

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ooo

Esecuzione immobiliare **N. 389/2021 R.G.E.**

ooo

G.E. dott.ssa Clarice Di Tullio

ooo

promossa

da **Berica ABS 3 S.r.l.**, rappresentata da Intesa Sanpaolo S.p.a.

con l'avvocato Giorgio Simeone

ooo

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

del Geometra Carlo Cason

ooo



INDICE GENERALE

TRIBUNALE DI TREVISO.....	1
RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA.....	1
PREMESSA.....	4
RELAZIONE DI STIMA.....	5
1 - FORMAZIONE DEI LOTTI.....	5
2 - UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE.....	5
3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	5
3.1 Identificativi, dati di classamento ed altre informazioni.....	5
3.2 Intestazione.....	7
3.3 Conformità delle planimetrie.....	7
3.4 Corrispondenze al Catasto Terreni.....	7
4 - CONFINI DEL LOTTO.....	7
5 - TITOLI DI PROVENIENZA.....	8
6 - SERVITÙ.....	8
7 - TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE, ALTRI GRAVAMI, PATTI, OBBLIGHI.....	9
7.1 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie.....	9
7.2 Tributi.....	10
8 - DESCRIZIONE DEL BENE.....	11
8.1 Descrizione.....	11
8.2 Consistenza.....	14
8.3 Calcolo delle superfici.....	14
8.3.1 Superfici nette.....	14
8.3.2 Superfici lorde commerciali.....	15



9 – DESTINAZIONE URBANISTICA, CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI

..... 16

9.1 Destinazione urbanistica..... 16

9.2 Conformità edilizia (documento 5-1)..... 16

9.3 Difformità dall'autorizzato..... 17

9.4 Certificazioni energetiche..... 18

9.5 Dichiarazioni legge 13/89..... 18

9.6 Documentazione tecnica..... 18

10 – DIVISIBILITÀ..... 18

11 – DISPONIBILITÀ..... 19

12 – STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO..... 19

14 ELENCO ALLEGATI..... 21

RIEPILOGO..... 23

ooo



PREMESSA

Con comunicazione di cancelleria in data 24.06.2022 veniva trasmessa allo scrivente geometra CARLO CASON, con studio tecnico in Follina Piazza IV Novembre civico 20, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso al n. 2479, la nomina ad esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, con disposizione del G.E. dott.ssa Clarice Di Tullio di depositare, con modalità telematica in Cancelleria, l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento, incombenza effettuato in data 06.07.2022.

Sono state eseguite presso le Pubbliche Amministrazioni le verifiche del caso direttamente agli sportelli o con modalità telematica, laddove sia risultato possibile, richiedendo la copia dei documenti disponibili ovvero il rilascio di certificati riguardanti lo stato agli atti; i predetti documenti e certificati sono qui allegati e nel prosieguo sarà fatto puntuale riferimento, essendo gli stessi di particolare utilità anche ai fini descrittivi dell'immobile.

Sono stati compiuti accertamenti presso:

- l'Agenzia delle Entrate per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati e per acquisire i dati catastali ed ipotecari;
- l'Ufficio Tecnico Comunale per accertare la destinazione e la regolarità edilizio-urbanistica degli immobili;
- gli Uffici Comunali dell'Anagrafe, dei Tributi e della Polizia Locale per conoscere se presso gli immobili pignorati vi siano dei residenti, nonché per verificare se risultino imposte non versate riconducibili ai medesimi immobili.

Nel corso del sopralluogo effettuato il 30.09.2022 congiuntamente con l'incaricato della Aste33 S.r.l., custode nominato, è stato possibile rilevare, anche



metricamente, la consistenza, le caratteristiche dei beni pignorati ed eseguire riprese fotografiche col fine di documentare con adeguata chiarezza, al Signor Giudice, la tipicità dell'oggetto della presente esecuzione.

In tale data l'abitazione non risultava disabitata.

ooo

RELAZIONE DI STIMA

1 - FORMAZIONE DEI LOTTI

Trattasi di unico lotto di proprietà degli esecutati, costituito da appartamento al piano terra, facente parte di fabbricato condominiale denominato “Ghirlo”, avente affaccio libero su due lati, con pertinenti cantina e garage al piano interrato, area scoperta esclusiva di 85 mq catastali e parti comuni come per legge.

ooo

2 - UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

L'immobile è ubicato in zona centrale, di nuova edificazione, del Comune di Vidor, in via Tiziano civ. 3/C ed è direttamente accessibile dalla strada pubblica.

ooo

3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

3.1 Identificativi, dati di classamento ed altre informazioni

Gli immobili oggetto della presente procedura sono così allibrati presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Territorio - servizi catastali, Ufficio provinciale di Treviso:

Catasto dei Fabbricati

Comune di VIDOR

Sezione **B** – Foglio **5**



- particella n. 623 sub. 4 - categoria A/2 - classe 2[^] - vani 4,5 - sup. cat. mq 84

(escluse le aree scoperte mq 75) - r. c. € 429,95 - - via Tiziano - P. S1-T;

- particella n. 623 sub. 13 - categoria C/6 - classe U - consistenza mq 32 - sup.

totale mq 37 - r. c. € 90,90 - - via Tiziano - P. S1.

