -osta tecnico per il permesso di abitabilità prot. n. 3468/90

9. Richiesta autorizzazione tinteggiatura

fabbricato del 01/07/2003 prot. n. 9570

Comunicazione Di Cessione di Fabbricato al ESECUTATO il 29/05/2003

Atto di compravendita del 29.05.2003 in cui il

signor HABLI MILOU acquistava i seguenti immobili: Catasto Fabbricati Comune di Cordignano Sez.D fg. 1 mapp. 46 sub 2 mapp. 46 sub 5 per intero e mapp. 46 sub 1 (area scoperta) per la quota di una metà (1/2),

ed il signor ESECUTATO acquistava i seguenti immobili: Catasto Fabbricati Comune di Cordignano Sez.D fg. 1 mapp. 46 sub 3 mapp. 46 sub 8 (ex sub 4) per intero e mapp. 46 sub 1 (area scoperta) per la quota di una metà(1/2);

10. Rilascio Permesso di Costruire n. 2003226



del 22/07/2003 per tinteggiatura fabbricato;

11. Rilascio Permesso di Costruire n. 2004215

del 16/07/2004 Manutenzione straordinaria fabbricato per posa guaina isolante sottocoppo e tinteggiatura esterna;

12. DIA in Sanatoria prot. n. 6633 del 3

magio 2006 per rifacimento della vetrina con modifica del serramento e paretine interne per ricavo di servizio igienico ad aspirazione forzata e tenda esterna sopra garage e negozio;

13. Certificato di Collaudo del 03/10/2006;

14. Parere ULSS "FAVOREVOLE CON PRESCIZIONI"

del 12/09/2006 protocollato in comune di Cordignano il 15 /09/2006 prot. n. 13418;

15. Sopralluogo in via Redipuglia in data 06/11/2006;

16. Accertamento di proprietà, dichiarazione di porzione di U.I.U del 03/10/2006

17. SCIA del 24 Marzo 2012 n. 3711 per chiusura passaggio fra magazzino e negozio.

18. Nota di Trascrizione del 11/06/2003 n.23 e n. 24

19. Dichiarazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale del 9



febbraio 2013 prot. n. 2026.

20. Atto di compravendita

In merito alla legittimità / conformità degli immobili si precisa che il sopralluogo eseguito ha permesso di evidenziare alcune modifiche avvenute all'interno degli ambienti.

Tenendo in considerazione solo la porzione appartenente al sig. ESECUTATO da confronto dalle varie autorizzazioni licenziate dal comune di Cordignano, si evince che:

- La porzione identificata catastalmente dal subalterno n. 8 (ex n. 4, sostituito per ristrutturazione) destinata a negozio presenta rispetto al progetto licenziato dal Comune di Cordignano, la realizzazione di parete divisoria in cartongesso realizzata solo dal lato visibile dall'esterno del negozio e qualche lieve differenza sulle pareti che definiscono i locali accessori. Per la parete divisoria è più semplice proporre la rimozione in luogo della sanatoria, in quanto si evitano limiti alle destinazioni del locale ricavato a nord per questioni legate all'illuminazione e arieggiamento.

- Il piano primo identificato catastalmente al fg.



1 mapp. 46 sub 3 rispetto alla planimetria catastale, non presenta particolari difformità se non per lo spessore del muro divisorio fra le due camere.

- Diversa è la situazione del ripostiglio esterno suddiviso in ulteriori spazi senza nessuna autorizzazione, anche per il quale si propone la rimessione in pristino vista la precarietà strutturale sulla quale gravano ora ulteriori masse la cui presenza è opportuno venga rimossa.
- Il piano secondo identificato catastalmente al fg. 1 mapp. 46 sub 3 destinato a ripostiglio presenta irregolarità rispetto a progetto licenziato in quanto da rilievo effettuato in data 05 ottobre 2023, ha evidenziato la suddivisione dell'ambiente in più vani, ovvero una stanza ad est adibita a soggiorno, mentre a ovest è stata ricavata una zona notte composta da due camere e un locale a wc e una zona libera antistante la scala di collegamento i due piani.

Nel caso del sottotetto, trattasi comunque di difformità sanabili per la presenza dei divisori ma non possono essere sanate destinazioni ad uso camera e soggiorno, nonche' servizio igienico a causa dell'altezza dei locali. la sanatoria che



denuncia la presenza dei divisori è strada percorribile, essendo le pareti, semplice suddivisione interna di sottotetto attraverso la presentazione di una CILA IN SANATORIA che prevede un costo per prestazioni tecniche, oltre oneri fiscali e diritti comunali, con l'ulteriore pagamento di una sanzione amministrativa

Accertamento di conformità catastale

La planimetria catastale dell'unità immobiliare appare non conforme alla realtà dei luoghi proprio per le modifiche relazionate soprattutto al piano secondo e al ripostiglio esterno del piano primo.

Si rende pertanto necessaria la presentazione di una nuova planimetria catastale con procedura docfa.

