

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **R.G.E. 3 1 5 / 2 0 1 8**

nell'interesse di:

MAUI SPV S.r.l.

per mezzo della procuratrice speciale

BAYVIEW ITALIA S.r.l.

con Avvocato Roberto CALABRESI

e Avvocato Elisa GABOARDI

creditore

e

AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

rappresentata dal



creditore intervenuto

contro:

ESECUTATO

(non costituito)

Giudice dell'Esecuzione:

Dott.ssa Francesca VORTALI

**PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILIARI
- LOTTO UNICO -**

**COMUNE DI QUINTO DI TREVISO (TV)
VIA CAPITELLO n. 3 - scala A - interno 12**

R.G.E. 3 1 5 / 2 0 1 8

ARCHITETTO LUCA LORENZON

Piazza Sant'Andrea n.6 – 31100 Treviso - Tel. +39 0422 348394 Cell. +39 348 7420420
luca.lorenzonz2@archiworldpec.it - architetto.lorenzonz@gmail.com

Esperto Stimatore:

Arch. Luca LORENZON

*** **

INDICE

- Premessa	pag. 02
01 - Formazione di lotti - UNICO LOTTO -	pag. 03
02 - Ubicazione e accessibilità dei beni	pag. 04
03 - Identificazione catastale dei beni	pag. 04
04 - Confini	pag. 06
05 - Servitù attive e passive	pag. 06
06 - Ditta intestataria e titolo di provenienza	pag. 08
07 - Elenco delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie	pag. 09
08 - Descrizione dei beni pignorato e superficie calpestabile	pag. 11
09 - Destinazione urbanistica	pag. 15
10 - Conformità edilizia dei beni	pag. 15
11 - Disponibilità degli immobili	pag. 16
12 - Divisibilità dei beni	pag. 17
13 - Vincoli gravanti sui beni	pag. 17
14 - Stima del più probabile valore di mercato	pag. 18
15 - Stima del valore di vendita forzata	pag. 20
16 - Attestato di Certificazione Energetica	pag. 20
17 - Allegati	pag. 20

**** **

- PREMESSE -

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di

R.G.E. 315/2018

ARCHITETTO LUCA LORENZON

Piazza Sant'Andrea n.6 – 31100 Treviso - Tel. +39 0422 348394 Cell. +39 348 7420420

luca.lorenzoni2@archiworldpec.it - architetto.lorenzoni@gmail.com

Treviso Dott.ssa Alessandra Burra, in data 01 luglio 2021, per la stima dei beni immobili ubicati in Comune di Quinto di Treviso (TV), in Via Capitello n. 3 - scala A – interno 12, il sottoscritto Architetto Luca LORENZON, avente codice fiscale LRN LCU 66C26 L407B, iscritto al n.1223 dell’Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Treviso, nonché all’elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso, con studio professionale in Treviso, Piazza Sant’Andrea n.6, ha provveduto a redigere perizia dei beni pignorati, sulla base dei quesiti di cui all’art. 173 - bis disp. att. c.p.c.,

Precisazioni:

L’identificazione della parte eseguita è allegata alla presente perizia di stima nella scheda denominata soggetti coinvolti. ([allegato 01](#))

Il giorno 09 luglio 2021, il sottoscritto Esperto Stimatore, dopo aver accettato l’incarico e prestato il giuramento di rito, ha presso visione della copia dell’atto di pignoramento immobiliare relativo all’Esecuzione Immobiliare R.G.E. 315/2018 e della copia della relazione ventennale, ([allegato 02](#)) redatta in data 17 luglio 2018 dal Dott. Andrea Zuccarello Marcolini, Notaio in Messina (ME), relativa al procedimento emarginato.

Tutto quanto sopra premesso, il sottoscritto Esperto Stimatore, prende atto dei contenuti dell’incarico affidatogli e della documentazione allegata alla procedura per stilare la presente perizia di stima.