Precisazioni:

1) nell'atto di provenienza si legge che la compravendita comprende, per le proporzionali quote di comproprietà, le seguenti parti comuni del fabbricato in condominio di cui di fanno parte le unità in oggetto:

- l'area di sedime del fabbricato;
- l'accesso pedonale identificato al Catasto fabbricati con il m.n. 623 sub 1, bene non censibile comune ai sub 4-6-7-9-10-11-12-23-24;
- l'ingresso, il vano scale ed il corridoio identificati al Catasto Fabbricati con il m.n. 623 sub 2, bene non censibile comune ai sub 4-6-7-9-10-11-12-23-24;
- la corsia di manovra e la rampa identificate al catasto fabbricati con il m.n. 623 sub 3, bene non censibile comune ai sub 4-6-7 e dal sub 9 al sub 24;
- le fondazioni, i muri maestri, il tetto e quant'altro previsto dall'art. 1117 del c.c., in quanto esistente;

nel medesimo atto notarile non è fatto riferimento a regolamenti di condominio e/o tabelle millesimali.

Il "Condominio Ghirlo" di cui le unità oggetto della presente perizia fanno parte, è disciplinato dal Regolamento di Condominio che si allega (**documento n. 7-3**); copia del citato regolamento, priva di sottoscrizioni, è stata fornita, su precisa richiesta dello scrivente direttamente dall'Amministratore.

2) Nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile non risultano esplicitamente indicati i beni comuni non censibili sopra-descritti. Si rileva



però che la natura dei beni comuni catastalmente sopra identificati non assolve a mere funzioni fiscali avendo gli stessi caratteristiche strutturali e funzionali per le quali possono essere qualificati, già a vista, quali pertinenze, essendo coessenziali ai beni principali.

3.2 Intestazione

Per la quota di metà ciascuno di proprietà degli esecutati, complessivamente per l'intero - si vedano le visure catastali, **documento n. 2**.

3.3 Conformità delle planimetrie

In ottemperanza ed in conformità al disposto dell'art. 19 del D.L. 78/2010 è stato verificato che le schede urbane del garage m.n. 623 sub. 13 e dell'abitazione m.n. 623 sub. 4 risultano conformi allo stato rilevato;

Occorre tuttavia sottolineare che la scheda urbana del m.n. 623 sub. 4 rappresenta lo scoperto senza distinzione fra l'area scoperta propriamente definibile ed il lastrico solare. Una porzione di scoperto, infatti, sovrasta le unità immobiliari interrato, sia di proprietà che di altra ditta.

3.4 Corrispondenze al Catasto Terreni

L'area di sedime e di pertinenza del fabbricato, del quale le unità pignorate fanno parte, è identificata al C.T. del Comune di Vidor al foglio 11 con il m.n. 623, ente urbano di mq. 1044. I dati sono fruibili attraverso i canali telematici dell'Agenzia delle Entrate - Territorio - servizi catastali - vedi **documenti n. 1 e n. 2**.

ooo

4 - CONFINI DEL LOTTO

Confini in mappa del C.T. del m.n. 623, corrispondente all'area di scoperta e di sedime del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in



oggetto:

a nord con il m.n. 643, ad est con il m.n. 566 e a sud ed ovest con il m.n. 449
(strada e parcheggi), salvo se altri più precisi.

ooo

5 – TITOLI DI PROVENIENZA

L'immobile come sopra catastalmente individuato è pervenuto agli
esecutati in forza dell'atto di compravendita ai rogiti del notaio Licia Brescancin di
Pieve di Soligo, rep. n. 29320 del 22.01.2007, registrato a Conegliano il 26.01.2007
al n. 397 serie 1T, trascritto a Treviso il 27.01.2007 - Registro Particolare 3257 -
Registro Generale 4543.

In ottemperanza a quanto espressamente richiesto dal G.E. è qui
prodotta la copia del predetto atto di acquisto (**documento n. 8**), in quanto non già
allegata alle note di deposito dell'esecutante.

ooo

6 – SERVITÙ

L'atto di provenienza ai rogiti del notaio Licia Brescancin, richiamato al
precedente punto, non cita di servitù in particolare se non, all'art. 3, con la
generica formula di rito:

*“La presente compravendita si intende effettuata come le unità immobiliari
suddescritte attualmente si trovano, a corpo e non a misura, con ogni annesso ed
infisso, azioni, diritti, ragioni, servitù attive e passive inerenti e particolarmente
con le servitù nascenti dalla situazione di condominio o stabilite e poste in essere
dalla legge a carico di ciascun condomino; ”.*

Inoltre all'art. 1 la società venditrice dichiara di essersi riservata con atto in data
15/12/2006 n. 29229 di rep. dello stesso notaio, reg. Conegliano il 28/12/2006 al n.