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

Il manufatto non risulta essere accompagnato da Attestato di Prestazione Energetica

CRITERI DI VALUTAZIONE

Per ottenere la stima degli immobili bisogna calcolare la superficie commerciale, che è la superficie dell'unità immobiliare, al lordo dei muri interni e perimetrali e della metà dei muri confinanti con un'altra proprietà, valutata per



intero per quanto riguarda i locali principali, moltiplicata per dei coefficienti (rapporti mercantili) per quanto riguarda gli spazi accessori. Ci sono varie riviste, manuali e pubblicazioni che indicano questi coefficienti, molto spesso non coincidenti, ma generalmente abbastanza vicini. Per quanto riguarda gli immobili della presente perizia, ho assunto i seguenti rapporti mercantili:

- cantine e solai inabitabili:	0,20
- camere a tetto o soffitte:	0,50
- locali sottotetto non abitabili	0,35
- terrazze e balconi scoperti:	0,25
- balconi coperti o logge:	0,40
- autorimesse e box:	0,50
- posti auto coperti:	0,35
- posti auto scoperti:	0,25
- centrale termica:	0,50
- aree scoperte:	0,03

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Se si esamina l'osservatorio delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio - Agenzia Entrate - (allegato 3), relativamente al comune di Cordignano, per abitazioni di tipo civile in zona Suburbana con stato conservativo ottimo



indica un valore di mercato da 910 a 1000 €/mq di superficie lorda.

Per quanto riguarda la superficie commerciale da considerare, cioè la superficie ragguagliata nella quale sono compresi la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili sopradetti, essa risulta così composta: (Vengono di seguito indicate le superfici lorde ed i coefficienti di omogeneizzazione legati alle destinazioni d'uso riscontrati in letteratura)

<u>Negozio</u>	circa mq	50,00
<u>Appartamento piano primo</u>	circa mq.	113,00
<u>Terrazza arrivo Piano Primo</u>		
circa mq 8x 0,25 =	circa mq.	2,00
<u>Terrazza scoperta</u>		
circa mq 10 x 0,25 =	circa mq.	2,50
<u>Ripostigli esterni su terrazza</u>		
circa mq. 25x 0,25=	circa mq.	6,25
<u>Sottotetto non abitabile piano secondo</u>		
circa mq 113 x 0,35=	circa mq.	39,55
<u>Area scoperta (1/2)</u>		
circa mq.61 x 0,03=	circa mq.	1,83
Totale Superficie omogeneizzata	circa mq	215,13

Per quanto sopra esposto, visti e tenuti presenti i prezzi medi di mercato, tenuto conto



dell'ubicazione, della consistenza e di quant'altro può influire sul valore venale dei beni, considerando che il fabbricato possiede ambito esterno di area scoperta comune che può essere anche destinate a parcheggio, il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia il seguente:

PORZIONE DESTINATA A NEGOZIO PIANO TERRA

(Subalterno 8)

(PT) 50 m² x € 500,00/mq = € 25.000,0

Valore Negozio P.T.: € 25.000,00

(dicansi euro venticinquemila/00).

PORZIONE ABITATIVA su due piani (P.1.+P.2.)

(Subalterno 3)

(P1) appartamento

mq 113 m² x € 500,00/mq = € 56.500,00

(P1) Terrazza sbarco

mq. 2 x € 500,00/mq = € 1.000,00

(P1-retro) Terrazza

mq. 2,5 x € 500,00/mq = € 1.250,0

(P1) Ripostigli

mq. 6,25 x € 500,00/mq = € 3.125,0

(P2 sottotetto)

mq 39,55 x € 0,35,00/mq = € 19.775,00

VALORE PORZIONE ABITATIVA

Causa n.330/2023 R.G.E.: PENELOPE SPV S.r.l contro ESECUTATO
 C.T.U. dott. ing. Patrizio Ghirardo, via Francesconi 1, 31029 Vittorio Veneto (TV)
 tel. e fax 0438-920020- cell. 3474540766 - e-mail: ghirardopatrizio@gmail.com
 Albo degli ingegneri di Treviso n. A1184 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 301



(P1-P2): € 81.650,00€

PORZIONE AREA COMUNE proprietà 1/2 (Subalterno 1)

(PT) 1,83 m² x € 500,00/mq = € 915,00

Valore Area Scoperta: € 915,00

(diconsi euro novecento quindici/00).

TOTALE VALORE IMMOBILE (PT-P1-P2 e area scoperta):

€ 107.565,00

(diconsi euro cento settemila cinquecento sessantacinque/00).

A dedurre Vengono indicate le

spese necessarie alle demolizioni e sgomberi, nonché spese tecniche e sanzioni per la presentazione della sanatoria per le porzioni giudicate sanabili

Spese rimozioni e sgomberi € 7.000,00

Spese sanatoria: € 5.000,00

Spesa Complessiva € 12.000,00

(diconsi euro sedicimila/00).