**** *
**** *
**** *
**** *

01 - FORMAZIONE DI LOTTI - UNICO -

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare costituiscono UN UNICO LOTTO, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con le

R.G.E. 315/2018

ARCHITETTO LUCA LORENZON

Piazza Sant’Andrea n.6 – 31100 Treviso - Tel. +39 0422 348394 Cell. +39 348 7420420

luca.lorenzonz2@archiworldpec.it - architetto.lorenzonz@gmail.com

relative accessioni e pertinenze, nonché con gli oneri e le servitù sia attive che passive esistenti, ed in particolare con quanto derivante dalla comproprietà, così come prevenuti alla parte eseguita con atto di compravendita stipulato in data 19 settembre 2003, Repertorio n. 82629, Raccolta n. 17115 dal Dottor Maurizio Bianconi, Notaio in Treviso (TV), trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso (TV) in data 25 settembre 2003 ai nn. 40253/26962, avente estremi di registrazione Serie 1/T n. 7704. ([allegato 03](#))

**** *
**** *
**** *
**** *

02 - UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEI BENI

I beni oggetto della presente perizia consistono in due unità immobiliari facente parte del fabbricato denominato "Condominio Eleonora" situato nel Comune di Quinto di Treviso (TV), in Via Capitello, al civico numero 3, piano secondo per l'appartamento e piano interrato per l'autorimessa.

L'accesso principale all'unità immobiliare a destinazione d'uso abitazione (appartamento), avviene unicamente da Via Capitello n. 3 – scala A, più precisamente dal lato Est del condominio denominato "Eleonora", tramite un vano scale interno condominiale provvisto di ascensore. ([allegato 04](#))

L'accesso carraio all'unità immobiliare a destinazione d'uso autorimessa (garage) avviene, per gli automezzi tramite una rampa carrabile posta sul lato Est del fabbricato denominato "Condominio Eleonora", mentre l'accesso pedonale avviene tramite il vano scale, provvisto di ascensore, interno al condominio. ([allegato 04](#))

**** *
**** *
**** *
**** *

03 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

In data 29 luglio 2021 il sottoscritto Esperto Stimatore ha effettuato le visure

R.G.E. 315/2018

ARCHITETTO LUCA LORENZON

Piazza Sant'Andrea n.6 – 31100 Treviso - Tel. +39 0422 348394 Cell. +39 348 7420420

luca.lorenzoni2@archiworldpec.it - architetto.lorenzoni@gmail.com

presso l'Ufficio del Territorio di Treviso ed ha richiesto l'estratto di mappa ([allegato 05](#)), la visura catastale ([allegato 06](#)), l'elenco dei subalterni ([allegato 07](#)) e le planimetrie catastali ([allegato 08](#)), tutti dati necessari per l'identificazione catastale delle unità immobiliari in oggetto.

Dall'esame della documentazione estratta risulta che i beni pignorati sono censiti al Catasto Fabbricati come segue:

- Comune di Quinto di Treviso (TV), Sezione B, Foglio 6°, Mappale n. 2856, Sub 27, Piano Secondo, Categoria A/2, Classe 2°, Consistenza 4,0 vani, Superficie Catastale 81 m², Rendita Catastale € 382,18 (abitazione di tipo civile);
- Comune di Quinto di Treviso (TV), Sezione B, Foglio 6°, Mappale n. 2856, Sub 56, Piano Interrato, Categoria C/6, Classe 2°, Consistenza 16 m², Superficie Catastale 18,00 m², Rendita Catastale € 29,75 (autorimessa).

Si precisa che dette unità immobiliari hanno diritto alle parti comuni del fabbricato a cui appartengono ai sensi dell'art 1117 c.c. e dalle Tabelle Millesimale del Regolamento del "Condominio Eleonora", così come da atto avente data 19 settembre 2002, Repertorio n. 79707, del Dottor Maurizio Bianconi, Notaio in Treviso (TV), trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso (TV) in data 25 settembre 2002 ai n. 8039/V pubb.

Agli effetti catastali si precisa che l'area su cui insiste il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione fanno parte è identificata al Catasto Terreni del Comune di Quinto di Treviso (TV), Foglio 12, con il Mappale 2856.

A seguito del sopralluogo avvenuto il giorno 23 novembre 2021, anche alla presenza del custode designato da Aste 33 S.r.l., lo scrivente Esperto Stimatore

ha svolto un'attenta ricognizione dei beni oggetto di stima, raffrontandolo con la documentazione reperita in data 29 luglio 2021 presso l'Ufficio del Territorio di Treviso: estratto di mappa ([allegato 05](#)) e planimetrie catastali delle unità immobiliari ([allegato 08](#)).

All'uopo lo scrivente dichiara che non si dovrà provvedere alla regolarizzazione delle planimetrie catastali in quanto le medesime risultano conformi allo stato dei luoghi.