4789 serie 1T e trascritto a Treviso il 30/12/2006 ai nn. 64530/37439, per se
successori ed aventi causa il diritto di aprire - nell'unità abitativa identifica con il
m.n. 623 sub. 23 di sua proprietà - una porta finestra per accedere dalla camera a
sud al giardino di proprietà esclusiva dell'unità stessa, il tutto subordinatamente al
rilascio da parte del Comune di Vidor dei necessari provvedimenti autorizzativi.

ooo

7 - TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE, ALTRI GRAVAMI, PATTI, OBBLIGHI

7.1 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

Unitamente all'atto di pignoramento immobiliare risulta prodotta la
documentazione ex art. 567, 2° comma C.P.C., formata da una relazione notarile
con provenienze al ventennio (iscrizioni e trascrizioni risultanti al 25.10.2021).

Le verifiche eseguite dallo scrivente in data 23.01.2023, mediante consultazione
telematica degli archivi dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, hanno condotto ad
accertare che non risultano ulteriori note a carico dei beni pignorati (vedasi
documento n. 4).

Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie CC.RR.II. Treviso:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/01/2007 - Registro Particolare 3257
Registro Generale 4543 Pubblico ufficiale BRESCANCIN LICIA Repertorio
29320/6735 del 22/01/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE CONTRO del 27/01/2007 - Registro Particolare 983 Registro
Generale 4544 Pubblico ufficiale BRESCANCIN LICIA Repertorio
29321/6736 del 22/01/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. ISCRIZIONE CONTRO del 15/06/2015 - Registro Particolare 2688 Registro



Esecuzione immobiliare RGE 389/2021

Generale 16302 Pubblico ufficiale EQUITANIA NORD S.P.A. Repertorio

744/11315 del 11/06/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART.

77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 08/11/2017 - Registro Particolare 6634 Registro

Generale 38582 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-

RISCOSSIONE Repertorio 2086/11317 del 07/11/2017 IPOTECA

CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E

AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/10/2021 - Registro Particolare 27852

Registro Generale 40286 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO

Repertorio 4096 del 28/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Inoltre nel ventennio l'immobile è stato oggetto delle seguenti
formalità pregiudizievoli, come si legge nel certificato notarile depositato nel
fascicolo telematico:

- Iscrizione nn. 36855/8843 del 05/08/2005 ipoteca volontaria derivante da
concessione a garanzia di apertura credito (atto notarile pubblico del
19/07/2005 n. rep. 69664 notaio Orlando Ruggiero sede Pieve di Cadore (BL))
annotazione presentata il 28/03/2007 nn. 14743/2368 – cancellazione totale;
- Iscrizione nn. 39002/9310 del 31/08/2005 ipoteca legale derivante da ipoteca
legale ai sensi art. 77 D.P.R. 602/73 mod. dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01
(atto amministrativo del 25/08/2005 n. rep. 100823/16 Uniriscossioni Spa cod.
fisc. 05165540013 sede Torino (TO)) annotazione presentata il 10/11/2005 nn.
50290/8463 – cancellazione totale;

7.2 Tributi



Non risultano tributi inevasi al Comune di Vidor (**documento n. 9**).

7.3 L'amministratore di condominio ha comunicato che le spese insolute relative all'unità immobiliare in oggetto risultano complessivamente di € 2.382,00 per il cui recupero è già in corso un'azione legale (**documento n. 7-4**). Nulla ha riferito circa l'assicurazione rischi condominiali.

7.4 Non è stato possibile accertare se esistano o meno altri procedimenti giudiziari aventi ad oggetto i beni pignorati, salvo quello riferito dall'Amministratore del Condominio. L'esecutata afferma non esistere alcun provvedimento giudiziario in corso.

ooo

8 - DESCRIZIONE DEL BENE

8.1 Descrizione

La presente relazione ha per oggetto un appartamento con scoperto esclusivo al piano terra e con cantina e posto auto coperto al piano interrato, facenti parte del "Condominio Ghirlo". I beni sono ubicati nella zona centrale del Comune di Vidor, in via Tiziano civ. 3/C.

La zona non risulta trafficata, la qualificazione urbana è buona e il contesto prevalentemente residenziale, con parcheggi ad uso pubblico nelle vicinanze. Non vi sono stalli privati assegnati in via esclusiva all'unità pignorata, sicché il parcheggio dei mezzi avviene sull'area pubblica. La viabilità è buona come i trasporti ed i servizi urbani presenti.

Complessivamente risultano n. 9 unità destinate ad abitazioni civili e n. 10 posti auto, come riportato nell'elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni; il tutto edificato giusta permesso di costruire n. 5924 del 14.05.2003 e successive varianti P.di C. n. 6653 del 10.06.2004 e P. di C. a sanatoria n. 6992 del 03.10.2006.



