

RELAZIONE DI STIMA

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare n° 13/2022

LOTTO UNICO

Appartamento con doppio posto auto in autorimessa condominiale e magazzini
Conegliano (TV) – Viale Italia, 107

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Paola Torresan

Udienza di comparizione delle parti:

21 giugno 2023 ore 10:10



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Premessa

Con provvedimento del 25/11/2022 il G.E. Dott.ssa Paola Torresan ha nominato il sottoscritto Arch. Luciano Mestriner quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c. In data 28/11/2022 ho depositato l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento con modalità telematica.

Il G.E. ha fissato l'udienza del giorno 21/06/2023 per la comparizione delle parti, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari.

In data 03/03/2023 ho eseguito il sopralluogo col custode del compendio immobiliare pignorato.

1_Formazione dei lotti

Unico lotto di vendita – piena proprietà

Lotto costituito da appartamento con doppio posto auto in autorimessa condominiale e magazzini

2_Ubicazione e accessibilità del bene

Comune: Conegliano (TV)

Indirizzo: Viale Italia, 107

Accessibilità: priva di impedimenti e facilmente identificabile.

3_Identificazione catastale

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Treviso

COMUNE DI CONEGLIANO

- Catasto Fabbricati Sezione C, Foglio 10, Particella 487

Viale Italia n.107

Subalterno 22: Rendita: Euro 415,75 Categoria **A/2**, Classe 1, Consistenza 7 vani, Superficie totale 95 mq, escluse aree scoperte 95 mq

Subalterno 31: Rendita: Euro 22,66, Categoria **C/2**, Classe 10, Consistenza 4 mq, Superficie 5 mq



Subalterno 44: Rendita: Euro 22,66, Categoria **C/2**, Classe 10, Consistenza 4 mq, Superficie 5 mq

Subalterno 113: Rendita: Euro 84,10, Categoria **C/6**, Classe 4, Consistenza 23 mq, Superficie 23 mq

Subalterno 114: Rendita: Euro 84,10, Categoria **C/6**, Classe 4, Consistenza 23 mq, Superficie 23 mq

- Catasto Terreni Foglio 23, Particella 487

(Allegato 1)

4_Confini del lotto

Sub. 22 (appartamento)

Nord: vuoto su area scoperta

Est: vuoto su area scoperta

Sud: vuoto su area scoperta, vano scala condominiale

Ovest: vuoto su area scoperta, vano scala condominiale, appartamento altra proprietà

Sub. 31 (magazzino piano quinto)

Nord: magazzino altra proprietà

Est: terrazza condominiale

Sud: terrazza condominiale

Ovest: vano scala condominiale

Sub. 44 (magazzino piano quinto)

Nord: locale macchina ascensore

Est: terrazza condominiale

Sud: terrazza condominiale

Ovest: vano scala condominiale

Sub. 113 (magazzino e posto auto piano scantinato)

Nord: magazzino e posti auto altra proprietà

Est: corsia di manovra

Sud: magazzino altra proprietà e posto auto stessa proprietà

Ovest: altro magazzino e posto auto

Sub. 114 (magazzino e posto auto piano scantinato)

Nord: magazzino altra proprietà e posto auto stessa proprietà



Est: corsia di manovra
Sud: magazzino e posto auto altra proprietà
Ovest: magazzino e posto auto altra proprietà
(Allegato 2)

5_ Servitù attive o passive

Dal titolo di provenienza non risulta alcuna servitù attiva o passiva resa pubblica mediante trascrizione.
(Allegato 3)

6_ Ditta intestataria

Vedi allegato 1

7_ Provenienza del bene

Atto di compravendita in data 03/11/2006 Repertorio n. 5319 Raccolta n. 3030 Notaio Matteo Contento da Montebelluna (TV), trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 15/11/2006 ai nn. 56364/32320
(Allegato 3)

8_ Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli riportate nella certificazione notarile redatta dal notaio Niccolò Tiecco in Perugia del 02/12/2021 e depositata agli atti:

8.1 Trascrizione in data 09/02/2022 nn. 4207/2918 U.T. Treviso

Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario con sede in Treviso in data 28/01/2022 rep. n. 160 a favore BERICA ABS 4 S.R.L. con sede in Milano c.f.: 09022740964;

8.2 Iscrizione in data 19/05/2010 nn. 17732/3965 U.T. Treviso

Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso sez. Dist. di Conegliano con sede in Conegliano (TV) in data 23/10/2009 rep. n. 1660 a favore Condomino Giulia sede Conegliano (TV) c.f. 91007540262;

