

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

IFIS NPL SERVICING SPA
(PERAMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.)

ESEC. IMM.RI R.G. 217/2021

Giudice: Dott.ssa Paola TORRESAN

CTU: geom. Nello CASAGRANDE

RAPPORTO DI STIMA



INDICE

| | |
|---|----|
| 0.00 PREMESSA..... | 3 |
| 1.00 LOTTO UNICO | 4 |
| 1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE | 4 |
| 1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE | 4 |
| 1.03 CONFINI..... | 4 |
| 1.04 SERVITU' E VINCOLI | 5 |
| 1.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA | 5 |
| 1.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE | 5 |
| 1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE..... | 5 |
| 1.08 SPESE CONDOMINIALI..... | 6 |
| 1.09 DESCRIZIONE DEI BENE | 6 |
| 1.10 DESTINAZIONE URBANISTICA..... | 7 |
| 1.11 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI..... | 7 |
| 1.11 DIVISIBILITA' | 8 |
| 1.13 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO | 8 |
| 1.14 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA | 9 |
| 1.15 CONCLUSIONI..... | 9 |
| ALLEGATI..... | 10 |



1.00 PREMESSA

Con provvedimento in data 27.05.2022 il Giudice Esecutore dott.ssa Paola TORRESAN ha nominato il sottoscritto Nello CASAGRANDE geometra libero professionista, con studio in Conegliano via Berto Barbarani 16, iscritto al n. 2020 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso, quale perito stimatore dei beni immobili in capo agli esecutati e di seguito descritti.

Esperate le indagini preliminari, le verifiche urbanistiche, compiuti i necessari sopralluoghi ed assunte le necessarie informazioni, si riporta nel seguito della presente relazione il risultato della stima eseguita.

Il compendio immobiliare è costituito sostanzialmente da un appartamento con area scoperta al piano terra, garage ed accessori al piano interrato, compresi in un fabbricato condominiale, siti in Comune di Istrana in via Castellana n. 33E, nella frazione Ospedaletto; visti i beni oggetto di esecuzione, si procederà con un lotto unico.



LOTTO UNICO

Beni siti in via Castellana n. 33E – ISTRANA - TV

1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

Appartamento al piano terra con area scoperta, ed accessori al piano interrato, compresi in un fabbricato condominiale a quattro unità abitative, due piani fuori terra ed uno interrato, ubicati in Comune di Istrana in via Castellana n. 33E, nella frazione di Ospedaletto, a poca distanza dal centro cittadino. L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla strada comunale via Castellana.

1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto è composto da un appartamento al piano terra con accessori al piano interrato e terra, identificato al Catasto Fabbricati come segue:

Comune di Istrana

Sez. D Fg 4 Mapp. 798 sub 4 via Castellana P. S1-T cat. A/2 cl. 2 4,5 vani R.C. € 395,09

Sez. D Fg 4 Mapp. 798 sub 5 via Castellana graffato con il sub 4

Sez. D Fg 4 Mapp. 798 sub 10 via Castellana P. S1 cat. C/6 cl. 2 22 mq R.C. € 57,95

Rispettivamente appartamento al piano terra con area esclusiva di 104 mq, accessori al piano interrato e garage al piano interrato. Sono inoltre comprese le parti comuni condominiali ai sensi della legge o per destinazione, e secondo le previsioni del vigente regolamento di condominio, per i diritti di spettanza delle unità immobiliari in oggetto, in ragione dei millesimi di proprietà

1.03 CONFINI

L'intero complesso immobiliare confina da nord in senso orario con i seguenti mappali del foglio 24 del catasto terreni: 467, 469, 213, 214, 826, 946, 719, salvo se altri o variati; l'unità abitativa al piano terra confina con mappali 469, 213, sub



1, sub 2, sub 6, sub 7, la parte interrata confina con sub 3, sub 2, sub 8, sub 11, salvo se altri o variati.