L'agibilità dell'intero condominio è stata autorizzata dal 27.11.2006, così come si legge nel certificato di agibilità pratica edilizia n. 5924-6653-6992 del 27.11.2006.

Lo scoperto ad uso esclusivo è adibito a giardino ed è completamente recintato con muro cementizio con sovrastante ringhiera metallica. Sulla recinzione sopra descritta è installato un cancello pedonale metallico. Inoltre sulla medesima recinzione sono alloggiati i misuratori del gas metano di tutte le unità condominiali.

L'accesso all'unità abitativa avviene anche attraverso l'ingresso condominiale, raggiungibile dal percorso pedonale scoperto comune. L'esposizione è prevalente a nord ed ovest, sicché l'irraggiamento solare diretto è presumibile nelle ore pomeridiane.

La struttura del fabbricato, come si legge nella relazione di collaudo statico, è costituita da telai in calcestruzzo armato con orizzontamenti in latero-cemento. La parte interrata ha muri in c.a. dello spessore di 30 cm lungo tutto il perimetro. Le fondazioni sono continue e collegate tra loro da travi secondarie. I solai del piano terra sono a lastra dello spessore di 4+20+4 cm mentre i solai dei piani primo, secondo e terzo sono in latero-cemento dello spessore di 20+4 cm. La copertura è realizzata con travi in c.a.

Non sono note le caratteristiche delle coibentazioni termiche e degli isolamenti acustici effettivamente poste in opera.

Lo stato di conservazione delle strutture non mostra, ad un esame visivo, criticità apparenti. Nella parete perimetrale al piano interrato che confina con la rampa di accesso ai garage sono presenti cavillature dell'intonaco ben marcate sia verso l'interno (foto 21) che verso l'esterno.

I tramezzi divisorii sono laterizi con intonaco e pittura a civile; la pavimentazione è



in piastrelle di ceramica nel pranzo / soggiorno, nel disimpegno e nel bagno mentre è di parquet di legno nelle camere.

I serramenti esterni sono di legno, con vetro camera, e scuri in legno; la porta d'ingresso è di tipo blindato mentre le porte interne sono di legno tamburato.

Le finiture sono di tipo economico e gli impianti termo-idraulico, idrico-sanitario ed elettrico, riferiscono gli eseguiti, sono funzionanti, ma necessitanti di qualche manutenzione. Il riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia esterna a gas metano e termosifoni.

Sono presenti formazioni di muffe che caratterizzano il vano soggiorno (foto 14), mentre in una camera ci sono segni di umidità (foto 9).

Il garage al piano interrato è accessibile da parti condominiali. La pavimentazione è in battuto di cemento.

Nel pavimento della cantina al piano interrato si segnala la presenza di un pozzetto con una pompa per il sollevamento di acque, impianto che viene riferito non condominiale (foto 20).

Nel lastrico solare sono presenti due bocche da lupo per l'areazione delle unità sottostanti, una della quali riferibile ad unità estranea alla presente procedura.

L'alloggio secondo quanto riferisce l'esecutata non è utilizzato da tempo.

Lo schema fognature, allegato alla concessione edilizia, indica il convogliamento dei reflui alla condotta di lottizzazione. Non è stato possibile accertarne la corrispondenza di fatto.

L'unità risulta accessibile secondo la vigente normativa per il superamento delle barriere architettoniche.

Per una migliore descrizione si vedano gli elaborati grafici e la documentazione fotografica, con la precisazione che quest'ultima deve ritenersi quale corredo non



essenziale della presente relazione.

Si evidenzia che le indagini sono avvenute a vista; non sono stati eseguiti sondaggi o verifiche, se non espressamente richiamate in perizia, con particolare riferimento alla struttura del fabbricato e alla qualità del terreno utilizzato quale pertinenza. Non è stata eseguita la verifica dei confini o dell'esistenza di servitù eventualmente costituite per il decorrere del tempo ma non debitamente trascritte o costituite per destinazione del padre di famiglia.

8.2 Consistenza

La consistenza immobiliare è indicata con riferimento alla **superficie commerciale** (superficie lorda compresa tra i muri perimetrali e metà della superficie relativa ai muri di confine), ponderata mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti e ragguagliata secondo la destinazione dei vani, la cui distinta applicazione è più oltre riportata.

Alla superficie commerciale è applicato il valore venale unitario desumibile dal mercato locale per la tipologia immobiliare esaminata.

8.3 Calcolo delle superfici

8.3.1 Superfici nette

Sono di seguito indicate anche le superfici nette per destinazione d'uso e ciò al solo fine di fornire una più concreta descrizione dell'effettiva estensione calpestabile, arrotondata al mq.

