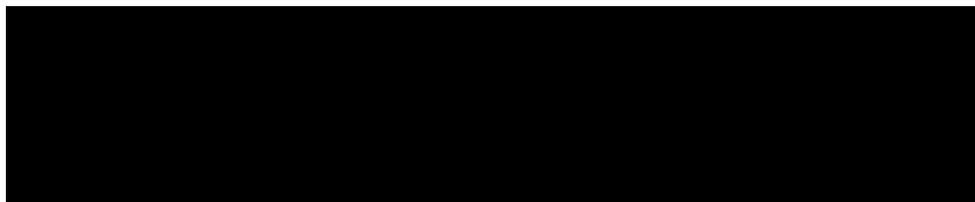
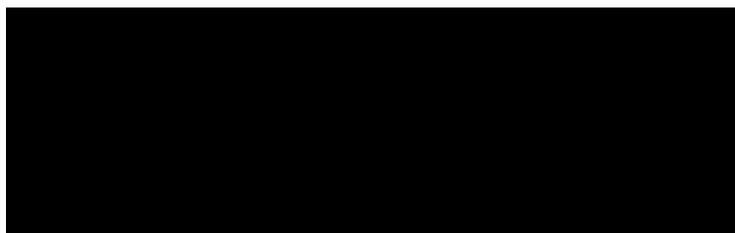


Tribunale di Treviso
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 420/2021
avanti al **Giudice dell'esecuzione** Dott.ssa Clarice Di Tullio
sostituita il 21.12.2022 con il **Dott. Leonardo Bianco**

Promossa da:



Contro:



RELAZIONE DI STIMA

Treviso, 4 febbraio 2023

L'Esperto stimatore
Ing. Alessandra Legovini



INDICE

1 - Incarico e quesito (all.1)	3
2 - Premessa	4
3 - Identificazione catastale e servitù (all.2 e 3)	4
4 - Confini	6
5 - Titolarità e provenienza (all. da 3-5)	6
6 - Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (all.4)	7
6.1 - Iscrizioni	7
6.2 - Trascrizioni	7
7 - Descrizione del bene immobile (all.10)	8
7.1 - Ubicazione ed accessibilità	8
7.2 - Descrizione dell'appartamento	9
7.3 Garage	10
7.4 - Descrizione delle parti comuni	10
8 - Destinazione urbanistica (all.6)	11
9 - Titolarità edilizia e conformità (all.7)	11
10 - Attestato di prestazione energetica	12
11 - Disponibilità del bene immobile (all.8 e 9)	12
12 - Oneri di natura condominiale	12
13 - Divisibilità del bene immobile	12
14 - Stima del bene immobile	12
14.1 - Metodo di stima	12
14.2 - Valore unitario di mercato (all.11)	13
14.3 - Superficie commerciale	14
14.4 - Stima	14
15 - Elenco allegati	15
16 - Scheda sintetica	16



1 - Incarico e quesito (all.1)

In data **28.06.2022**, il sottoscritto, ing. Alessandra Legovini, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. A2791 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Treviso, **veniva nominato** dal Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Clarice Di Tullio, sostituita il 21.12.2022 con il Dott. Leonardo Bianco, quale **esperto** per la redazione della relazione di stima e per gli altri adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 420/2021 promossa da [REDACTED]

Ricevuta comunicazione della nomina il **28.06.2022** (a mezzo posta certificata), lo scrivente depositava il 10.07.2022 in modalità telematica l'atto di **accettazione** di incarico e di giuramento.

Acquisiti i fascicoli telematici, lo stesso verificava la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. con particolare riferimento a:

- atto di pignoramento del 7.9.2021 redatto dall'Avv. Laura Munari del Foro di Treviso (TV), per AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.;
- nota di trascrizione del 7.10.2021 al Registro generale n. 40492 e al Registro particolare n. 27989 dell' Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- certificato notarile del 26.10.2021 ai sensi della legge 302/1998 rilasciato dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (PG).

Lo scrivente quindi procedeva allo svolgimento dell'attività assegnata in conformità alle indicazioni e disposizioni contenute nella circolare dei Giudici dell'esecuzione di marzo 2018 "**Chiarimenti relativi all'art. 173 bis disp. att. c.p.c. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015**" ricevuti a mezzo pec il 28.06.2022.

