

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da  
**BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO**  
**COOPERATIVO SOC. COOP.**

**ESEC. IMM.RI R.G. 372-2019**

**Giudice: Dott. Leonardo BIANCO**

**CTU: geom. Nello CASAGRANDE**

**RAPPORTO DI STIMA**



## INDICE

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| 0.00 PREMESSA .....                                   | 3  |
| <b>1.00 LOTTO UNICO</b> .....                         | 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.....                          | 7  |
| 1.09 DESCRIZIONE DEI BENE .....                       | 7  |
| 1.10 DESTINAZIONE URBANISTICA.....                    | 8  |
| 1.11 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI.....         | 8  |
| 1.12 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO ..... | 9  |
| 1.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA .....        | 10 |
| 1.14 CONCLUSIONI.....                                 | 10 |
| ALLEGATI.....                                         | 11 |



## **1.00 PREMESSA**

Con provvedimento in data 21.12.2020 il Giudice Esecutore dott.ssa Alessandra BURRA 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 al piano rialzato con un magazzino al piano interrato, compresi in un fabbricato condominiale denominato "Condominio Einaudi", siti in Comune di Treviso in via Einaudi n. 1; verrà pertanto creato un lotto unico.



## **LOTTO UNICO**

**Beni siti in via Einaudi n. 1 – TREVISO - TV**

### **1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE**

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è costituito da un appartamento al piano rialzato (piano terra per il catasto) ed un magazzino al piano interrato, compresi in un fabbricato condominiale denominato “condominio Einaudi”, ubicati in Comune di Treviso in via Einaudi n. 1, a poca distanza dal centro cittadino. L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla strada comunale via Einaudi.

### **1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

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

#### **Comune di Treviso**

**Sez. H Foglio 3 Mapp. 2350 sub 25 via Einaudi P. S1 cat. C/2 cl. 6 15 mq R.C. € 37,96**

**Sez. H Foglio 3 Mapp. 2350 sub 27 via Einaudi P. T cat. A/2 cl. 3 4,5 vani R.C. € 418,33**

Con l'uso esclusivo e perpetuo di un posto-auto insistente sul m.n.2.350/1 e precisamente il posto-auto contraddistinto dal n° 2 (due).

Rispettivamente appartamento al piano terra/rialzato e magazzino 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'appartamento confina con i subalterni 26 e 28, con vano scale e con mura perimetrali; il magazzino confina con i subalterni 16 e 17, rampa d'accesso e mura



perimetrali.

#### **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.

#### **1.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA**

L'intero compendio immobiliare risulta in proprietà dell'Esecutato 1, giusto atto di rinunzia ad usufrutto in data 05.11.2008 Rep. 274.465 del Notaio Salvatore Romano in Treviso, ivi registrato il 14.11.2008 al n. 21829 serie 1T e trascritto a Treviso il 14.11.2008 ai nn. 44087/27484.

In precedenza, l'esecutato aveva acquistato l'immobile in oggetto per la nuda proprietà con usufrutto alla madre, con atto ai rogiti del notaio Salvatore Romano in Treviso in data 11.07.2000 Rep. 165.037 registrato a Treviso il 31.07.2000 al n. 6264-V Pubbl. trascritto a Treviso il 18.07.2000 ai nn. 27758/19381.

#### **1.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

All'atto del sopralluogo, l'esecutato ha comunicato che nell'unità oggetto di perizia, abitava il padre, senza alcun titolo, e che al momento non era presente perché ricoverato in ospedale.

#### **1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE**

Nei beni oggetto di perizia risultano le seguenti formalità:

1. **Ipoteca volontaria** per € 200.000,00 capitale € 99.176,61 a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Monastier di Treviso (TV), C.F. 03588770267 iscritta a Treviso il 10.11.2008 ai nn. 43121/9527 a garanzia di contratto di mutuo fondiario, sottoscritto in data 05.11.2008 Rep. 274464/8690 Notaio Salvatore Romano in Treviso nei confronti dell'esecutato 1 per la nuda proprietà e di usufruttuario 1 quale terzo datore di ipoteca;



2. **Ipoteca giudiziale** per Sentenza di Condanna del Tribunale di Treviso del 06.07.2016 Repertorio n. 1808/2016, iscritta a Treviso il 16.02.2017 ai nn. 5674/850, per l'importo di € 10.000,00 con capitale 4.835,00 a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Monastier di Treviso (TV), C.F. 03588770267;
3. **Ipoteca giudiziale** per Sentenza di Condanna del Tribunale di Treviso del 21.03.2017 Repertorio n. 665/2017, iscritta a Treviso il 14.06.2017 ai nn. 20100/3422, per l'importo di € 15.000,00 con capitale 7.795,00 a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Monastier di Treviso (TV), C.F. 03588770267;
4. **Ipoteca giudiziale** per Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso del 23.03.2018 Repertorio n. 2147/2018, iscritta a Treviso il 24.04.2018 ai nn. 13813/2127, per l'importo di € 27.000,00 con capitale 22.306,76, interessi € 1.693,24 Spese € 3.000,00 a favore di Centromarca BCC di Treviso e Venezia SCPA con sede in Treviso (TV), C.F. 00176640266;
5. **Ipoteca giudiziale** per Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso del 23.03.2018 Repertorio n. 2147/2018, iscritta a Treviso il 24.04.2018 ai nn. 13814/2128, per l'importo di € 30.000,00 con capitale 25.271,89, interessi € 1.728,11 spese € 3.000,00 a favore di Centromarca BCC di Treviso e Venezia SCPA con sede in Treviso (TV), C.F. 00176640266;
6. **Ipoteca giudiziale** per Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso del 10.05.2018 Repertorio n. 2148/2018, iscritta a Treviso il 12.11.2018 ai nn. 39760/6841, per l'importo di € 10.000,00 con capitale 6.278,00, interessi € 721,91 spese € 3.000,00 a favore di Centromarca BCC di Treviso e Venezia SCPA con sede in Treviso (TV), C.F. 00176640266;
7. **Pignoramento immobiliare** in data 07.08.2019 Rep. N. 6630/2019 Ufficiale



Giudiziario U.N.E.P. di Treviso, Ivi trascritto il 05.09.2019 ai nn. 34396/24432 a favore Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Monastier di Treviso (TV), C.F. 03588770267 a carico dell'esecutato 1.