8.3 Iscrizione in data 15/11/2006 nn. 56365/14452 U.T. Treviso



Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Contento Matteo da Montebelluna (TV) in data 03/11/2006 rep. n. 5320/3031 a favore di Banca Popolare di Vicenza S.C.p.A. con sede in Vicenza (VI) c.f. 00204010243

Dalle ispezioni riportate nel certificato notarile sino al 12/05/2023, data dell'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto, non risultano altre trascrizioni e/o iscrizioni. (*Allegato 4*)

9_Descrizione generale del lotto

I beni pignorati si trovano a sud del centro urbano di Conegliano in prossimità della SS 13 Pontebbana, importante arteria di collegamento del nord-est italiano.

Trattasi di un compendio immobiliare costituito da un appartamento al quarto piano (attico), due magazzini al quinto piano e due posti auto con rispettivi magazzini situati nell'autorimessa condominiale al piano scantinato.

Il condominio è sviluppato su un'ampia autorimessa condominiale dalla quale si innalzano quattro blocchi scala ascensore che distribuiscono distinti gruppi di appartamenti. Il piano terra è destinato ad attività commerciali.

Dal blocco scala 1 che serve 14 unità abitative si accede all'abitazione composta da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, quattro camere, due bagni, un ripostiglio e una terrazza che delimita il perimetro dell'unità con vista panoramica.

L'unità immobiliare è dotata di:

- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento condominiale con radiatori in acciaio lamellare;
- portoncino di ingresso con spranga di sicurezza orizzontale;
- porte interne tamburate in legno;
- serramenti esterni in legno con vetro singolo e tapparelle in pvc;
- parquetti in legno posati sul preesistente pavimento in ingresso, soggiorno, corridoio e camere;
- pavimenti in ceramica in cucina, nei bagni e nel ripostiglio;
- pavimenti in quadrotti di ghiaino lavato in terrazza;



- tinteggiatura interna con pittura di tipo civile;
- davanzali e soglie in marmo.

La tipologia strutturale è costituita da telaio in calcestruzzo armato con solai in laterocemento.

Le pareti sono realizzate in laterizio intonacato, le murature all'esterno sono rivestite in mattonelle.

Si ritiene che il bene appartenga a una delle classi energetiche inferiori in seguito alle considerazioni circa la consistenza, il periodo di costruzione, il suo stato di conservazione e il tipo di finiture.

L'abitazione, dotata di agibilità dal 1972, si presenta in scarse condizioni di manutenzione.

Si segnalano in particolare:

- pavimenti in legno ammalorati e usurati;
- sfogliature e presenza di umidità nelle tinteggiature nei soffitti dei bagni e della cucina causati da umidità;
- sfogliatura delle verniciature dei serramenti esterni e un vetro rotto;
- l'amministratore di condominio ha ricevuto una comunicazione dall'inquilino del piano sottostante che segnala la presenza di umidità in corrispondenza dei bagni del bene pignorato causata probabilmente dalla rottura degli scarichi dei sanitari.

I due magazzini, situati al quinto piano, prospettano sull'ampia terrazza condominiale.

Un magazzino è accessibile dal vano scala corrispettivo all'appartamento mentre l'altro dalla terrazza. Sono dotati rispettivamente di porta in legno e di porta metallica. Ambedue hanno il pavimento in calcestruzzo.

L'autorimessa, oltre che dai vani scala ascensore, è accessibile da Via La Marmora percorrendo una rampa carrabile delimitata con un portone metallico basculante apribile elettricamente.

I due posti auto pignorati sono adiacenti e frontalmente sono delimitati dai due magazzini di proprietà dell'esecutato. I magazzini non sono riportati negli elaborati grafici della licenza edilizia.

L'autorimessa non risulta utilizzabile dal 30 gennaio 2020 a seguito della mancata messa a norma ai fini della prevenzione incendi.

(Allegato 5)



DATI DIMENSIONALI			
Descrizione	Superficie lorda mq	Rapporto mercantile	Superficie commerciale mq
<i>APPARTAMENTO</i>	130	1,00	130
<i>TERRAZZA</i>	116	0,25	29
<i>MAGAZZINI P. 5°</i>	10	0,50	5
<i>PIANO INTERRATO</i>	46	0,50	23
SOMMANO			187

(Allegato 6 e 7)

10_Destinazione urbanistica

L'area dove sorge l'immobile è così individuata nel *Piano degli Interventi* in vigore 14/06/2017 con successivi aggiornamenti:

- T2 Tessuto consolidato – Ambito Territoriale 3

Gli interventi sono normati dall'articolo 29.1 delle *Norme Tecniche Operative*.