**** *
**** *
**** *
**** *

04 - CONFINI

In riferimento alle sole unità immobiliari oggetto di pignoramento i confini risultano:

- per l'abitazione di tipo civile, ubicata al piano secondo di Via Capitello n. 3/A - Mappale 2856, Sub 27: lato nord con muri perimetrali, lato est con stesso Mappale, Sub 38 (altra proprietà) con stesso Mappale, Sub 28 (altra proprietà), lato sud con stesso Mappale, Sub 28 (altra proprietà), con stesso Mappale, Sub 4 (b.c.n.c. vano scale), con stesso Mappale, Sub 26 (altra proprietà) ed infine lato ovest con stesso Mappale, Sub 26 (altra proprietà) e con muri perimetrali, il tutto salvo altri e più precisi;
- per l'autorimessa ubicata al piano interrato di Via Capitello n. 3 - Mappale 2856, Sub 56: lato nord con muri perimetrali, lato est con muri perimetrali, lato sud con stesso Mappale, Sub 3 (b.c.n.c. corsia - area di manovra) e infine lato ovest con stesso Mappale, Sub 55 (altra proprietà), il tutto salvo altri e più precisi.

**** *
**** *
**** *
**** *

05 – SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

R.G.E. 315/2018

ARCHITETTO LUCA LORENZON

Piazza Sant'Andrea n.6 – 31100 Treviso - Tel. +39 0422 348394 Cell. +39 348 7420420

luca.lorenzoni2@archiworldpec.it - architetto.lorenzoni@gmail.com

I beni oggetto di pignoramento costituenti un unico lotto, con le relative accessioni e pertinenze, nonché con gli oneri e le servitù sia attive che passive esistenti ed in particolare con quanto derivante dalla proprietà, così come pervenuti alla parte eseguita con atto di compravendita stipulato in data 19 settembre 2003, Repertorio n. 82629, Raccolta n. 17115 dal Dottor Maurizio Bianconi, Notaio in Treviso (TV), trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso (TV) in data 25 settembre 2003 ai nn. 40253/26962, avente estremi di registrazione Serie 1/T n. 7704. ([allegato 03](#)) ed in particolare con le comproprietà sui seguenti beni:

- Con la proporzionale quota di comproprietà dell'area scoperta di cui identificazione catastalmente Comune di Quinto di Treviso (TV), Sezione B, Foglio 6°, Mappale n. 2856, Sub 1;
- Con la proporzionale quota di comproprietà dell'area scoperta di cui identificazione catastalmente Comune di Quinto di Treviso (TV), Sezione B, Foglio 6°, Mappale n. 2856, Sub 2;
- Con la proporzionale quota di comproprietà della rampa, area di manovra e corsia di cui identificazione catastalmente Comune di Quinto di Treviso (TV), Sezione B, Foglio 6°, Mappale n. 2856, Sub 3;
- Con la proporzionale quota di comproprietà dell'ingresso, della zona filtro e del vano scale di cui identificazione catastalmente Comune di Quinto di Treviso (TV), Sezione B, Foglio 6°, Mappale n. 2856, Sub 4;
- Con la proporzionale quota di comproprietà del vano tecnico ascensore di cui identificazione catastalmente Quinto di Treviso (TV), Sezione B, Foglio 6°, Mappale n. 2856, Sub 5;
- Con la proporzionale quota di comproprietà del vano tecnico ascensore di cui

identificazione catastalmente Quinto di Treviso (TV), Sezione B, Foglio 6°, Mappale n. 2856, Sub 8.

Infine si riporta:

- servitù di passaggio di cui l'atto stipulato in data 11 agosto 1959, Repertorio n. 1843 dal Notaio Rosanna Turchetto di Montebelluna (TV), trascritto a Treviso (TV) il 10 settembre 1959 ai nn. 11790/10954;
- vincolo non aedificandi di cui atto in data 17 aprile 2000 Repertorio. n. 70248, Notaio Ada Stiz di Treviso, trascritto a Treviso (TV) il 15 maggio 2000 ai nn. 18718/13246;
- nonché con la convenzione edilizia a favore del Comune di Quinto di Treviso (TV) e di cui l'atto stipulato in data 2 agosto 2000 Repertorio n. 71072 Notaio Ada Stiz di Treviso (TV), trascritto a Treviso (TV) l'11 agosto 2000 ai nn. 32084/22479.

