

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 332/2018

Relazione dell'esperto stimatore.

Il sottoscritto arch. Alfonso Mayer, con studio in Treviso, viale Alcide De Gasperi 24, tel. 0422 411257 veniva nominato per la redazione di stima ex art. 173 bis disp.att.c.p.c, prestava giuramento telematico il 23/07/2021.

L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti è stata fissata del G.E. per il giorno 03/02/2022.

In data 29/11/2021 si è svolto il sopralluogo, presente il Custode del bene, Esecutato "1", Soggetto "6", senza impedimenti, ritardi o irregolarità, procedendo al rilievo metrico e fotografico.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Unico lotto di vendita – intera piena proprietà

E' costituito da un appartamento a piano primo e garage a piano interrato, all'interno di un condominio, composto in due corpi di fabbrica a tre piani fuori terra, collegati da un piano interrato a garage e da un corridoio vetrato a ponte a piano primo e secondo. L'unità immobiliare ha diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed impianti comuni di cui agli artt. 1117 e segg. del Codice Civile, nonché in pro-quota secondo le tabelle millesimali allegate al Regolamento Condominiale.

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

31013 CODOGNE' (TV) – via Scuole n. 6

L'immobile pignorato, facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Ex Vaticano" si trova a Codognè, località Roverbasso; il fabbricato in cui è inserita l'unità pignorata è a tre piani fuori terra; si accede all'alloggio dal



pianerottolo servito dal vano scale e dall'ascensore condominiali; all'atrio a piano terra si accede dall'area pedonale scoperta condominiale; questa, attraverso passaggi pedonali anche coperti, è collegata alla strada comunale e ai parcheggi.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI CODOGNE' (codice C815) SEZ. URB. C - FOGLIO 2

Catasto fabbricati

MN. 708 - sub. 14 - via Scuole - piano 1 - Cat. A/2 - Cl. 2 – vani 5,5 – sup. cat. mq 90 escluse aree scoperte mq 88 - RC € 525,49;

MN. 708 - sub. 33 - via Scuole – piano S1 - Cat. C/6 - Cl. 2 – cons. mq 24 - sup. cat. mq 28 - RC 70,65;

CONFINI DEL LOTTO

MN. 708 - sub. 14 (appartamento - piano primo) in senso orario da Nord: sub. 2 b.c.n.c. vano scale condominiale, con altra unità condominiale sub. 15, affaccio esterno a Est, Sud e Ovest e parte a Nord, su sottostante area urbana sub.1 b.c.n.c. e via Scuole.

MN. 1875 - sub. 33 (garage) in senso orario da Nord: muro perimetrale controterra (cavedio di ventilazione); con altra autorimessa sub.32; con sub. 1 b.c.n.c. area di manovra comune; con altra autorimessa sub.34.

DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

- Esecutato "1" quota ½ di piena proprietà;
- Esecutato "2" quota ½ di piena proprietà.

Patto di famiglia con datio in solutum Notaio Mario Caracciolo di Padova (PD) in data 21/06/2013, Rep.n.42444, Racc.n.23111, trascritto a Treviso il 05/07/2013 ai n.r.g.21391/n.r.p.14190, nel quale atto il Soggetto "3", parte cedente, si riservava il diritto di abitazione nell'immobile ex art.1022 cod. civ.; e le parti sono edotte della



ipoteca volontaria iscritta il 02/07/2010 reg.part. n.5336 / reg.gen. n.23774 e che

questa graverà esclusivamente in capo al Soggetto "3";

il 17/06/2016 veniva trascritta Domanda giudiziale di revoca del Patto di famiglia

reg.part. 13624 / reg.gen. 19880 e, successivamente,

il 27/02/2020 veniva presentata Annotazione reg.part. n.1081 / reg.gen. n.6965 di

inefficacia relativa ex art.2901 C.C. su pronuncia del Tribunale di Treviso.

Il Soggetto "3" non risulta esecutato.