Nei capitoli a seguire lo scrivente si impegna a **redigere** la **relazione di stima** ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. dando **risposta ai chiarimenti** richiesti da inviare ai creditori e ai debitori trenta giorni prima dell'udienza 8.03.2023.



2 - Premessa

L'oggetto della presente procedura esecutiva è un **unico lotto** costituito da un **appartamento** ad uso abitazione di tipo economico al piano secondo e da un **garage** al piano terra, facenti parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Vivaldi". Il bene immobile in esame è **ubicato** nel Comune di **Carbonera (TV)**, frazione Mignagola, al **vicolo Luigi Pirandello, n. 3, int. 6**. Completa l'oggetto del pignoramento la **quota di comproprietà sulle parti comuni** del fabbricato (*per precisazioni si rinvia al Capitolo 3 – Identificazione catastale*).

Il bene risulta intestato a

3 - Identificazione catastale e servitù (all.2 e 3)

In esito agli accertamenti effettuati dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Treviso - Ufficio Territorio - Servizi Catastali, risulta che, alla data del 19.12.2022, il bene immobile pignorato è **identificato** come segue:

Catasto Fabbricati; Comune di Carbonera (TV); Sez. Urb.: D; Foglio: 9;
Particella: 311*; Sub.: 12; Categoria: A/3; Classe: 3; Consistenza: 5
vani; Superficie catastale: totale 81 m², Totale escluse aree scoperte:
79 m²; Rendita: € 374,43; Indirizzo: via Valdemoneghe; Piano 1***.**

Catasto Fabbricati; Comune di Carbonera (TV); Sez. Urb.: D; Foglio: 9;
Particella: 311*; Sub.: 5; Categoria: C/6; Classe: 4; Consistenza: 10 m²;
Superficie catastale: totale 10 m²; Rendita: € 25,82; Indirizzo: via
Valdemoneghe; Piano T.**

NB.: **negli atti del pignoramento immobiliare non viene riportata l'attuale particella 311, ma l'originaria particella 121, soppressa per allineamento catastale mappe con variazione del 10.09.2014 Pratica n. TV0221709 in atti dal 10.09.2014 bonifica identificativi catastali n. 120715.1/2014 e n. 120709.1/2014 e precisato anche nel certificato notarile in atti del 26.10.2021 del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia.*

***L'indirizzo Via Valdemoneghe richiede **aggiornamento** con Vicolo Luigi Pirandello.*

**** Il sub.12 nello stato di fatto **Piano 2** per successione verticale del garage al piano terra (catastralmente identificato sempre Piano T), di altro appartamento al piano primo (ma catastralmente identificato Piano T, benché ingresso a quota superiore in quanto sovrastante il garage).*



Procedendo all'esame delle **planimetrie catastali**, l'oggetto della procedura esecutiva, come già detto in premessa, consiste in un **appartamento** ad uso civile abitazione di tipo economico e da un garage. L'appartamento, sito al piano secondo di un fabbricato, è composto nella zona giorno da ingresso, cucina e soggiorno con affaccio su terrazzo; nella zona notte da disimpegno di collegamento tra due camera, un bagno e un ripostiglio (ora wc/lavanderia). Il **garage** è situato al piano terra con accesso esterno. Ad essi si aggiunge la **quota di comproprietà*** sulle parti comuni e sugli impianti comuni di cui agli art. 1117 e seguenti c.c., in particolare ingresso e vano scala, locale centrale termica (ora dismessa), area coperta e scoperta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Carbonera alla Sezione Urbana D, Foglio 9, Particella 311 (ex 122), sub. 16 di 873 m², Categoria: F/1.

NB.: * La **quota di comproprietà** sulle parti comuni non viene esplicitata negli atti del pignoramento immobiliare. Nella nota di trascrizione n. 40492/279889 del 7.10.2021 alla Sezione D – ulteriori informazioni si legge: "(...) gli immobili della presente nota vengono sottoposti a pignoramento e lo stesso deve intendersi esteso a tutti i diritti, le servitù, pertinenze, relative accessioni, accessori e frutti come per legge (...)". Si precisa che nell'atto di compravendita rep. n. 9356 e racc. 4452 del 15.02.2006 a firma del dott. Antonio Favalaro, Notaio in Paese (Tv), e nel precedente atto di compravendita 23.12.1986, Repertorio n. 7175 a rogito del Notaio Cosmo, trascritto a Treviso in data 20.01.1987 ai n. 1827/1577, la **quota di comproprietà sulle parti comuni è comprensiva oltre al vano scale, centrale termica, ecc... anche dell'area scoperta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Carbonera alla Sezione Urbana D, Foglio 9, Particella 311 (ex particella 122 per variazione allineamento mappe del 10.09.2014 Pratica n. TV0221709 in atti del 10.09.2014 Bonifica identificativo catastale n.120718.1/2014), Subalterno 16, via Valdemoneghe, piano T, Categoria F/1 (area urbana), Consistenza di 837 m². Tale particella in esito alla visura per immobile del 3.02.2023 risulta intestata al solo condomino Negrisol Marta (CF NGRMRT72P45L407T): si richiede **aggiornamento degli intestatari proquota. Si rimette al Giudice l'eventuale estensione del pignoramento alla suddetta particella, identificata catastalmente.****