**** *
**** *
**** *
**** *

06 - DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

In data 22 settembre 2021 il sottoscritto Esperto Stimatore, ha effettuato la richiesta presso lo Studio del Dottor Maurizio Bianconi, Notaio in Treviso (TV), procurando copia dell'atto di compravendita delle unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Da tale atto si evince, in forza dell'atto di compravendita stipulato in data 19 settembre 2003, Repertorio n. 82629, Raccolta n. 17115 dal Dottor Maurizio Bianconi, Notaio in Treviso (TV), trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso (TV) in data 25 settembre 2003 ai nn. 40253/26962, avente estremi di registrazione Serie 1/T n. 7704 ([allegato 03](#)), che l'Esecutato acquistava, l'intera proprietà delle porzioni immobiliari ad uso civile abitazione con pertinente

garage, facenti parte di un fabbricato denominato "Condominio Eleonora", sito in Comune di Quinto di Treviso (TV), Via Capitello e precisamente quanto identificato in catasto come segue:

- Comune di Quinto di Treviso (TV), Sezione B, Foglio 6°, Mappale n. 2856, Sub 27, Piano Secondo, Categoria A/2, Classe 2°, Consistenza 4,0 vani, Superficie Catastale 81 m², Rendita Catastale € 382,18 (abitazione di tipo civile);
- Comune di Quinto di Treviso (TV), Sezione B, Foglio 6°, Mappale n. 2856, Sub 56, Piano Interrato, Categoria C/6, Classe 2°, Consistenza 16 m², Superficie Catastale 18,00 m², Rendita Catastale € 29,75 (autorimessa)

Si precisa che dette unità immobiliari hanno diritto alle parti comuni del fabbricato a cui appartengono ai sensi dell'art 1117 c.c. e del Regolamento di Condominio.

**** *
**** *
**** *
**** *

07 - ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Da un'ispezione ordinaria effettuata in data 13 dicembre 2021, a carico della dell'Esecutato, è emerso che successivamente alla data del 17 luglio 2018, giorno in cui è stata depositata nella Cancelleria del Tribunale di Treviso (TV) la certificazione notarile relativa agli immobili di cui al procedimento in oggetto, non risultano ulteriori formalità contro il soggetto pignorato.

Dalla documentazione ipotecaria agli atti e dall'ispezione ordinaria effettuata dallo scrivente, presso l'Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso), emerge che alla data del 13 dicembre 2021 esistono a carico dell'Esecutato, per le unità immobiliari di cui giusta identificazione catastale come segue: Comune

di Quinto di Treviso (TV), Sezione B, Foglio 6°, Mappale n. 2856, Sub 27 e 56,
le seguenti formalità contro:

TRASCRIZIONI:

A carico dell'Esecutato: ([allegato 09](#))

▪ Trascrizione contro del 22 giugno 2018 – Registro Particolare 15338 Registro Generale 21684.

Verbale di pignoramento immobiliare del 03 maggio 2018 Repertorio n. 3865, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, a favore di Unicredit S.p.A., con sede a Roma (RM) - c.f. 00348170101, riguardante i seguenti beni:

- per la quota di piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Comune di Quinto di Treviso (TV), in Via Capitello n. 3, individuate catastalmente come segue: Comune di Quinto di Treviso (TV), Sezione B, Foglio 6°, Mappale n. 2856, Sub 27 (abitazione di tipo civile) e Sub 56 (garage).

ISCRIZIONI:

A carico dell'Esecutato: ([allegato 09](#))

▪ Iscrizione contro del 24 febbraio 2011 – Registro Particolare 1372 Registro Generale 6464.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 11 febbraio 2011, Repertorio n. 111472/17531, Dottor Acconcia Oleg Nicola, Notaio in Treviso (TV), per € 75.000,00 con ipoteca pari a € 112.500,00 a favore di Unicredit S.p.A., con sede a Roma (RM) - c.f. 00348170101, riguardante i seguenti beni:

- per la quota di piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Comune di Quinto di Treviso (TV), in Via Capitello n. 3, individuate catastalmente come

segue: Comune di Quinto di Treviso (TV), Sezione B, Foglio 6°, Mappale n. 2856, Sub 27 (abitazione di tipo civile) e Sub 56 (garage).

**** *
**** *
**** *
**** *

08 - DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI E SUPERFICIE CALPESTABILE.

Lo scrivente Esperto Stimatore, previo accordo con il custode nominato dall'Ill.mo Signor Giudice, fissava sopralluogo per il giorno 23 novembre 2021 ad ore 9,30 circa.

In sede di sopralluogo, nel luogo, giorno e ora concordati, lo scrivente, alla presenza del custode designato da Aste 33 S.r.l. e dell'Esecutato, eseguiva un'attenta ricognizione dei beni immobiliari oggetto di stima eseguendo nel frattempo un rilievo planimetrico ([allegato 10](#)) e un rilievo fotografico. ([allegato 11](#))

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI:

I beni oggetto della presente perizia consistono in due unità immobiliari facente parte di un fabbricato denominato "Condominio Eleonora" situato nel Comune di Quinto di Treviso (TV), in Via Capitello, al civico numero 3, piano secondo per l'appartamento (Sub 27) e piano interrato per l'autorimessa (Sub 56).