SERVITU'

Nell'atto di provenienza viene riportato che il trasferimento avviene con tutti i diritti

reali, accessioni e pertinenze, nonché oneri e le servitù attive e passive ed in quanto

esistenti, nonché con riferimento all'atto d'obbligo Notaio Dall'Antonia in Vittorio

Veneto del 10/02/2006 per la realizzazione di opere di urbanizzazione sull'attigua

area di proprietà comunale. Dalla documentazione rinvenuta presso l'archivio atti del

Comune di Codogné si può ritenere assolta tale obbligazione essendo le opere di

urbanizzazione eseguite e concluse nel 2008.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Trascrizioni pregiudizievoli

Trascrizione in data 02/08/2018 reg.part. n.19700 / reg.gen. n.27921

Verbale di pignoramento immobili del 22/05/2018 rep. 4206 Ufficiale Giudiziario

Treviso (TV); a favore di Soggetto "4", contro Esecutati "1" ed Esecutato "2";

pignorato l'intero della proprietà dei beni in Codogné, sez.C, fg.2, MN 708, sub 14 e

sub. 33.

Trascrizione in data 17/06/2016 reg.part. n.13624 / reg.gen. n.19880

Domanda giudiziale, Tribunale di Treviso in data 14/04/2016 rep. 4804, di revoca del

Patto di famiglia con datio in solutum del 21/06/2013; a favore di Soggetto "5", contro



Esecutato "1", Esecutato "2" e Soggetto "3"; immobili per l'intero della proprietà dei beni in Codogné, sez.C, fg.2, MN 708, sub 14 e sub. 33;

Annotazione del 27/02/2020 reg.part. n.1081 / reg.gen. n.6965 di inefficacia relativa ex art.2901 C.C., su pronuncia del Tribunale di Treviso, del Patto di famiglia con datio in solutum, trascritto a Treviso il 05/07/2013 ai n.r.g.21391/n.r.p.14190

Iscrizioni

Iscrizione in data 02/07/2010 reg.part. n.5336 / reg.gen. n.23774

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto (TV) in data 15/06/2010, Rep. n. 101550/19575, debitore ipotecario

Soggetto "3", ipotecata la piena proprietà dei beni in Codogné, sez.C, fg.2, MN 708, sub 14 e sub. 33.

Per quanto antecedente al 06/08/2018 si rimanda alla relazione notarile aggiornata a tale data.

DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

L'immobile pignorato si trova a Codogné (TV), in località Roverbasso, a 3,5 km dal centro di Codogné e a circa 2,5 km dal centro di Gaiarine. La zona nella quale è situato si posiziona a 16 km da Conegliano e 44 km da Treviso; zona residenziale di recente conformazione, edificata prevalentemente a condomini di piccole-medie dimensioni e mono-bifamigliari.

La zona è tranquilla, fornita di parcheggi, e a 10-15 minuti a piedi si possono raggiungere le fermate per il bus pubblico per il centro di Conegliano e di Gaiarine, in un paio di minuti, con un autoveicolo, si può raggiungere un supermercato; si trova in prossimità della rete della viabilità provinciale con la quale si può raggiungere i numerosi aggregati urbani e industriali nell'area pedemontana della provincia di Treviso. Nei pressi è presente un impianto produttivo di una azienda di



primaria importanza nel settore dell'arredo. Dista 20 min di automobile dal casello autostradale di Godega Sant'Urbano dell'A28 Conegliano-Portogruaro. L'alloggio è inserito nel condominio denominato "Ex Vaticano", edificato a tre piani fuori terra e un piano interrato; l'alloggio oggetto di perizia è situato a piano primo; gli spazi comuni esterni sono curati, l'atrio e il vano scala sono rifiniti con buona qualità; l'accesso carrabile al garage interrato è con rampa condominiale, o pedonale attraverso atrio, vano scale e/o ascensore condominiale e scale esterne. L'area esterna pubblica è urbanizzata con marciapiedi, illuminazione, viabilità e parcheggi pubblici in asfalto; la zona pedonale interna al complesso edilizio è organizzata a piazzetta, arredata con sedute e illuminazione pubblica. Gli spazi di manovra ai garage è ampio, fornito di illuminazione e aerazione indiretta naturale, anche attraverso ampi cavedi.

A Sud del complesso è individuata una zona destinata alla conservazione e alla realizzazione di parchi urbani, parchi di quartiere e attrezzature sportive pubbliche e private (NTO, art.37), a Est è individuata una zona, con fulcro nella Chiesa Parrocchiale di S.M. Assunta, per istituzioni religiose, culturali e associative, per lo svago e lo spettacolo, assistenziali, sanitarie, servizi amministrativi, servizi per la pubblica sicurezza e tecnologici.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'appartamento si dispone al piano primo della scala A al civ. 6, ha tipologia distributiva in zona giorno (soggiorno, cucina, terrazzo) e zona notte (disimpegno, bagno, camere da letto). La zona giorno affaccia verso Sud, parte soleggiata, mentre la zona notte affaccia verso Ovest; le finestre della camera da letto principale sono rivolte a Nord e fronteggiano il corpo dell'edificio condominiale distaccato.