(Allegato 8)

11_Conformità

11.1 Conformità urbanistica-edilizia

Il fabbricato è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia Pratica n.156 Prot. n. 17176 del 28/09/1970;
- Certificato di abitabilità n. 115 con efficacia dal 23/11/1972;
- Domanda di sanatoria edilizia prot. n. 65235/SU del 13/12/05 richiesta dall'amministratore di condominio per difformità prospettiche e altro.

Dal sopralluogo eseguito sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto i titoli edilizi depositati agli atti del Comune:

1. difformità planimetriche del piano scantinato;
2. difformità planimetriche dell'appartamento;
3. ampliamento dell'appartamento;
4. realizzazione di magazzini al piano quinto in assenza di titolo edilizio.

(Allegato 9)



11.2 Sanatoria edilizia

Dopo il confronto con il responsabile dell'edilizia privata del Comune riguardo le difformità riscontrate, si possono dare le seguenti indicazioni di massima che dovranno essere ratificate dopo l'istruttoria degli uffici competenti.

I valori stimati potrebbero subire variazioni anche in base ai compensi dovuti al professionista incaricato della sanatoria.

La mancata comunicazione asseverata dell'inizio lavori (CILA) per l'esecuzione delle opere descritte ai punti 1 e 2 comporta ai sensi della Legge 380/2001 art. 6-bis comma 5 la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro.

Le opere descritte ai punti 3 e 4 si configurano ai sensi della Legge 380/2001 art. 37 quali: *Interventi eseguiti in assenza o difformità dalla segnalazione di inizio attività e accertamento di conformità*; il comma 1 riporta: *La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi.*

Ai sensi della legge 10/1977 dovranno essere inoltre versati gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e il contributo del costo di costruzione.

Dalle indicazioni di massima ricevute dal tecnico comunale si riportano i calcoli per la determinazione dei relativi costi:

1) Sanzione per aumento del valore dell'immobile	Superficie mq 15,00	Costo produzione €/mq 150,00	Aumento valore € 2.250,00	Sanzione € 4.500,00
2) Oneri di urbanizzazione	Volume mc 40,00	Oneri unitari €/mc 30,00		Oneri complessivi € 1.200,00
3) Contributo costo costruzione	Superficie utile mq 7	Costo cost. unitario €/mq 30,00		Costo cost. complessivo € 2.100,00
			Sommano	€ 7.800,00

A titolo indicativo si stima l'importo di € 14.000,00 per la regolarizzazione delle difformità riscontrate comprensivo di sanzioni, oneri, contributi, diritti di segreteria e prestazioni professionali.

11.3 Conformità catastale

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto dell'immobile
(*Allegato 2*)



12_Disponibilità dell'immobile

L'immobile risulta occupato con contratto di locazione della durata di quattro anni, decorrenza 01/09/2021 e canone di locazione annuo di €/anno 3.600,00 pari a €/mese 300,00. Si segnala che nel contratto l'importo mensile scritto tra parentesi in corsivo risulta erroneamente pari a euro quattrocentottanta/00.

La registrazione è avvenuta presso l'Ufficio territoriale di Padova dell'Agenzia delle Entrate in data 03/09/2021 al n. 012363-serie 3T e codice identificativo

Considerato che al momento della firma del contratto di locazione l'alloggio veniva dichiarato "*interamente nuovo con gli impianti funzionanti*", si ritiene che esso sia stato stipulato a un canone inferiore di un terzo al giusto prezzo che si ritiene congruo a €/annuo 7.800,00 pari a €/mese 650,00.

Trattandosi di canone vile si presume che il contratto non sia opponibile a terzi.

(Allegato 10)

13_Oneri condominiali

Le unità immobiliari pignorate fanno parte del condominio denominato *Giulia*.

Il Regolamento Condominiale all'articolo 4° elenca le seguenti parti, cose e impianti di proprietà ad uso comune: *suolo e sottosuolo su cui sorge l'edificio, opere di fondazione, strutture in c.a. e muri maestri, muri di riempimento delle facciate esterne e prospettanti il cortile, opere decorative delle facciate, il tetto, le terrazze ad uso stenditoi sopra gli attici e quelle a livello degli attici stessi per la sola funzione di copertura, i cornicioni, le grondaie, i pluviali, i pozzetti di scarico delle acque bianche e relativi collettori e la condotta principale di scarico, il passo carraio e rampa di accesso al piano cantinato e spazi comuni allo stesso piano, l'area scoperta e quant'altro previsto dalla legge e non specificato.*

Dalla documentazione fornita dall'Amministratore di condominio risulta che l'inquilino è in regola con i pagamenti mentre l'esecutato proprietario ha un debito di € 808,50.