Si precisa che nei suddetti atti di compravendita non è stato reperito Regolamento Condominiale con relative tabelle millesimali.

In merito alla **servitù**, nell'atto di compravendita rep. n. 9356 e racc. 4452 del 15.02.2006 a firma del dott. Antonio Favalaro, Notaio in Paese (TV) e nel precedente atto di compravendita 23.12.1986, Repertorio n. 7175 a rogito del Notaio Cosmo, trascritto a Treviso in data 20.01.1987 ai n. 1827/1577 si richiama la **SERVITÙ DI PASSAGGIO**, trascritta a Treviso 11 maggio 1976 ai numeri 8474/7333 e così riportata:



“(…) 14°) **SERVITU'**: Le parti, di comune accordo, espressamente confermano, la servitù di passaggio, per tutti gli usi e con tutti i mezzi, su una striscia di terreno larga cinque metri, che corre a cavallo della linea di confine dividente il MN. 178/d, su cui insiste per la larghezza di metri 2,50 dal MN. 178/q, su cui insiste per la rimanente larghezza di metri 2,50 e quindi per tutta la lunghezza dei predetti mappali, e pertanto a favore ed a carico di detti mappali e di tutte le unità immobiliari sovracostruite o sovracostruende. (…)

Il bene sopraindicato fa parte di un immobile edificato su **terreno così censito**:

Catasto Terreni; Comune di Carbonera (TV); Foglio: 21; Particella: 311;

Qualità di classe: Ente Urbano; Superficie (m²): 00 ha, 11 are e 35 ca.

NB: Si precisa che negli atti del pignoramento immobiliare non viene esplicitata l'identificazione del bene al Catasto Terreni.

4 - Confini

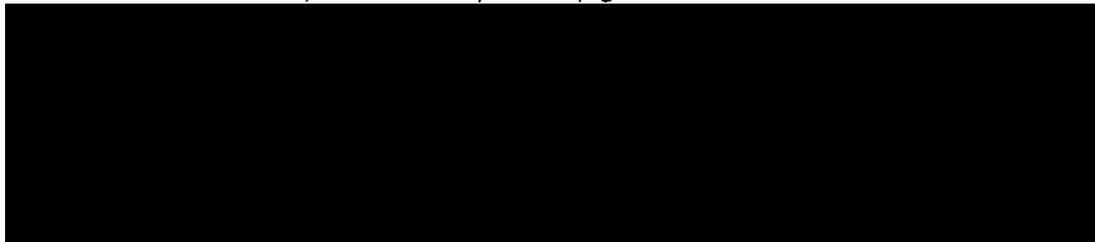
Il terreno su cui sorge il fabbricato confina: a **nord** con mappale 1088, viabilità interna vicolo Luigi Pirandello, a **est** con mappale 302, a **sud** con mappale 27, a **ovest** con mappale 220 tutti fondi edificati.

L'**appartamento** occupa la porzione sud dell'edificio e confina con muri perimetrali sui lati sud, ovest, est e con vano scala comune sul rimanente lato nord.

Il **garage** in medesima porzione al piano terra confina sui lati sud ed est con muri perimetrali, sul lato ovest e nord con garage altre proprietà.

5 - Titolarità e provenienza (all. da 3-5)

Alla data del 19.12.2022, il bene sottoposto a pignoramento è intestato a:



A tale situazione di titolarità si è pervenuti in forza dei seguenti atti:



– atto di compravendita (tra [redacted] venditori, e [redacted] acquirenti) del **15.02.2006**, Repertorio n. **9356/4452** a rogito del Notaio Antonio Favalaro in Treviso (TV), trascritto a Treviso in data **28.02.2006** al Registro particolare n. **5521** e al Registro generale n. **9407**.