1.04 SERVITU' E VINCOLI

L'accesso agli immobili, direttamente dalla via pubblica, per quanto invece concerne servitù e vincoli, non sono stati rilevati elementi vincolanti o servitù particolari, salvo le servitù attive e passive richiamate negli atti di provenienza e in particolare con le servitù venutesi a creare in seguito alla vendita frazionata dell'intero immobile, con i vincoli, gli obblighi e gli oneri assunti nei confronti del Comune di Istrana con atto autenticato dal Notaio Francesco Giopato di Treviso in data 01.07.1992 Rep. 38106, trascritto a Treviso il 17.07.1992 ai nn. 20417/15376, nonché la servitù attiva di passaggio e le servitù tecnologiche sotterranee costituite con atto del Notaio Luigi Tassitani di Castelfranco Veneto in data 15.03.1996 Rep. 1030729.

1.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'intero compendio immobiliare risulta in proprietà degli esecutati, in ragione di 1/3 ciascuno, giusto atto di compravendita in data 07.12.2004 Rep. 59540/14804 del Notaio Paolo TALICE in Treviso, ivi registrato il 15.12.2004 al n. 15573 serie 1T e trascritto a Treviso il 16.12.2004 ai nn. 53193/34246.

1.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'intero compendio immobiliare, all'atto del sopralluogo, risultava occupato dagli esecutati.

1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

1. **Ipoteca volontaria trascritta in data 16.12.2004 ai nn. 53194/12741** per la somma complessiva di € 261.000,00 capitale € 145.000,00 a favore di Veneto Banca Soc. Coop. Per Azioni A R.L. con sede in Montebelluna (TV) C.F.



00208740266 a garanzia di contratto di mutuo sottoscritto in data 07.12.2004
Notaio Paolo Talice;

2. **Ipoteca della Riscossione ruolo iscritta il 19.09.2017 ai nn. 31725/5383** a favore di Agenzia delle Entrate-riscossione di Roma C.F: 13756881002 domicilio ipotecario eletto in viale Montegrappa 34 Treviso, del 18.09.2017 Rep. 1901/11317, per capitale di € 53.718,87 e complessivi € 107.437,74 a solo carico dell'esecutato 1 per i diritti di 1/3 di piena proprietà;
3. **Pignoramento immobiliare** trascritto in data 01.06.2021 al nn. 22142/15104 a seguito di Verbale Ufficiale Giudiziario del 14.05.2021 Rep. 2683 a favore di Amco-asset Management Company Spa con sede in Napoli C.F: 05828330638, a carico di tutti e tre gli esecutati per la quota di proprietà.

1.08 SPESE CONDOMINIALI

Come comunicato dagli esecutati trattandosi di un condominio di sole 4 unità abitative, non c'è l'amministratore di condominio, e le spese comuni vengono pagate di volta in volta, pro quota da tutti i condomini e al momento non ci sono spese in sospeso.

1.09 DESCRIZIONE DEI BENE

Il compendio immobiliare è composto di un appartamento al piano terra con cortile ad uso esclusivo, accessori al piano interrato compreso il garage, compreso in un fabbricato condominiale composto da quattro unità abitative, così composto:

- **Piano terra:** ingresso-soggiorno, cottura, una camere matrimoniale, una camera a due letti, disimpegno e bagno oltre all'area scoperta, per una superficie lorda commerciale di circa 70,00 mq di abitazione, ed area scoperta per circa 104 mq, considerando l'area scoperta al 7%, abbiamo una superficie convenzionale del piano terra di: $70.00+7.00= 77.00$ mq;
- **Piano interrato accessori:** lavanderia, per una superficie lorda di circa 15.00 mq.



- **Piano interrato garage:** garage vano unico, per una superficie lorda di circa 22.00 mq.

La struttura dell'edificio è in cemento armato, con tamponamenti in muratura con interposto isolamento, solai in laterocemento e copertura a falde, le finiture sono di livello civile, con serramenti in legno con vetrocamera completi di scuri, porte interne in legno, pavimenti in piastrelle di ceramica nella zona giorno e bagno, in listoni di legno nella zona notte, finitura delle pareti ad intonaco grezzo-fino con idropittura. L'unità è dotata di impianto elettrico sottotraccia, impianto di climatizzazione ed impianto termico autonomo. Complessivamente il grado di manutenzione e conservazione dell'unità e di tutto il fabbricato è normale, anche se in alcuni punti nei locali a nord sono presenti delle muffe, fenomeno dovuto probabilmente alla scarsa arieggiatura dei locali, fenomeno che si presenta anche esternamente sempre sulle pareti poste verso nord.