Il lotto è costituito da (superfici interne indicate come descrittori della consistenza, le



misure indicate con apice^ rientrano nel limite della tolleranza costruttiva):

- Appartamento a piano primo (altezza interna ml 2,7): soggiorno (mq 21,8), cucina (mq 13,8), loggia (mq 8,2), vano tecnico (mq 1,5), disimpegno (mq 5,1), camera 1 (mq 13,9^), camera 2 (mq 8,9^), bagno (mq 5,4); superficie lorda di mq 89,1;

- Garage a piano interrato (altezza interna ml 2,4); garage (mq 24,2); superficie lorda mq 31,1.

DIMENSIONI

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Appartamento	89,1	1	89,1
Loggia	8,2	0,4	3,3
Garage	31,1	0,5	15,5
Sommano			mqc 107,9

IMMOBILE - FINITURE ED IMPIANTI

L'appartamento, con vetustà di 13 anni, si presenta in buone condizioni di conservazione e in generale le finiture sono di tipo commerciale, di fascia media.

APPARTAMENTO. Pavimenti: doghe di legno nella zona notte (disimpegno e camera 1 e 2), piastrelle di grande formato in soggiorno e cucina, di taglio commerciale nel bagno. Rivestimenti: piastrelle in ceramica nel bagno e nella zona cottura. Serramenti: porte interne in legno tamburato; serramenti finestre in legno con vetrocamera, oscuri in legno verniciati colore beige; porta di ingresso di tipo antieffrazione; davanzali e soglie in pietra a scelta commerciale. Tinteggiature: tinteggiatura a civile, con cromatismi interni personalizzati. Impianto idrico-sanitario: sanitari e rubinetteria in buono stato; bagno: lavandino, wc, bidet, vasca. Attacco lavatrice nel vano tecnico su loggia. Impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia a gas posizionata in vano tecnico esterno, con manutenzione registrata fino



al 20/10/2021, diffusione a pavimento, termoarredo colore bianco a spalliera nel bagno; dichiarazione di conformità art.7 D.M.37/08, libretto di impianto e manutenzione eseguita documentata. Impianto di condizionamento: uno split interno nel disimpegno, con unità esterna in vano tecnico su loggia. Impianto elettrico: con interruttori automatici magnetotermici di recente impostazione; dichiarazione di conformità art.9 L.46/90. Impianto citofonico: con videocitofono. Impianto televisivo: antenna condominiale e presa interna. Acqua: approvvigionamento da acquedotto comunale. Fognatura: impianto fognario condominiale con allacciamento alle reti di zona. Energia elettrica: allacciamento a rete.

Dalla copia del contratto di locazione stipulato il 13/09/2010 e visionata in sede di sopralluogo, si può evincere che la classe energetica dell'immobile è dichiarata di livello C.

GARAGE. Pavimento in cemento liscio, pareti tinteggiate, portone basculante in lamiera ad apertura manuale, serramento in metallo su cavedio di aerazione naturale, impianto elettrico; spazi condominiali di manovra in cemento liscio. A soffitto sono presenti due condotte di scarico condominiali.

DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

Destinazione urbanistica

L'immobile è compreso nella Zona Territoriale Omogenea B che comprende le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale. Sono ammesse le manutenzioni ordinarie e straordinarie, l'ampliamento, il restauro, il risanamento conservativo, la ristrutturazione, la demolizione con ricostruzione e gli adeguamenti igienico-sanitario (NTO, art.21). Ricade in zona di vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04 (corsi d'acqua) relativo al vicino fiume Resteggia, classificato come corridoio ecologico (art.52-53



NTA) e in prossimità di ampie zone destinate a verde pubblico.

Conformità edilizia

Il fabbricato è stato edificato con:

- Permesso di Costruire n.912 del 21/04/2006;
- Permesso di Costruire in variante n.1580 del 03/10/2008;
- Certificato di Agibilità n.1580, prot. n.11167 del 30/10/2008.