– Ante ventennio, atto di compravendita (tra [redacted] acquirenti) del **23.12.1986**, Repertorio n. **7175** a rogito del Notaio Cosmo, trascritto a Treviso in data **20.01.1987** ai n. **1827/1577**.

6 - Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (all.4)

Dall'esame della relazione notarile in atti del 26.10.2021 e dalle Ispezioni ipotecarie ventennali effettuate il **19.12.2022** presso l'Agenda delle Entrate - Direzione Provinciale di Treviso - Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, sul bene in oggetto **gravano** le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

6.1 - Iscrizioni

Ipoteca volontaria n. 2276 del 28.02.2006 a favore: [redacted] con sede in Vicenza, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede) e contro, [redacted]

266.000,00 di cui € 133.000,00 per capitale, derivante da cessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Favalaro Antonio, Notaio in Paese, in data 15/02/2006 rep. 9357/4453.

6.2 - Trascrizioni

Pignoramento immobiliare n. 2789 del 7.10.2021 a favore: [redacted] con sede in Napoli, (domicilio ipotecario eletto: [redacted]); e contro: [redacted] Pubblico ufficiale Giud. Unep presso il Tribunale di Treviso in data 22.09.2021.



Compravendita trascritta a Treviso il 28.02.2006 al Registro particolare n. 5521 e al Registro generale n. 9553 in favore [REDACTED]

[REDACTED] per 1/2 ciascuno di piena proprietà; e contro: [REDACTED]

[REDACTED] per 1/2 ciascuno di proprietà, in forza dell'**atto di compravendita** a rogito del Notaio Dott. Favalaro Antonio in Paese, Repertorio n. 9356/4452 del 15.02.2006.

7 - Descrizione del bene immobile (all.10)

In data 21.12.2022, previa disponibilità del Custode Giudiziario, Aste 33 S.r.l., e avvisati gli esecutati, lo scrivente si recava al civico 3, interno 6 del fabbricato di vicolo Luigi Pirandello a Carbonera (TV), ove si trova il bene sottoposto a pignoramento.

Nel corso della visita, alla presenza del Custode e dei proprietari, Signori [REDACTED] si procedeva a **esame visivo (nessuna verifica di funzionalità degli impianti)** del bene in oggetto, costituito dall'appartamento situato al piano secondo, dal garage al piano terra e dalle parti comuni di comproprietà interne ed esterne al fabbricato. Venivano esaminate le caratteristiche costruttive e tipologiche, lo stato di manutenzione, l'utilizzo e la rispondenza sotto il profilo urbanistico dell'immobile. In tale occasione si effettuavano **alcune misurazioni a campione** e fotografie dei locali del bene in esame. Alla luce delle risultanze emerse durante il sopralluogo, lo scrivente riferisce quanto segue.

7.1 - Ubicazione ed accessibilità

Il bene immobile oggetto della procedura fa parte di un fabbricato situato in Mignagola, frazione di **Carbonera** (Tv), zona residenziale caratterizzata da piccoli condomini. La località è facilmente raggiungibile da Treviso nelle direttive stradali: a nord Conegliano e a est Oderzo. E' servita da mezzi pubblici su strada. Provenendo da Treviso sulla "S.P. 60" e passato il centro abitato di Carbonera (Tv), si raggiunge Mignagola ove svoltando sulla destra si percorre via Luigi Pirandello (ex Via Valdemoneghe) per imboccare sempre sulla destra vicolo Luigi Pirandello.



L'edificio è circondato da un'area **scoperta di pertinenza** con **accesso pedonale e carroia** lungo vicolo Luigi Pirandello.

Il fabbricato è costituito da tre volumi a pianta quadrata (9,52 m x 8,52 m circa), due affiancati (leggermente sfalsati) e il terzo posto anteriormente ai primi due: tutti collegati internamente da un vano scala comune. Il terzo volume **a sud**, ove si trova il bene in oggetto, si sviluppa su **tre piani fuori terra** ed è frazionato in due appartamenti sovrastanti, con garage al piano terra. In particolare l'accesso all'appartamento interno 6 in esame al piano secondo avviene dal portone di ingresso al civ. 3 tramite **vano scala**, mentre l'accesso al garage avviene dall'area scoperta.