1.10 DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla visione del PI vigente l'intero compendio immobiliare ricade in "ZONA C1-42" zone completamente o parzialmente edificate, regolamentata dall'art. 32 delle NTO.

1.11 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI

Le indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale hanno evidenziato come l'intero complesso immobiliare al quale le porzioni in oggetto appartengono, è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 127/92 del 16.07.1992 prorogata nei termini con provvedimento del 12.06.1995 prot. n. 4620;
- Concessione edilizia n.95 del 15.09.1995 prot. 95/5850/ui20;
- DIA recinzione in data 19.10.1996 prot. 14273;
- DIA denuncia inizio attività in data 31.10.1996 prot. 14917;



- Certificato di abitabilità in data 17.12.1996 prot. n. 17413;

Quanto autorizzato è conforme allo stato di fatto dei luoghi, così come le planimetrie catastali corrispondono all'esatta consistenza dei beni.

1.12 DIVISIBILITA'

L'immobile così come strutturato non è divisibile.

1.13 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Lo scrivente, in base al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che lo stesso ha dei beni in parola, alle visure delle mappe catastali ed al P.R.G. Comunale, in ottemperanza ai contenuti del quesito formulato, l'esperto stimatore provvederà a determinare il probabile valore venale degli immobili in oggetto, secondo quanto segue.

L'attuale e probabile valore commerciale di un bene sul mercato immobiliare viene convenzionalmente definito mediante la conoscenza del mercato immobiliare locale allo scopo confrontare il bene da stimare con il prezzo di altri beni simili, di cui è noto il valore, recentemente concretizzatosi con l'effettivo realizzo derivante dalla vendita.

Pertanto il valore unitario di stima determinato ed esposto nella presente relazione, non è altro che il frutto di proprie dirette conoscenze del mercato immobiliare, nonché dei valori proposti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, integrate con indagini presso agenzie immobiliari, operatori del settore, tecnici che svolgono l'attività professionale nell'ambito edilizio, le cui risultanze sono state dallo scrivente, mediate ed interpolate a definire il più probabile valore venale unitario degli immobili.

E' doveroso precisare che i valori esposti sono direttamente e significativamente influenzati dalla crisi persistente che attraversa il mercato immobiliare.

Alla luce di quanto sopra esposto si esprime il valore venale degli immobili



applicando alla superficie commerciale il valore unitario:

LOTTO UNICO

| | | | | |
|-------------------------------|-----------|-----------------------|-----------|--------------------|
| Piano terra abitazione | mq | 77 x € 1.100,00= | €. | 84.700,00= |
| Piano interrato accessori | mq | 15 x € 500,00= | €. | 7.500,00= |
| <u>Piano interrato garage</u> | <u>mq</u> | <u>22 x € 550,00=</u> | | <u>12.100,00=</u> |
| TOTALE | | | €. | 104.300,00= |

(€ centoquattromilatrecento/00)

1.14 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore dei beni per la vendita forzata, considerate le circostanze, i tempi per il decreto di trasferimento, la mancanza di una garanzia e la persistente stagnazione del mercato immobiliare, che comporta un'inevitabile tendenza al ribasso dei valori di vendita, viene ridotto del 5% e quantificato dallo scrivente come segue:

LOTTO UNICO

€ 104.300,00 – 5%= € 99.085,00=

Che arrotondiamo convenzionalmente a:

€ 99.000,00=

(€ novantanovemila/00)

1.15 CONCLUSIONI

Nella speranza di aver assolto con sufficiente chiarezza il mandato conferitogli, ringrazio per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per qualunque supplemento d'indagine o per qualsiasi chiarimento.

Conegliano, 22 maggio 2023

Il perito stimatore

Geom. Nello CASAGRANDE



ALLEGATI

LOTTO UNICO

- Vista aerea e stradario;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Documentazione Urbanistica;
- Titolo di proprietà.