Destinazioni coperte	Consistenza in mq
soggiorno/pranzo p.T	28
disimpegno p.T	3
camera p.T	15
bagno p.T	4,5



camera p.T	11,5
------------	------

SOMMANO	62
----------------	-----------

loggia p.T	6
------------	---

garage p.S1	33
-------------	----

cantine p.S1	7
--------------	---

La superficie netta dell'abitazione risulta di mq 62

oltre a quella della loggia di mq 6

del garage di mq 33

e delle cantine di mq 6

8.3.2 Superfici lorde commerciali

Per la finalità della presente stima, come già accennato, la quantificazione della superficie è il parametro primario da individuarsi per la definizione del più probabile valore venale in comune commercio ed è qui ottenuto applicando alla superficie lorda i coefficienti di omogeneizzazione relativi alla “destinazione”:

DESTINAZIONE	SUPERFICI mq	COEFF.	SUP. COMM. mq
vani principali p. T	74	1	74,0
vani accessori p. S1	8	0,5	4,0
garage p. T	37	0,5	18,5
loggia	6	0,25	1,5
area scoperte esclusiva	85	0,05	4,3
Sup. commerciale complessiva mq.			102,3

La superficie commerciale (o convenzionale) dell'abitazione alla quale verrà applicato il valore unitario di mercato per la determinazione del più probabile valore venale in comune commercio risulta, arrotondata al metro quadro, di **mq. 102.**



9 – DESTINAZIONE URBANISTICA, CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI

Lo scrivente ha eseguito verifiche presso l'Ufficio Comunale di Urbanistica ed Edilizia Privata col fine di accertare la destinazione di zona e la sussistenza di autorizzazioni amministrative alle opere realizzate.

9.1 Destinazione urbanistica

Il vigente strumento urbanistico definisce la destinazione come **zona omogenea "C1 - Parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali, parzialmente edificate"** con intervento edilizio diretto. Per una puntuale lettura delle norme richiamate e la presa visione dei vincoli di zona, si rimanda integralmente alle stesse, delle quali il **documento n. 5-2**, qui allegato, costituisce un estratto.

9.2 Conformità edilizia (documento 5-1)

L'Ufficio tecnico comunale ha fornito i seguenti dati:

1. Concessione edilizia a lottizzare n. **3993** prot. n. **2636** del **21.05.1992**;
2. Concessione edilizia per costruzione fabbricato residenziale di nove alloggi prot. n. 4909 concessione n. **05924/00** del **14.05.2003**;
3. Permesso di costruire per costruzione fabbricato residenziale di nove alloggi – rinnovo c.e. n. 5924 del 14.05.2003 prot. n. 5956 permesso di costruire n. **06653/04** del **10.06.2004**.

Il titolo di provenienza precisa che:

“relativamente all’area su cui sorge il fabbricato in condominio di cui fanno parte le unità compravendute, è stata stipulata con il Comune di Vidor la convenzione di lottizzazione in data 14.2.1992 n. 112 di rep. del Segretario Comunale del Comune di Vidor, trascritta a Treviso il 27.2.1992 ai nn. 7792/6323 e successivamente



modificata con atto in data 4.9.1997 n. 43575 di rep. del notaio L.Ferretto, trascritto a Treviso il 19.9.1997 ai nn.27904/20089; la relativa concessione edilizia a lottizzare n. 3993 è stata rilasciata dal Comune di Vidor in data 21.5.1992, prot. n.2636.”; l’Ufficio Tecnico Comunale riferisce non esservi pendenza riguardo gli adempimenti della suddetta convenzione.

9.3 Difformità dall’autorizzato

Le verifiche sono state eseguite con riferimento all'ultimo titolo abilitativo, in ordine di tempo, fornito/rilasciato dal Comune di Vidor.

L’immobile rilevato risulta conforme a quello autorizzato, salvo l’installazione di un cabina doccia nella cantina interrata, che andrà rimossa (foto 19).

Si ritiene consigliabile, in ogni caso, per gli interessati all'acquisto di diritti sul medesimo immobile di procedere con ogni altro necessario approfondimento presso i competenti Uffici.

Non sono state eseguite altre verifiche edilizio-urbanistiche delle parti condominiali, se non strettamente connesse alle unità pignorate. Non sono calcolati i costi di ripristino, anche parziali, delle opere che potranno risultare in violazione delle norme sulla sicurezza degli impianti e degli edifici. Lo scrivente rileva l'impossibilità pratica di poter fornire un quadro dettagliato, esaustivo e conclusivo sul punto, nel rispetto dell’incarico ricevuto, pur nella precipua volontà di fornire dati e informazioni complete.

D'altronde, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all’esperto, non pare plausibile intenderlo teso fin tanto a sostituire l’espressione che compete per legge agli Uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l’indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Gli Uffici medesimi, è da



ribadire, subordinano le proprie manifestazione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

E' pertanto qui puntualizzato che, in ossequio del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, il contenuto del presente elaborato è da intendersi esposto in termini orientativi e previsionali e, particolarmente per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di fornire un quadro di massima d'utilità esclusiva per le finalità peritali.