7.2 - Descrizione dell'appartamento

Dall'ingresso dell'appartamento (1,60 m x 3,40 m = 5,44 m² circa) si accede a sinistra alla cucina (3,00 m x 3,20 m = 9,60 m² circa) e a destra al soggiorno (4,00 m x 4,00 m = 16,00 m² circa) con affaccio su un poggiolo (4,00 m x 1,00 m = 4,00 m² circa). Proseguendo dall'ingresso, si accede al disimpegno (1,60 m x 2,40 m = 3,84 m² circa) ove si aprono le due camere (3,20 m x 3,20 m = 10,24 m² circa e 4,00 m x 3,90 m = 15,60 m² circa) separate da un wc/lavanderia (1,60 m x 2,10 m = 3,36 m² circa) e il bagno (1,50 m x 3,20 m = 4,80 m² circa). L'altezza dei locali è di 2,70 m circa.

*Si precisa che il wc/lavanderia presente nell'appartamento non viene indicato nell'elaborato grafico autorizzativo allegato alla licenza edilizia n.2993/103 del 31.05.1974 e nemmeno nella planimetria catastale reperita il 19.12.2022 ove viene indicato un ripostiglio. **Si richiede aggiornamento con sanatoria.***

Le pareti dei locali sono intonacate di colore chiaro e il pavimento è rivestito in piastrelle escluse le camere che presentano rivestimento in legno. Le porte e le finestre con persiane scorrevoli (alcune necessitano di manutenzione) sono tipo legno. L'impianto autonomo di riscaldamento (successivo a quello condominiale dismesso) è costituito da una caldaia posizionata nella cucina e dai radiatori nelle stanze. Al momento del sopralluogo lo stesso risultava acceso, ma privo di libretto di manutenzione e di certificazione secondo normativa vigente. L'impianto elettrico risale all'epoca di costruzione dell'edificio con alcune modifiche al quadro elettrico: al momento del sopralluogo era attivo, ma privo di certificazione



secondo normativa vigente. Si prevedono verifiche e adeguamenti a normativa vigente. E' presente una parabola-satellitare nel poggiolo.

Per quanto sopra descritto, in esito al sopralluogo del 21.12.2022, lo stato di conservazione dell'alloggio, tenendo conto dall'anno di costruzione dell'edificio risalente agli anni '70, presenta condizioni di **manutenzione modesta**. Gli impianti di riscaldamento, idro-termosanitario ed elettrico richiedono verifiche di funzionalità e relative certificazioni secondo normative vigenti; evidenti tracce di **muffa** sono presenti sulle pareti in particolare delle camere; si rileva la presenza di una **botola chiusa** nel bagno per possibile accesso al sottotetto non ispezionata; inoltre si notano **tracce di infiltrazioni d'acqua** sul soffitto del pianerottolo esternamente all'appartamento.

7.3 Garage

Il garage di pertinenza all'abitazione è ubicato al piano terra sull'angolo di sud-est del fabbricato in corrispondenza dell'appartamento in oggetto al piano secondo. Di pianta rettangolare (2,60 m con passaggio di 2,00 m circa x 4,40 m = 11,44 circa m², altezza h. 2,00 m, ma 1,80 m circa con basculante aperto) è dotato di portone basculante e di finestrella. Le pareti sono intonacate e il pavimento è in piastrelle.

7.4 - Descrizione delle parti comuni

Come anticipato al Capitolo 3 - Identificazione catastale e confini, completano la consistenza immobiliare del bene in esame le **parti comuni** del fabbricato:

- area scoperta adibita a transito pedonale e carraio con finitura a ghiaio;
- ingresso, vano scala comune, per accedere all'appartamento;
- locale centrale termica, ora dismessa;
- tutte le parti comuni dell'intero stabile e sugli impianti comuni ai sensi dell'art.1117 c.c. e segg. C.C.

Si fa presente che lo stato delle parti comuni risale all'epoca di costruzione, eccetto alcuni interventi di manutenzione ordinaria. Si rilevano tracce di infiltrazioni d'acqua sul soffitto del pianerottolo di ingresso all'appartamento in esame provenienti dalla copertura; perdite d'acqua da tubazione esterna su area scoperta lato garage in prossimità della centrale termica.