8. **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** per Avviso di addebito esecutivo Agenzia delle Entrate-Riscossione del 25.11.2022 Repertorio n. 4197/11322, iscritta a Treviso il 28.11.2022 ai nn. 47341/8290, per l'importo di € 57.391,64 con capitale 28.695,82 a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione sede Roma C.F. 13756881002.

#### 1.08 SPESE CONDOMINIALI

Come comunicato dall'amministratore di condominio, risultano da saldare le seguenti spese condominiali a carico dell'esecutato sono di € 599,81 + 565,37 oltre a delle spese straordinarie di €1912,02 per un importo complessivo di € 3077,20, come da prospetti allegati.

#### 1.09 DESCRIZIONE DEI BENE

Il compendio immobiliare è composto di un appartamento al piano terra con una grande terrazza e garage al piano interrato, compreso in un fabbricato condominiale denominato condominio "Einaudi", così composto:

- **Piano terra:** ingresso-soggiorno-cucina, camere matrimoniale, bagno, due ripostigli ed un grande terrazzo, per una superficie lorda commerciale di circa 79,00 mq di abitazione e 85 mq di terrazzo, considerando la superficie del terrazzo al 20%, abbiamo una superficie convenzionale del piano terra/rialzato di:  $79.00 + (85 \times 0.20) = 96.00$  mq;
- **Piano interrato:** magazzino-cantina in unico vano, per una superficie lorda commerciale di circa 18 mq.
- **Piano terra posto auto:** Uso esclusivo e perpetuo di un posto-auto insistente sul



m.n.2.350/1 e precisamente il posto-auto contraddistinto dal n° 2 (due), il valore del posto auto viene compreso sulla valutazione complessiva del compendio.

La struttura dell'edificio è in cemento armato, con tamponamenti in muratura con interposto isolamento, solai in laterocemento e copertura a quattro falde, le finiture sono di livello civile, con serramenti in legno con vetrocamera e avvolgibili in pvc, porte interne in legno, pavimenti in listoni di legno salvo il bagno con pavimenti e rivestimenti in ceramica, finitura delle pareti ad intonaco grezzo-fino con idropittura. L'unità è dotata di impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento di tipo tradizionale, nonché ascensore condominiale. Complessivamente il grado di manutenzione e conservazione dell'unità e di tutto il fabbricato è normale.

#### **1.10 DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dalla visione del PI vigente l'intero compendio immobiliare ricade in "ZONA C2.1-9" PL Ghirada 1 Zone di Nuova Urbanizzazione, regolamentata dall'art. 69 delle NTO, inoltre la zona è caratterizzata da Moderato Rischio Idraulico.

#### **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. 13/25-96 del 09.05.1997 prot. n. 23974-95;
- Variante n. 32/5-99 del 21.07.1999 prot. n. 59021/99;
- Variante n. 27/42-99 del 04.02.2000 prot. n. 58930/99;
- Richiesta Certificato di agibilità prot. 10174 del 14.02.2000, Agibilità attestata dal 31.03.2000;

Quanto autorizzato è difforme dallo stato di fatto dei luoghi, così come dalle planimetrie catastali, sostanzialmente è stata modificata la distribuzione interna



dell'unità abitativa eliminando una camera ampliando il soggiorno; sarà pertanto necessario predisporre una pratica di sanatoria (CILA/SCIA in Sanatoria), per una spesa complessiva di circa (Sanzione, diritti, spese tecniche) € 5.000,00.

#### **1.12 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 grave 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 interrato magazzino mq 18 x €. | 500,00=   | €.        | 9.000,00=          |
| Piano terra abitazione mq 96 x €.    | 1.100,00= | €.        | 105.600,00=        |
| A dedurre sanatoria a corpo          |           | €.        | -5.000,00=         |
| <u>Spese condominiali non pagate</u> |           | €.        | <u>-3.077,20=</u>  |
| <b>TOTALE</b>                        |           | <b>€.</b> | <b>106.522,80=</b> |

Che arrotondiamo convenzionalmente a:

**€ 106.000,00=**

(€ centoseimila/00)

### 1.13 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 10% e quantificato dallo scrivente come segue:

#### LOTTO UNICO

|                                      |           |                   |
|--------------------------------------|-----------|-------------------|
| € 114.600,00 – 10%=                  | €         | 103.140,00=       |
| A dedurre sanatoria a corpo          | €.        | -5.000,00=        |
| <u>Spese condominiali non pagate</u> | €.        | <u>-3.077,20=</u> |
| <b>TOTALE</b>                        | <b>€.</b> | <b>95.062,80=</b> |

Che arrotondiamo convenzionalmente a:

**€ 95.000,00=**

(Euro novantacinquemila/00)

### 1.14 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, 19 dicembre 2022



Il perito stimatore  
Geom. Nello CASAGRANDE

## **ALLEGATI**

### **LOTTO UNICO**

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