E' da precisarsi, pertanto, che le indicazioni peritali possono essere soggette a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

9.4 Certificazioni energetiche

Non è stato rilevato nessun documento di certificazione energetica del fabbricato, ma la collocazione dell'unità immobiliare è presumibile tra le classi energetiche medie sotto il profilo del risparmio energetico.

9.5 Dichiarazioni legge 13/89

Le dichiarazioni relative alle disposizioni normative sono allegate alla pratica di progetto del fabbricato.

9.6 Documentazione tecnica

La documentazione in ordine agli impianti tecnologici ed in ordine all'ambiente sono allegate alla pratica di progetto del fabbricato.

ooo

10 - DIVISIBILITÀ

Si ritiene che le unità pignorate non siano divisibili.



ooo

11 - DISPONIBILITÀ

Stato dei possessi e delle occupazioni.

11.1 E' stato accertato dallo scrivente ausiliario del giudice che le unità in oggetto risalutavano disabitate alla data del sopralluogo, tuttavia dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio Anagrafe comunale, gli esecutati risultano attualmente ivi residenti (si veda **documento n. 7-1**).

11.2 Non sono giunte dagli organi di Polizia del Comune di Vidor le informazioni richieste con riguardo all'esistenza di comunicazioni ai sensi art. 12-D.L. 21/03/1978 n.59 (si veda **documento n. 7-2**).

11.3 L'Agenzia delle Entrate, in seguito alla richiesta di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente ausiliario, informa che non risulta registrato alcun contratto di locazione o comodato stipulato dagli esecutati in relazione alle unità pignorate (si veda **documento n. 6**).

ooo

12 - STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

La determinazione del più probabile valore venale in comune commercio di un bene economico può farsi per via analitica o per via sintetica adottando i prezzi offerti dal mercato immobiliare praticato in loco.

Il raffronto con i prezzi di mercato secondo il metodo MCA (market comparison approach) qui applicato, si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi rilevati in base alle caratteristiche tecnico-economiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima.

Attraverso i dati disponibili presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate di consultazione valori immobiliari



dichiarati, sono stati individuati immobili aventi caratteristiche compatibili con quello in esame ed oggetto di transazioni immobiliari a titolo oneroso, desunte dai modelli per l'Adempimento unico di trascrizione, voltura e registrazione degli atti di compravendita, relativi a unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati trasferite per l'intero e per il diritto di proprietà.

I valori consultati si riferiscono ad atti stipulati a partire dal 1° gennaio 2019 nel raggio di 1000 ml da via Tiziano.

Nella tabella che segue sono riepilogate le consistenze, già precedentemente omogeneizzate secondo la destinazione specifica, ed i valori unitari ad esse applicabili (vedi documento n. 11).

Il valore accessorio delle parti comuni concorre alla formazione del valore a mq della consistenza principale, nel quale deve ritenersi ricompreso senza distinzione, essendo di fatto non scomputabile né attribuibile separatamente.

Dopo la precedente breve premessa il valore venale dell'immobile in oggetto viene così definito dallo scrivente esperto stimatore:

valore immobiliare	€ 91.600,00
--------------------	-------------

spese condominiali insolite*	-€ 2.382,00
------------------------------	-------------

calore dell'immobile stimato in	€ 89.218,00
---------------------------------	-------------

che si arrotondano per leggero difetto in:

€ 89.200,00 , diconsi Euro ottantanovemiladuecento/00

Sintesi al valore del parametro mq. commerciale

Superficie commerciale mq.	102
----------------------------	-----

Valore unitario a mq.	€ 898,04
-----------------------	----------

* salvo definizione azione legale in corso per recupero arretrato

ooo



13 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del bene, dell'ubicazione, della vetustà, dello stato di conservazione, delle finiture, tenuto conto che gli accertamenti sono avvenuti a vista, e che la vendita avviene senza garanzia per vizi e difetti, anche considerato che non mancano sul mercato offerte di beni ad analoga destinazione, si ritiene congruo indicare il valore per la vendita forzata in misura pari al 85% del valore in comune commercio.

€ 91.600,00 x 0,85 = € 77.860,00

costi in detrazione -€ 2.382,00

sommano € 75.478,00

che si arrotondano per leggero eccesso in

€ 75.500,00 , diconsi Euro settantacinquemilacinquecento

ooo

14 ELENCO ALLEGATI

1 – estratto di mappa

2 – visure catastali

3 – planimetrie catastali e di rilievo

4 – ispezione ipotecaria

5 – estratto strumento pianificazione urbanistica e titoli abilitativi edilizi

6 – comunicazione Agenzia Entrate

7- comunicazione del Comune di Vidor – Ufficio Anagrafe, Polizia Locale e dell'Amministratore di condominio