Si precisa che manca una gestione da parte di un Amministratore. Non è stato reperito al ventennio il Regolamento citato nell'atto di compravendita al paragrafo



parti comuni ed accessori "(...) detto condominio è retto dal regolamento che la parte acquirente dichiara di ben conoscere (...)" rep. n. 9356 e racc. 4452 del 15.02.2006 a firma del dott. Antonio Favalaro, Notaio in Paese, iscritto nel Ruolo del Distretto di Treviso.

8 - Destinazione urbanistica (all.6)

In data 26.01.2023, a seguito colloquio intercorso con il referente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Carbonera (TV), lo scrivente ha rilevato che il lotto, ove sorge il bene in esame, ricade nella zona "**TESSUTI CONSOLIDATI PIANIFICATI TCP**", area indicata in cartografia e disciplinata all' art. 62_Zone consolidate delle NTO del P.R.C. del Comune di Carbonera (TV). Lo scrivente riporta in allegato 6 la documentazione reperita presso gli Uffici comunali.

9 - Titolarità edilizia e conformità (all.7)

In esito alla richiesta di accesso agli atti, effettuata in data 26.01.2023 presso gli uffici tecnici del Comune di Carbonera (TV), risultano presenti le seguenti pratiche edilizie relative al bene in oggetto:

- **Licenza di costruzione prot.2993** registro costruzioni n.103 rilasciata dal Comune di Carbonera (TV) in data 31 maggio 1974 comprensiva di elaborati grafici.
- Voltura licenza edilizia protocollo n.1806 del 15.04.1976.
- Dichiarazione di **abitabilità n.5144 del 5.11.1977** rilasciato dal Comune di Carbonera (TV).

Dal confronto tra la documentazione sopraindicata, lo stato di fatto del bene in oggetto in esito al sopralluogo del 21.12.2022 e le visure catastali, si evince **regolarità edilizia, nonché catastale** del bene in oggetto, **tranne che per il locale wc/lavanderia in essere nell'appartamento.** Tale locale non viene indicato come wc/lavanderia nell'elaborato grafico autorizzativo allegato alla licenza edilizia n.2993/103 del 31.05.1974 e nemmeno nella planimetria catastale reperita il 19.12.2022 ove si legge ripostiglio. **Si richiede aggiornamento degli elaborati, previa sanatoria.**



10 - Attestato di prestazione energetica

Il bene in esame non è corredato dall'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

11 - Disponibilità del bene immobile (all.8 e 9)

Nel Certificato di residenza e di stato di famiglia rilasciato in data 25.01.2023 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di [REDACTED], si evince che [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Nel sopralluogo del 21.12.2022 l'immobile in oggetto risultava **occupato** dalla **suddetta famiglia**.

In esito verifica del 24.01.2023 presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio territoriale di Montebelluna (TV), non risultano registrati Contratti di locazione a nome degli esecutati.

12 - Oneri di natura condominiale

Nel corso del sopralluogo del 21.12.2022, il Condominio risultava amministrato autonomamente dai Condomini. Non sono state comunicate spese insolute da parte degli occupanti.

Il proprietario riferisce che le spese ordinarie annuali, quantificate in € 600,00 circa, riguardano principalmente funzionamento/manutenzione degli spazi comuni, area scoperta (illuminazione, pulizia, cancelli, ecc...) e non sono state preventivate spese di manutenzione straordinaria.

13 - Divisibilità del bene immobile

Il bene immobile in oggetto (appartamento, garage e parti comuni) è pignorato nella sua totalità per essere valutato in un **unico lotto**.

14 - Stima del bene immobile

14.1 - Metodo di stima

Per la valutazione del bene immobile in oggetto si è adottato il criterio di stima **"sintetico-comparativo"** che prevede il confronto dell'immobile con altri similari dei quali sono noti i prezzi recenti di mercato.



Questo metodo si basa sulla determinazione di due fattori essenziali quali il valore unitario di mercato del bene e la quantificazione della superficie commerciale dello stesso.

14.2 - Valore unitario di mercato (all.11)

Al fine di determinare il valore unitario di mercato del bene in esame si è svolta una **ricerca** presso le “Agenzie Immobiliari” del luogo per conoscere gli importi applicati nelle compravendite di immobili affini.

Le valutazioni raccolte hanno permesso di determinare un valore compreso tra 800,00 €/m² e 1.200,00 €/m² relativo a fabbricati residenziali affini in Carbonera (TV) in buono stato di manutenzione.