Il bilancio preventivo 2022/2023 prevede un totale spese:

- quota parte proprietario € 969,65
 - quota parte inquilino € 3.467,04
- per complessivi € 4.436,69.



Dall'analisi dei bilanci consuntivi e preventivi si ritiene che al momento dell'aggiudicazione del bene il debito riferito agli ultimi due anni potrebbe risultare pari ad € 2.000,00 per la parte proprietà.

(Allegato 11)

14_Divisibilità

Non è ritenuta né opportuna né giustificata la vendita della proprietà in più lotti a causa delle sue caratteristiche morfologiche.

15_ Stima

Si determina il valore dell'immobile inteso come prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia dei vizi e di ogni altra circostanza concreta.

Il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo attraverso il confronto con beni simili e l'individuazione del comune parametro di confronto (€/mq) opportunamente rettificato con coefficienti correttivi. A tal fine sono stati reperiti atti di compravendita di unità immobiliari vendute negli ultimi due anni, oltre ad aver consultato prezzi di vendita e borsini immobiliari on-line.

Ai fini della determinazione della consistenza del bene sono state consultate le seguenti fonti bibliografiche e normative: *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* (Ed. Agenzia del Territorio), *Codice delle valutazioni Immobiliari* (Ed. Tecnoborsa), D.P.R. n. 138/98, *Circolare Ministero* LL.PP. n. 12480/1966, Legge n. 392/78.

Nella determinazione del valore unitario (per metro quadrato) della superficie commerciale, si sono considerate la destinazione, la dimensione, la vetustà e le caratteristiche di finitura e di zona. Con questo obiettivo e in relazione ai prezzi medi di mercato per transazioni immobiliari di tipologie analoghe, si ritiene di poter assegnare all'unità di superficie come sopra individuata il valore di € 830,00/mq che, applicato a una superficie commerciale di mq 187,00, comporta un valore di mercato arrotondato pari a € 155.000,00.

Al valore di mercato si detraggono:

- € 40.000,00 riduzione dovuta alle caratteristiche della vendita all'asta (si applica una riduzione di circa 25% del valore di mercato tenuto conto anche dell'impossibilità di utilizzare l'autorimessa per un periodo di



tempo indefinito e che l'adeguamento alla normativa prevenzioni incendi comporterà delle spese straordinaria quantificabili solo in seguito della redazione di un progetto esecutivo con relativo computo metrico estimativo. Si deve tener conto inoltre delle eventuali spese per la riparazione delle perdite d'acqua verso l'appartamento sottostante che al momento della perizia non risultano stimabili, in quanto la diagnosi e l'analisi dei costi di riparazione possono essere svolte solamente con delle indagini distruttive che esulano dall'incarico del sottoscritto perito;

- € 14.000,00 regolarizzazione difformità edilizie;
- € 2.000,00 debito nei confronti del condominio.

Il **valore di vendita forzata** risulta quindi pari a **€ 100.000,00** arrotondati. (euro centomila/00).

Sarà onere della parte offerente verificare preventivamente alla fase di offerta, a propria cura, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c.

16_ Riepilogo

Unico lotto di vendita – piena proprietà

Appartamento con doppio posto auto in autorimessa condominiale e magazzini

Conegliano (TV) – Viale Italia, 107

Stima € 100.000,00 (euro centomila/00).



17_ Allegati

- 1_Visura catastale;
- 2_Mappa e planimetrie catastali;
- 3_Atto di provenienza;
- 4_Visure ipotecarie;
- 5_Comunicazione chiusura autorimessa
- 6_Documentazione fotografica;
- 7_Rilievo;
- 8_Estratto Piano Interventi e NTO;
- 9_Titoli edilizi;
- 10_Contratto di affitto;
- 11_Regolamento di Condominio, Tabelle millesimali, Consuntivo 2021/22, Preventivo 2022/23.

Tanto riferisce il sottoscritto, a evasione del ricevuto incarico, e si firma.

Treviso, li 16 maggio 2023

- arch. Luciano Mestriner -

documento firmato digitalmente