Si precisa che dette unità immobiliari hanno diritto alle parti comuni del fabbricato a cui appartengono ai sensi dell'art 1117 c.c. e del Regolamento di Condominio.

Descrizione del Fabbricato comprendente le unità immobiliari oggetto di stima:

Il Condominio è costituito da un unico corpo di fabbrica edilizio costituito da tre livelli fuori terra, più piano di copertura ed un livello interrato, per complessive, 2 uffici, 22 unità residenziali, 3 magazzini e 24 autorimesse interrate.

La zona dove è ubicato l'immobile è a carattere prevalentemente residenziale dotata dei principali servizi di trasporto e nelle immediate vicinanze delle attività commerciali e dista circa 0,7 km dal centro del Comune di Quinto di Treviso e circa 9,0 km dal centro storico della Città di Treviso (TV).

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato con i solai in latero-cemento, mentre i tamponamenti esterni sono in laterizio con finitura ad intonaco civile di colore ocra.

Le coperture del blocco edilizio è a falde inclinate, le scossaline sono in alluminio.

I davanzali e le soglie sono in marmo.

Il sistema di oscuramento delle finestre avviene con scuri in legno di colore verde.

Il fabbricato condominiale, nel suo complesso, presenta buone condizioni conservative e manutentive.

Descrizione dell'unità immobiliare a destinazione d'uso autorimessa - Mappale 2856 sub 56 -:

Per quanto concerne il locale adibito a garage, ubicato al piano interrato, esso ha una superficie netta di circa 16,40 m² con un'altezza interna netta di circa 2,55 ml.

La pavimentazione del locale adibito a garage e della corsia di manovra è in piastrelle di colore chiaro posate in diagonale nella corsia e ortogonalmente rispetto le pareti all'interno del garage..

Le pareti e il soffitto del garage sono dipinti al civile di colore chiaro.

Il garage è delimitato, da basculante di alluminio di colore grigio chiaro ed è dotato al suo interno del solo impianto elettrico.

La conservazione e la manutenzione, di tale bene oggetto della presente perizia, adibita a garage (piano interrato) sono buone.

Descrizione dell'unità immobiliare a destinazione d'uso abitazione - Mappale 2856 sub 27 -:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un appartamento (censito catastalmente come abitazione di tipo civile) ubicato al piano secondo.

L'ingresso all'appartamento, avviene dal vano scala condominiale, provvisto di ascensore (Scala A – civico n. 3) ed ha al suo interno la seguente distribuzione: un locale adibito a soggiorno dal quale si accede ad una loggia, un disimpegno, una camera ad uso matrimoniale, un bagno ed una camera singola.

L'altezza interna netta dell'appartamento è costante, pari a 2,70 metri lineari.

La porta d'ingresso è del tipo blindata mentre le porte interne sono in legno, del tipo tamburato di colore marrone.

Le pareti interne sono intonacate al civile con finitura in pittura di colori bianco.

I serramenti esterni (finestre e porte finestre) sono del tipo in legno ad ante con vetrocamera, il sistema di oscuramento delle finestre avviene con scuri in legno di colore verde.

I pavimenti dei locali adibiti a soggiorno e disimpegno sono rivestiti con piastrelle di ceramica quadrate delle dimensioni di 33 x 33 cm, posate in diagonale rispetto alle pareti, nella tonalità chiara.

I pavimenti dei locali adibiti a camere da letto sono rivestiti con pavimentazione simile ad un'essenza di rovere, con posa a correre e orientamento ortogonalmente alle pareti.

Il pavimento del bagno è in piastrelle di ceramica quadrate delle dimensioni di 20 x 20 cm, posate ortogonalmente alle pareti, nella tonalità del rosa chiaro.

Le pareti del bagno, per l'altezza di circa 2,60 m, sono rivestite con piastrelle di ceramica quadrate delle dimensioni di 20 x 20 cm, posate ortogonalmente con listello di finitura posto a circa 2,20 m di altezza.

Il bagno, comprende la seguente dotazione, il lavandino, il bidet, il water e la vasca da bagno, tutti con rubinetteria per l'adduzione di acqua calda e fredda.