Diffornità

L'alloggio, a piano primo, e il garage, a piano interrato, non presentano ad oggi sostanziali diffornità rispetto al progetto approvato se non per la superficie interna delle camere 1 e 2 che risultano essere inferiori al minimo di norma, ma ad oggi contenute nei limiti della tolleranza costruttiva.

E' in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati.

Conformità catastale

L'alloggio e il garage non presentano sostanziali diffornità.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile e il garage, alla data del sopralluogo, sono risultati occupati dalla conduttrice Soggetto "6", con Contratto di Locazione ad uso abitativo stipulato il 13/09/2010 e registrato il 14/09/2010 al n.116 serie T3; locatore Soggetto "3", conduttori Soggetto "6" e Soggetto "7" e corrispettivo - da ritenersi congruo - di € 5.040,00 annuali (al quale non risulta sia stato effettuato l'aggiornamento Istat del canone, come previsto all'art.7 del contratto) corrisposto in rate uguali e anticipate a scadenza mensile, successivamente oggetto di:

- subentro tra locatori (Esecutato "1" e Esecutato "2" subentrano a Soggetto "3") dal 21/06/2013, in concomitanza al richiamato titolo di provenienza in forma di Patto di



famiglia;

- cessione della quota di conduzione di Soggetto "7" all'attuale conduttrice Soggetto

"6" dal 01/10/2014, in concomitanza al rinnovo in pari data;

- tacito rinnovo del contratto del 01/10/2014 per 4 anni e, per effetto del Verbale di

pignoramento immobili del 22/05/2018 (con precedente pregiudizievole del

17/06/2016 reg.part. n.13624 / reg.gen. n.19880, Domanda giudiziale in data

14/04/2016), il successivo rinnovo del contratto del 01/10/2018, con proroga fino al

30/09/2022, appare non opponibile alla procedura.

DIVISIBILITA' DEL BENE

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna

né giustificata la vendita in più parti.

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'unità immobiliare partecipa alla proporzionale quota di comproprietà, in riferimento

agli artt. 1117 e segg. del Codice Civile, in pro-quota secondo le tabelle millesimali

allegate al Regolamento Condominiale con i seguenti rapporti: appartamento

48,372/1000 di proprietà sulle parti comuni, 119,410/1000 per la pulizia e

manutenzione della scala A alla quale afferisce l'appartamento, 58,809/1000 per la

manutenzione, riparazione e pulizia degli spazi interrati afferenti al garage.

E' presente un impianto fotovoltaico a servizio delle parti condominiali riferito alla

scala A.

L'Amministratore Condominiale Soggetto "8" riferisce che:

- relativamente agli ultimi due anni (gestioni chiuse) non ci sono spese condominiali

non pagate, alla scadenza dell'esercizio di quest'anno (01/10/2021) è stato

registrato un credito finale di € 73,88 da decurtare nel bilancio preventivo ordinario

21/22;



- nell'ultima assemblea condominiale sono state deliberate spese straordinarie relative all'adeguamento dell'area del piano interrato alla norma antincendio, alla manutenzione straordinaria dell'ascensore, alla sostituzione di un lucernario danneggiato. Per realizzare questi interventi la quota prevista e deliberata è pari ad € 334,00 per l'unità immobiliare staggita;

- mediamente le spese annuali ordinarie per gestione e manutenzione condominiali riferite all'unità in oggetto si stimano in circa € 350,00.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Criteri di stima

La situazione attuale del mercato immobiliare, descritta nei sondaggi di tipo congiunturale del mercato delle abitazioni effettuati da primari istituti di statistica (es. Banca d'Italia, Tecnoborsa, ecc.), evidenzia un rafforzamento dei segnali di pressioni al rialzo sui prezzi di vendita; una lieve maggioranza degli operatori di settore ravvisano, in una prospettiva a breve, un aumento delle quotazioni. Il miglioramento nei giudizi sulle condizioni economiche della domanda, in atto dall'inizio dell'anno, si è, tuttavia, arrestato e lo sconto medio rispetto al prezzo iniziale richiesto dal venditore risulta essere tornato ad aumentare, seppur lievemente. I sondaggi pubblicati e per confronto con l'andamento nel biennio 2019-2020, dove risulta esserci stato un rallentamento del mercato immobiliare da imputarsi alla pandemia e ai ripetuti lockdown del 2020, riferiscono che tra gli operatori si ritiene essersi consolidata la percezione che l'epidemia abbia indotto, nei centri urbani e nel complesso, un'espansione nella domanda di abitazioni, con un impatto prevedibile almeno fino alla metà del 2022. In riferimento all'utilizzo dell'immobile comprato, la maggior quota riguarda l'acquisto dell'abitazione principale; a seguire, con stacco netto, l'acquisto di un'abitazione per parenti



prossimi; residuale e in diminuzione la parte di acquisti per investimento.