8 – atto notarile di provenienza

9 – comunicazione Ufficio Tributi del Comune di Vidor

10 - documentazione fotografica



	Esecuzione immobiliare RGE 389/2021	
	11 - tabella del MCA	
	12 - Attestazione di invio alle parti	
	ooo	
	Il presente elaborato unitamente agli allegati è trasmesso telematicamente tramite PCT in Cancelleria del Tribunale, sezione Esecuzioni Immobiliari.	
	Il sottoscritto ha inoltre provveduto ad inoltrare, o a rendere disponibile, al creditore procedente, al custode ed ai debitori, a mezzo posta elettronica, lettera raccomandata o mediante deposito in cancelleria, copia dell’elaborato peritale. Dell’avvenuta spedizione viene fornita prova mediante deposito in cancelleria della “attestazione di invio”.	
	Tanto riferisce lo scrivente perito in evasione all'incarico ricevuto, e ringrazia il Signor Giudice per la fiducia dimostratagli con l’affidamento del mandato.	
	Follina, 23/01/2023	
	L'esperto stimatore	
	Geom. Carlo Cason	
	documento firmato digitalmente	
	ooo	
	ooo	
	ooo	
	ooo	
	ooo	
	ooo	
	ooo	
	ooo	
	22/28	
	Geom. Carlo Cason – Piazza IV Novembre, 20 – 31051 Follina TV – tel. 0438 970863 – mail@cason.info	

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 723699c7e4d0241bd3b37b098eb33841



RIEPILOGO**1. Tipologia del lotto:**

Trattasi di unico lotto di proprietà degli esecutati, costituito da appartamento al piano terra, facente parte di fabbricato condominiale denominato “Ghirlo”, avente affaccio libero su due lati, con pertinenti cantina e garage al piano interrato, area scoperta esclusiva di 85 mq catastali e parti comuni come per legge.

2. Ubicazione:

L'immobile è ubicato in zona centrale, di nuova edificazione, del Comune di Vidor, in via Tiziano civ. 3/C ed è direttamente accessibile dalla strada pubblica.

3. Identificativi catastali:

Catasto dei Fabbricati - **Comune di VIDOR**

Sezione **B** – Foglio **5**

- particella n. **623** sub. **4** - categoria **A/2** - classe **2[^]** - vani **4,5** – sup. cat. mq **84**
(escluse le aree scoperte mq 75) - r. c. € **429,95** - - via Tiziano – P. S1-T;

- particella n. **623** sub. **13** - categoria **C/6** - classe **U** – consistenza mq **32** – sup.
totale mq **37** - r. c. € **90,90** - - via Tiziano – P. S1.

4. Confini:

Confini in mappa del C.T. del m.n. 623, corrispondente all'area di scoperta e di sedime del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto:

a nord con il m.n. 643, ad est con il m.n. 566 e a sud ed ovest con il m.n. 449
(strada e parcheggi), salvo se altri più precisi.

5. Intestazione:

Per la quota di metà ciascuno di proprietà degli esecutati, complessivamente per l'intero.

6. Servitù:

L'atto di provenienza ai rogiti del notaio Licia Brescancin, richiamato al precedente punto, non cita di servitù in particolare se non, all'art. 3, con la generica formula di rito:

“La presente compravendita si intende effettuata come le unità immobiliari suddescritte attualmente si trovano, a corpo e non a misura, con ogni annesso ed infisso, azioni, diritti, ragioni, servitù attive e passive inerenti e particolarmente con le servitù nascenti dalla situazione di condominio o stabilite e poste in essere dalla legge a carico di ciascun condomino; ”.

Inoltre all'art. 1 la società venditrice dichiara di essersi riservata con atto in data 15/12/2006 n. 29229 di rep. dello stesso notaio, reg. Conegliano il 28/12/2006 al n. 4789 serie 1T e trascritto a Treviso il 30/12/2006 ai nn. 64530/37439, per se successori ed aventi causa il diritto di aprire - nell'unità abitativa identifica con il m.n. 623 sub. 23 di sua proprietà - una porta finestra per accedere dalla camera a sud al giardino di proprietà esclusiva dell'unità stessa, il tutto subordinatamente al rilascio da parte del Comune di Vidor dei necessari provvedimenti autorizzativi.

7. Trascrizioni ed oneri

7.1 Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie:

CC.RR.II. Treviso

note a carico dei beni pignorati:

TRASCRIZIONE A FAVORE

- del **27/01/2007** - Registro Particolare 3257 Registro Generale 4543 Pubblico
ufficiale BRESCANCIN LICIA Repertorio 29320/6735 del 22/01/2007 ATTO
TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE CONTRO

- del **27/01/2007** - Registro Particolare 983 Registro Generale 4544 Pubblico



Esecuzione immobiliare RGE 389/2021

ufficiale BRESCANCIN LICIA Repertorio 29321/6736 del 22/01/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA

DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE CONTRO

- del 15/06/2015 - Registro Particolare 2688 Registro Generale 16302 Pubblico

ufficiale EQUITALE NORD S.P.A. Repertorio 744/11315 del 11/06/2015

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602

DEL 1973)