Per quanto concerne la dotazione degli impianti della parte abitativa, essi comprendono: l'impianto elettrico sotto traccia, l'impianto idrico sanitario, l'impianto citofonico, l'impianto fognario, l'impianto televisivo, l'impianto di riscaldamento del tipo autonomo a radiatori posti a parete, così come autonoma è anche la produzione di acqua calda sanitaria ed infine l'impianto del gas metano di rete per il piano cottura alimentare.

La conservazione e la manutenzione del bene oggetto della presente perizia adibita ad abitazione, sono buone.

SUPERFICIE CALPESTABILE:

Lo scrivente Esperto Stimatore, a seguito rilievo dei luoghi riassume di seguito per ogni singolo locale la destinazione, l'altezza e la superficie calpestabile.

Locale	Altezza	Superficie calpestabile
AUTORIMESSA (Mappale 2856 - Sub 56) - Piano Interrato		
Garage	2,55 m	16,40 m²
ABITAZIONE (Mappale 2856 - Sub 27) - Piano Secondo		
Soggiorno Pranzo	2,70 m	33,80 m ²
Loggia	2,70 m	6,85 m ²
Disimpegno	2,70 m	2,50 m ²

Camera Matrimoniale	2,70 m	14,40 m ²
Bagno	2,70 m	6,25 m ²
Camera Singola	2,70 m	10,70 m ²
Superficie calpestabile abitazione		74,50 m²

Il tutto come meglio raffigurato nelle rappresentazioni grafica di rilievo planimetrico eseguita dal sottoscritto Esperto Stimatore e allegate alla presente. (allegato 10)

**** *
**** *
**** *
**** *

09 – DESTINAZIONE URBANISTICA

In data 23 novembre 2021 il sottoscritto effettuava l'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quinto di Treviso (TV), per l'individuazione della Zona Urbanistica ove sono ubicati i beni oggetto di pignoramento e prendeva visione dello Strumento Urbanistico del Comune, più precisamente della Tavola n. P04f – Carta della Disciplina del suolo (zone significative) e delle Norme Tecniche Operative.

Le unità oggetto della presente ricadono in Zona Territoriale Omogenea “C” art. 21 – Tessuto consolidato recente T3 – identificate dalle Norme Tecniche Operative.

Si precisa oltremodo che sul bene oggetto di pignoramento immobiliare non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

**** *
**** *
**** *
**** *

10 – CONFORMITA' EDILIZIA

In data 13 ottobre 2021 il sottoscritto effettuava richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quinto di Treviso (TV) per prendere visione della pratica edilizia e dell'agibilità relativa ai beni oggetto di pignoramento e

per richiedere copia dei documenti assentiti.

Tale richiesta veniva evasa in data 24 ottobre 2021 e dall'esame della predetta documentazione tecnica risulta che l'immobile oggetto della presente perizia di stima è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Signor Sindaco del Comune di Quinto di Treviso (TV) e precisamente:

- Concessione Edilizia n. 112 del 21.08.2000 – Prat. Ed. n. 99/112 avente ad oggetto i “*Nuova Costruzione Residenziale*”, rilasciata alla Ditta Immobiliare

[REDACTED]
(allegato 12)

- Concessione Edilizia in Variante n. 112 del 24.09.2001 – Prat. Ed. n. 99/112-VAR, avente ad oggetto variante in corso d'opera della Concessione Edilizia n. 112 del 21.08.2000 – Prat. Ed. n. 99/112; (allegato 13)

- Concessione Edilizia Seconda Variante n. 112 del 17.09.2002 – Prat. Ed. n. 99/112-2^VAR, avente ad oggetto variante in corso d'opera della Concessione Edilizia originaria n. 112 del 21.08.2000 – Prat. Ed. n. 99/112; (allegato 14)

- Certificato di Agibilità del 29.11.2002 riferimento Prat. Ed. n. 99/112. (allegato 15)

Il sottoscritto ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., relativamente alla verifica tra lo stato dei luoghi e l'ultimo stato di progetto legittimato, dichiara che non si dovrà provvedere alla regolarizzazione dello stato dei luoghi in quanto conformi all'ultimo stato di fatto legittimato.