Si sono altresì prese a riferimento le quotazioni immobiliari indicate nella “Banca dati dell’Agenzia del Territorio” relative sempre a tipologie edilizie analoghe al bene in oggetto e situate nella stessa zona territoriale. L’esito di tale ricerca indica per abitazioni civili, in stato di normale manutenzione, sempre ubicate in Carbonera (TV) – zona suburbana frazione Mignagola (Codice zona E2), un valore che oscilla tra 950,00 €/m² e 1.350,00 €/m².

Si sono infine considerate le quotazioni indicate nel “Borsino Immobiliare” relative sempre a tipologie edilizie analoghe al bene in oggetto e situate in ambiti simili. L’esito di tale ricerca indica per abitazioni civili in fascia media, ubicate in Comune di Carbonera (TV), un valore che oscilla tra 860,00 €/m² e 1.200,00 €/m², e in seconda fascia un valore che oscilla tra 845,00 €/m² e 935,00 €/m².

I valori sopraindicati sono stati successivamente adeguati alle peculiarità del caso in esame, rilevanti alla determinazione della stima unitaria.

A talo scopo hanno concorso fattori intrinseci, quali gli anni riferiti alla costruzione dell’immobile (1974-77), la titolarità edilizia (regolare per appartamento, previo cambio destinazione d’uso del ripostiglio in wc/lavanderia), la tipologia del complesso (edificio a due piani con alloggi e garage), le condizioni manutentive dell’appartamento e degli spazi comuni (modeste: muffe pareti dei locali e alcune infiltrazioni parti comuni), nonché circostanze estrinseche, che vanno dall’ubicazione del bene (in prossimità della periferia nord-est di Treviso) alla destinazione d’uso (residenziale).



Per quanto sopra descritto, si ritiene che il **valore unitario di mercato del bene pignorato è di €/m² 1.050,00** (millecinquanta,00 Euro/m²). Tale valore si riferisce alla superficie commerciale e comprende anche gli oneri per adeguamento regolarità edilizia e catastale con sanatoria.

14.3 - Superficie commerciale

In esito a verifica cartografica si è calcolata la superficie commerciale del bene in oggetto come riportato nella seguente tabella.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA	INCIDENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE
Appartamento con terrazzino	85,05 m ²	100%	85,05 m ²
Garage	13,15 m ²	10% a 25 m ²	1,32 m ²
Parti comuni	/	/	/
TOTALE			86,37 m²

Ai dati sopraindicati sono stati applicati i relativi coefficienti di ragguglio al fine di determinare la superficie commerciale dell'immobile: 100% per l'appartamento con poggolo comprensivo dei muri interni e perimetrali. Le parti comuni non hanno inciso su tale calcolazione in relazione allo stato in essere del fabbricato.

La **superficie commerciale** del bene in esame è pertanto pari a **86,00 m²** con arrotondamento.

14.4 - Stima

Per quanto descritto ai paragrafi precedenti volti a precisare i criteri, le peculiarità e le dimensioni che hanno concorso alla definizione del giudizio di stima, risulta che il valore di mercato del bene in oggetto è di € **90.300,00** (Euro novantamilatrecento,00) così calcolato:

Valore di mercato = valore unitario di mercato x Superficie commerciale

$$(1.050,00 \text{ €/m}^2 \times 86,00 \text{ m}^2) = \text{€ } 90.300,00$$

A parere dello scrivente, al valore di mercato sopra indicato viene applicato un deprezzamento del **15%** in relazione alla **vendita forzata** a cui il bene è sottoposto, ottenendo l'importo di **€ 77.000,00** (Euro settantasettemila,00) così calcolato:

Valore di mercato del bene	€	90.300,00
Detrazione per vendita forzata 15%	€	<u>13.545,00</u>
Totale	€	76.755,00
Con arrotondamento	€	<u>245,00</u>
TOTALE	€	77.000,00



Ciò premesso, il sottoscritto stima che il bene immobile sottoposto a pignoramento rappresentato da un **unico lotto**, costituito dall'**appartamento**, dal **garage** e dalla **quota*** di comproprietà sulle **parti comuni**, identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di Carbonera (TV); Sez. Urbana: D; Foglio: 9; Particella: 311; sub.: 12; Categoria: A/3 e sub.: 5; Categoria: C/6 e proquota sub.: 16, Categoria F/1**, ubicato in **vicolo Luigi Pirandello, n. 6 int. 3**, ha un valore di **€ 77.000,00** (Euro settantasettemila,00) alla data della presente perizia e limitatamente alle ricerche correlate.