L'interesse all'acquisto è condizionato, in genere, dal contesto in cui il bene si trova, dalla qualità dei servizi di quartiere, dall'estetica dell'insieme nel suo complesso e nel dettaglio dell'immobile, nonché dalle presumibili caratteristiche energetiche del bene. Tutti questi elementi influenzano la modalità di valutazione e il giudizio di stima; la configurazione dell'alloggio e del garage, oggetto di perizia, mi fa ritenere la stima di tipo sintetico quella che meglio può attribuire una corretta valutazione economica.

Valutazione

La valutazione è conseguenza di indagini di mercato, con riferimento ai prezzi proposti in vendita, e dei valori applicati in zona relativi a compravendite di immobili simili, anche afferenti allo stesso complesso immobiliare seppure riferite nel triennio precedente; in riferimento all'andamento del mercato immobiliare (stabile con aspettative di lievi rialzi); dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate dei valori applicati su abitazioni similari (Codogné, 1° semestre 2021) correlati alla fattispecie in esame; dalla verifica del valore catastale.

Si è tenuto conto di valori correttivi, incrementali e decrementali, dello stato di conservazione e dell'età del bene. Si ritiene che il contratto di locazione non abbia effetto sulla valutazione in quanto appare non opponibile alla procedura e/o non rinnovabile alla scadenza, peraltro prevista a breve, nella seconda metà del 2022.

Come elementi incrementali possono essere considerati: l'età relativamente recente del condominio, lo stato buono delle parti comuni quali l'atrio e il vano scale, lo stato complessivo di manutenzione dell'alloggio, la facilità -con automezzo proprio- di raggiungere aziende di rilevanza produttiva nella zona. Come elementi decrementali al valore possono essere considerati: l'assenza di servizi di quartiere nelle



immediate vicinanze e la sporadicità dei collegamenti con i trasporti pubblici verso i centri urbani.

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

In considerazione di quanto sopra descritto viene adottato un valore di €/mq 1.000,00 che rapportato alla superficie commerciale di mqc 107,9, arrotondata a mqc 108,0, risulta:

superficie commerciale mq 108,00 x €/mq 1.000,00 =	108.000,00 €
deprezzamento per vendita all'asta -10%	- 10.800,00 €
valore stimato	97.200,00 €
arrotondato a base d'asta a	97.000,00 €

RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA

Prezzo base d'asta Lotto unico: € 97.000,00 (euro novantasettemila/00)

ELENCO ALLEGATI

Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali:

- estratto di mappa;
- elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- planimetrie catastali MN 708 subb. 14 e 13;
- visura storica per immobile;
- quattro ispezioni ipotecarie.

Agenzia delle Entrate:

- comunicazione esito locazioni.

Condominio:

- comunicazione Amministrazione;
- regolamento di condominio con tabella millesimale;
- polizze assicurative condominio e impianto fotovoltaico.



Comune di Codogné:

- Certificato di Agibilità n. 1580 del 30/10/2008;
- Dichiarazioni di conformità impianti (elettrico e termoidraulico);
- Permesso di Costruire n. 912 del 21/04/2006;
- Permesso di Costruire n. 1580 del 03/10/2008;
- estratti Elaborati grafici di progetto;
- collaudo statico;
- conformità progetto VV.d.F.

Atto:

- Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto (TV) in data 15/06/2010, Rep. n. 101547, Racc. n. 19572;
- Notaio Mario Caracciolo di Padova in data 21/06/2013, Rep. n. 42444, Racc. n. 23111.

Documentazione sopralluogo:

- fascicolo foto;
- schema rilievo;
- libretto impianto (estratto).

Scheda:

- sintetica per l'ordinanza di vendita;
- elenco nominativi;

Tanto riferisce il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto e si firma.

Treviso, 31/12/2021

il Perito Estimatore

arch. Alfonso Mayer