**** **

11 - DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

R.G.E. 315/2018

ARCHITETTO LUCA LORENZON

Piazza Sant'Andrea n.6 – 31100 Treviso - Tel. +39 0422 348394 Cell. +39 348 7420420

luca.lorenzonz2@archiworldpec.it - architetto.lorenzonz@gmail.com

Alla data del sopralluogo avvenuto il giorno 23 novembre 2021, l'Esecutato ([allegato 01](#)), in qualità di proprietari e in forza dell'atto di compravendita stipulato in data 19 settembre 2003, Repertorio n. 82629, Raccolta n. 17115 dal Dottor Maurizio Bianconi, Notaio in Treviso (TV), trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso (TV) in data 25 settembre 2003 ai nn. 40253/26962, avente estremi di registrazione Serie 1/T n. 7704. ([allegato 03](#)), utilizza le unità immobiliari oggetto del pignoramento, ove risiede assieme al figlio.

**** *
**** *
**** *
**** *

12 - DIVISIBILITA' DEI BENI

I beni immobili di cui al LOTTO UNICO sono pignorati per intero. Pertanto non si pone la questione della loro divisibilità in natura.

**** *
**** *
**** *
**** *

13. VINCOLI GRAVANTI SUI BENI

VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE:

I beni oggetto della presente perizia consistono in due unità immobiliari facente parte di un fabbricato denominato "Condominio Eleonora" situato nel Comune di Quinto di Treviso (TV), in Via Capitello, al civico numero 3, piano secondo per l'appartamento (Sub 27) e piano interrato per l'autorimessa (Sub 56).

In fase di sopralluogo, eseguito in data 23 novembre 2021 (nella bacheca condominiale posta all'ingresso della scala A) si evince che il Condominio risulta essere gestita dall'amministrazione denominata "Punto m" (Amministrazione Condominiale Gestione Stabili) con sede a Resana (TV) in Via Cà Zane n.20/A, nella figura dell'amministratore Signor [REDACTED]

Sempre in fase di sopralluogo, alla presenza del custode designato da Aste 33

S.r.l., l'Esecutato informava lo scrivente che l'Amministratore da circa un anno risultava irreperibile e che il Condominio veniva amministrato dai Signori Condomini in autogestione.

Nei giorni seguenti l'Esperto Stimatore provava ripetutamente a contattare il Signor Michele Pupulin ma senza riuscirvi, per tale motivo non è possibile riportare nella presente perizia la quantificazione degli importi relativi alla gestione condominiale a consuntivo degli ultimi due anni e a preventivo per la gestione dell'anno in corso.

**** *
**** *
**** *
**** *

14 - STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Per la stima dei beni immobiliari di cui al LOTTO UNICO, si è adottato il criterio di stima con valutazione sintetica comparativa, in quanto il più rispondente per l'ottenimento del valore di mercato.

Si sono quindi ricercati i più probabili valori di mercato immobiliari simili ai beni oggetto di stima sia per caratteristiche sia per tipologia.

Sono state altresì considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei suddetti beni, tenuto conto della loro collocazione, dei servizi offerti dalla zona, dell'epoca di costruzione, delle caratteristiche costruttive, della consistenza, della vetustà, dello stato manutentivo nonché della qualità delle finiture.

Ai fini della determinazione del valore di stima, si è tenuta particolarmente in considerazione l'attuale difficoltà di vendita di beni immobili in genere e della numerosa offerta d'immobili avente tipologia simile a quelli in oggetto.

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

All'unità oggetto della presente, si è ritenuto idoneo applicare alla superficie

calcolata al lordo delle murature interne ed esterne i coefficienti di omogeneizzazione (Cf.), in modo da trasformare le superfici lorde in superfici commerciali/convenzionali.

Il tutto come meglio raffigurato nella rappresentazione grafica di rilievo planimetrico eseguita dall'Esperto Stimatore allegata alla presente. (allegato 16)

Descrizione	Superficie Lorda	Cf.	Superficie Commerciale
AUTORIMESSA (Mappale 2856 - Sub 56) - Piano Interrato			
Locale accessorio - garage	19,30 m ²	0,50	9,65 m ²
ABITAZIONE (Mappale 2856 - Sub 27) - Piano Secondo			
Locali principali	80,40 m ²	1,00	80,40 m ²
Locali accessori - Loggia	7,40 m ²	0,40	2,95 m ²
Superficie commerciale totale			93,00 m ²

Tutto quanto sopra considerato, il sottoscritto Esperto Stimatore valuta e stima i beni oggetto della presente, attribuendo un valore a metro quadrato di superficie commerciale pari a € 1.050,00, ottenendo il valore dei beni immobiliari, di cui al lotto unico e al netto delle detrazioni come segue:

Valore del bene: 93,00 m ² x € 1.050,00 €/m ²	€ 97.650,00
Valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO	€ 97.650,00

Valore finale di stima dei beni immobiliari per la quota di 1/1 della piena proprietà a capo all'esecutato di cui al LOTTO UNICO pari a:

€ 97.650,00 (novantasettemila seicentocinquanta/00)

**** *
**** *
**** *
**** *

R.G.E. 315/2018

ARCHITETTO LUCA LORENZON

Piazza Sant'Andrea n.6 – 31100 Treviso - Tel. +39 0422 348394 Cell. +39 348 7420420

luca.lorenzonz2@archiworldpec.it - architetto.lorenzonz@gmail.com

15 - STIMA DEL VALORE PER LA VENDITA FORZATA

In considerazione della peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

Valore dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO	€ 97.650,00
Detrarre:	
del 20 % del valore bene immobiliare per vendita forzata	€ 19.530,00
Valore di vendita forzata	€ 78.120,00

Valore di vendita forzata dei beni immobiliare per la quota di $\frac{1}{1}$ della piena proprietà a capo dell'Esecutato di cui al LOTTO UNICO, arrotondato è pari a:

€ 78.000,00 (settantottomila/00)

**** *
**** *
**** *
**** *

16 - ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il sottoscritto a seguito di richiesta accesso atti avvenuta all'Ufficio Tecnico del Comune di Quinto di Treviso (TV) il 13 ottobre 2021 e in sede di sopralluogo avvenuto il giorno 23 novembre 2021, dichiara che per il bene, a destinazione d'uso residenziale, oggetto della presente esecuzione immobiliare non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestazione di Certificazione Energetica.

Pertanto lo scrivente Esperto Stimatore provvederà, su richiesta, alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, successivamente all'aggiudicazione del bene oggetto della presente.

**** *
**** *
**** *
**** *

17 - ELENCO ALLEGATI

R.G.E. 315/2018

ARCHITETTO LUCA LORENZON

Piazza Sant'Andrea n.6 – 31100 Treviso - Tel. +39 0422 348394 Cell. +39 348 7420420

luca.lorenzonz2@archiworldpec.it - architetto.lorenzonz@gmail.com

pag. 20/22

1. Nominativi soggetti coinvolti – Esecutato 01;
2. Copia della relazione ventennale redatta in data 17 luglio 2018 dal Dott. Andrea Zuccarello Marcolini, Notaio in Messina (ME);
3. Atto di compravendita del 19 settembre 2003, Repertorio n. 82629, Raccolta n. 17115 dal Dottor Maurizio Bianconi, Notaio in Treviso (TV);
4. Rappresentazione foto aerea – Comune di Quinto di Treviso (TV), in Via Capitello, al civico numero 3;
5. Estratto di mappa – Catasto Terreni: Comune di Quinto di Treviso (TV), Foglio 12, con il Mappale 2856;
6. Visura Catastale - N.C.E.U.: Comune di Quinto di Treviso (TV), Sezione B, Foglio 6°, Mappale n. 2856, Sub 27 e 56;
7. Elenco dei subalterni - N.C.E.U.: Comune di Quinto di Treviso (TV), Sezione B, Foglio 6°, Mappale n. 2856;
8. Planimetrie Catastali: N.C.E.U.: Comune di Quinto di Treviso (TV), Sezione B, Foglio 6°, Mappale n. 2856, Sub 27 e 56;
9. Ispezione Ipotecaria Ordinaria - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare a carico dell'Esecutato;
10. Rilevo delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare – Architetto Luca Lorenzon;
11. Rilevo fotografico delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare – Architetto Luca Lorenzon;
12. Concessione Edilizia n. 112 del 21.08.2000 – Prat. Ed. n. 99/112;
13. Concessione Edilizia in Variante n. 112 del 24.09.2001 – Prat. Ed. n. 99/112-VAR;
14. Concessione Edilizia Seconda Variante n. 112 del 17.09.2002 – Prat. Ed.

n. 99/112-2^VAR;

15. Certificato di Agibilità del 29.11.2002 riferimento Prat. Ed. n. 99/112;
16. Rappresentazione grafica con individuazione della superficie commerciale dell'unità oggetto della presente esecuzione immobiliare - Architetto Luca Lorenzon;
17. Supporto CD-rom contenente la presente perizia e i relativi allegati in formato .pdf e .doc.

**** *
**** *
**** *
**** *
**** *
**** *

La presente perizia è stata sviluppata attentamente e con serena obbiettività al solo scopo di appurare e far conoscere la verità all'Ill.mo Sig. Giudice.

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Treviso, li 12 gennaio 2022

L'Esperto Stimatore

Dott. Arch. Luca Lorenzon