TOTALE VALORE IMMOBILE AL NETTO DELLE SPESE

€ 95.565,00

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Peraltro, se si esamina la variazione dei valori degli immobili in questi ultimi anni, sempre



in diminuzione, e così pure presumibilmente per il futuro prossimo, visto anche l'accanimento fiscale contro gli immobili (IMU, TASI e tasse varie), considerando che il valore dell'immobile deve essere inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, il sottoscritto ritiene di attribuire all'immobile un minor valore del 25% e quindi un valore di vendita forzata di

€ 95.565,00 x 75%: € 71.673,75

IN TONDO € 72.000,00

(diconsi settantaduemila/00).

ALLEGATI

1. Inquadramento Territoriale e documentazione fotografica;
2. quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio;
3. scheda sintetica per l'ordinanza di vendita;
4. avviso d'asta.

DOCUMENTI

1. Domanda PDC n. 530
2. Esame Commissione edilizia 11.05.1962
3. Autorizzazione per Costruzioni edilizie prat.

Causa n.330/2023 R.G.E.: PENELOPE SPV S.r.l contro ESECUTATO
 C.T.U. dott. ing. Patrizio Ghirardo, via Francesconi 1, 31029 Vittorio Veneto (TV)
 tel. e fax 0438-920020- cell. 3474540766 - e-mail: ghirardopatrizio@gmail.com
 Albo degli ingegneri di Treviso n. A1184 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 301



N. 530/1962

4. Richiesta di Concessione in Sanatoria Pratica di Condono edilizio con il Mod.47/85 in data 30/09/1986 n. 7316

5. Dichiarazione sostitutiva dell'Atto di notorietà del 1° agosto 1988

6. Denuncia di Variazione catastale presentata in data 15 settembre 1987 prot. n. 42549/42553

7. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 184 del 21/08/1989 prot. n. 86/7316

8. Dichiarazione di fine lavori e richiesta di abitabilità del 9 maggio 1990 prot. n. 3468

Dichiarazione di conformità- Nulla -osta tecnico per il permesso di abitabilità prot. n. 3468/90

9. Richiesta autorizzazione tinteggiatura fabbricato del 01/07/2003 prot. n. 9570

Comunicazione Di Cessione di Fabbricato al ESECUTATO il 29/05/2003

Atto di compravendita del 29.05.2003 in cui il signor HABLI MILOU acquistava i seguenti immobili: Catasto Fabbricati Comune di Cordignano Sez.D fg. 1 mapp. 46 sub 2 mapp. 46 sub 5 per intero e mapp. 46 sub 1 (area scoperta) per la quota di una metà (1/2),



ed il signor ESECUTATO acquistava i seguenti immobili: Catasto Fabbricati Comune di Cordignano Sez.D fg. 1 mapp. 46 sub 3 mapp. 46 sub 8 (ex sub 4) per intero e mapp. 46 sub 1 (area scoperta) per la quota di una metà(1/2);

10. Rilascio Permesso di Costruire n. 2003226 del 22/07/2003 per tinteggiatura fabbricato;

11. Rilascio Permesso di Costruire n. 2004215 del 16/07/2004 Manutenzione straordinaria fabbricato per posa guaina isolante sottocoppo e tinteggiatura esterna;

12. DIA in Sanatoria prot. n. 6633 del 3 maggio 2006 per rifacimento della vetrina con modifica del serramento e paretine interne per ricavo di servizio igienico ad aspirazione forzata e tenda esterna sopra garage e negozio;

13. Certificato di Collaudo del 03/10/2006;

14. Parere ULSS "FAVOREVOLE CON PRESCIZIONI" del 12/09/2006 protocollato in comune di Cordignano il 15 /09/2006 prot. n. 13418;

15. Sopralluogo in via Redipuglia in data 06/11/2006;

16. Accertamento di proprietà, dichiarazione di porzione di U.I.U del 03/10/2006



17. SCIA del 24 Marzo 2012 n. 3711 per chiusura passaggio fra magazzino e negozio.
18. Nota di Trascrizione del 11/06/2003 n.23 e n. 24
19. Dichiarazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale del 9 febbraio 2013 prot. n. 2026.
20. **Atto di Compravendita**
21. **Visura storica Sez.D Fog.1 m.n.46 Sub 1**
22. **Visura storica Sez.D Fog.1 m.n.46 Sub 3**
23. **Visura storica Sez.D Fog.1 m.n.46 Sub 8**
24. **Estratto di Mappa catastale scala 1:2000**
25. **Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale;**

Vittorio Veneto, martedì 19 dicembre 2023

DEPOSITO

La presente relazione, assieme agli allegati e documenti, viene inviata per posta elettronica al creditore procedente, ai debitori ed al custode nominato, e successivamente viene depositata in Cancelleria tramite PCT.

L'ESPERTO STIMATORE

Ghirardo ing. Patrizio



Causa n.330/2023 R.G.E.: PENELOPE SPV S.r.l contro ESECUTATO
C.T.U. dott. ing. Patrizio Ghirardo, via Francesconi 1 , 31029 Vittorio Veneto (TV)
tel. e fax 0438-920020- cell. 3474540766 - e-mail: ghirardopatrizio@gmail.com
Albo degli ingegneri di Treviso n. A1184 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 301