ISCRIZIONE CONTRO

- del 08/11/2017 - Registro Particolare 6634 Registro Generale 38582 Pubblico

ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio

2086/11317 del 07/11/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA

/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO

ESECUTIVO

TRASCRIZIONE CONTRO

- del 06/10/2021 - Registro Particolare 27852 Registro Generale 40286 Pubblico

ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4096 del 28/07/2021 ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

Inoltre nel ventennio l'immobile è stato oggetto delle seguenti
formalità pregiudizievoli, come si legge nel certificato notarile depositato nel
fascicolo telematico:

- Iscrizione nn. 36855/8843 del 05/08/2005 ipoteca volontaria derivante da
concessione a garanzia di apertura credito (atto notarile pubblico del
19/07/2005 n. rep. 69664 notaio Orlando Ruggiero sede Pieve di Cadore (BL))



annotazione presentata il 28/03/2007 nn. 14743/2368 – cancellazione totale;

- Iscrizione nn. 39002/9310 del 31/08/2005 ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 D.P.R. 602/73 mod. dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01 (atto amministrativo del 25/08/2005 n. rep. 100823/16 Uniriscossioni Spa cod. fisc. 05165540013 sede Torino (TO)) annotazione presentata il 10/11/2005 nn. 50290/8463 – cancellazione totale.

7.2 Oneri e Tributi non versati

Non risultano tributi inevasi al Comune di Vidor.

8. Breve descrizione:

Unità immobiliare composta da appartamento al piano terra con scoperto esclusivo, in condominio denominato “Ghirlo”, con cantina e garage al piano interrato.

Consistenza lorda:

DESTINAZIONE	SUPERFICI mq	COEFF.	SUP. COMM. mq
vani principali p. T	74	1	74,0
vani accessori p. S1	8	0,5	4,0
garage p. T	37	0,5	18,5
loggia	6	0,25	1,5
area scoperte esclusiva	85	0,05	4,3
Sup. commerciale complessiva mq.			102,3

9. Destinazione urbanistica e conformità

9.1 Destinazione urbanistica

Il vigente strumento urbanistico definisce la destinazione di **zona omogenea “C1 - Parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali, parzialmente edificate”** con intervento edilizio diretto.



9.2 Conformità edilizia

L'Ufficio tecnico comunale ha fornito i seguenti dati:

1. Concessione edilizia a lottizzare n. **3993** prot. n. **2636** del **21.05.1992**;
2. Concessione edilizia per costruzione fabbricato residenziale di nove alloggi prot. n. 4909 concessione n. **05924/00** del **14.05.2003**;
3. Permesso di costruire per costruzione fabbricato residenziale di nove alloggi – rinnovo c.e. n. 5924 del 14.05.2003 prot. n. 5956 permesso di costruire n. **06653/04** del **10.06.2004**.

Il titolo di provenienza precisa che:

“relativamente all’area su cui sorge il fabbricato in condominio di cui fanno parte le unità compravendute, è stata stipulata con il Comune di Vidor la convenzione di lottizzazione in data 14.2.1992 n. 112 di rep. del Segretario Comunale del Comune di Vidor, trascritta a Treviso il 27.2.1992 ai nn. 7792/6323 e successivamente modificata con atto in data 4.9.1997 n. 43575 di rep. del notaio L. Ferretto, trascritto a Treviso il 19.9.1997 ai nn.27904/20089; la relativa concessione edilizia a lottizzare n. 3993 è stata rilasciata dal Comune di Vidor in data 21.5.1992, prot. n.2636.”; l’Ufficio Tecnico Comunale riferisce non esservi pendenza riguardo gli adempimenti della suddetta convenzione.

L'immobile rilevato risulta conforme a quello autorizzato.

9.3 Certificazioni energetiche

Non è stato rilevato nessun documento di certificazione energetica del fabbricato, ma la collocazione dell'unità immobiliare è presumibile tra le classi energetiche medie sotto il profilo del risparmio energetico.

9.4 Dichiarazioni Legge 13/89

Le dichiarazioni relative alle disposizioni normative sono allegate alla



pratica di progetto del fabbricato.

9.5 Documentazione tecnica

La documentazione in ordine agli impianti tecnologici ed in ordine all'ambiente sono allegate alla pratica di progetto del fabbricato.

10. Divisibilità:

Le unità immobiliari pignorate non sono divisibili.

11. Disponibilità dell'immobile:

Alla data del sopralluogo le unità in oggetto risaltavano disabitate, tuttavia dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio Anagrafe comunale, gli esecutati risultano attualmente ivi residenti.

12. Stima del più probabile valore di mercato:

€ 89.200,00 , diconsi Euro ottantanovemiladuecento

13. Stima del valore di vendita forzata:

€ 75.500,00 , diconsi Euro settantacinquemilacinquecento

ooo