Si ricorda quanto segue.

Al Capitolo 3 – Identificazione catastale:

- negli atti del pignoramento immobiliare non viene riportata l'**attuale** particella **311**, ma l'originaria particella 121;
- l'indirizzo Via Valdemoneghe richiede **aggiornamento** con Vicolo Luigi Pirandello;
- *la **quota di comproprietà** sulle parti comuni non viene esplicitata negli atti del pignoramento immobiliare. Si rimette al Giudice l'eventuale estensione del pignoramento alla quota di comproprietà relativamente all'**area scoperta** censita al **Catasto Fabbricati, Sez. D, Fg. 9, Particella 311, sub. 16, 873 m², Categoria F/1 (area Urbana)**. Inoltre si richiede aggiornamento catastale degli intestatari proquota in quanto tale area risulta intestata al solo condomino Negrisol Marta (CF NGRMRT72 P45L407T);

Al capitolo 9 – Titolarità edilizia e conformità:

- aggiornamento **urbanistico/catastale con sanatoria** del locale wc/lavanderia presente nell'appartamento non indicato nell'elaborato grafico autorizzativo allegato alla licenza edilizia n.2993/103 del 31.05.1974 e nella planimetria catastale reperita il 19.12.2022 ove viene indicato un ripostiglio. Le spese relative sono state considerate nel valore unitario del bene stimato.

15 - Elenco allegati

1. Chiarimenti CTU;
2. Estratto di mappa e visura storica;
3. Planimetria catastale e visura storica;
4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
5. Copia atto di compravendita;
6. Estratto del PI del Comune di Trevignano (Tv);
7. Titolarità edilizia;
8. Verifica contratto di locazione;
9. Stato di famiglia e certificato di residenza;
10. Relazione fotografica;
11. Indagine di mercato.



16 - Scheda sintetica

IMMOBILE PIGNORATO	Appartamento ad uso civile abitazione di tipo economico al piano secondo, garage al piano terra e quota comune di comproprietà (eventuale estensione del pignoramento pro quota per l'area scoperta identificata catastalmente).
UBICAZIONE	Comune di Carbonera (TV) , frazione Mignagola, vicolo Luigi Pirandello, civ.3, int. 6.
DATI CATASTALI	Appartamento_Catasto Fabbricati; Comune di Carbonera (TV); Sez. Urb.: D; Foglio: 9; Particella: 311 ; Sub.: 12 ; Categoria: A/3 ; Garage_Catasto Fabbricati; Comune di Carbonera (TV); Sez. Urb.: D; Foglio: 9; Particella: 311 ; Sub.: 5 Categoria: C/6 . Area scoperta per quota comproprietà parti comuni_Catasto Fabbricati; Comune di Carbonera (TV); Sez. Urb.: D ; Foglio 9 , Particella: 311 , Sub.: 16 , Categoria F/1 (richiesta eventuale estensione del pignoramento). Fabbricato_Catasto Terreni ; Comune di Carbonera (TV); Foglio: 21; Particella: 311; Qualità di classe: Ente Urbano; Superficie (m ²): 00 ha, 13 are e 35 ca.
DESCRIZIONE	L' appartamento è composto nella zona giorno da ingresso, cucina e soggiorno con affaccio su terrazzo; nella zona notte da disimpegno di collegamento tra due camera, un bagno e un wc/lavanderia. Il garage è situato al piano terra con accesso esterno. Ad essi si aggiunge la quota di comproprietà sulle parti comuni in particolare ingresso e vano scala, area coperta e scoperta.
SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie commerciale 86,00 m² circa.
DEBITORE ESECUTATO e QUOTA PIGNORATA	
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	Vedi capitolo 5 – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.
TITOLARITA' EDILIZIA	Abitabilità n.5144 del 5.11.1977 rilasciato dal Comune di Carbonera (TV). <u>Aggiornamento titolarità urbanistico/catastale con sanatoria locale wc/lavanderia presente nell'appartamento.</u>
LOCAZIONI REGistrate	Occupato da proprietari con tre figli.
VALORE DI MERCATO	€ 90.30000 (Euro novantimilatrecento,00)
VALORE DI STIMA 4.02.2031	€ 77.000,00 (Euro settantasettemila,00)

Treviso, 4 febbraio 2023

L'esperto stimatore
Ing. Alessandra Legovini

