

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 42/2021**

**Relazione del Perito Estimatore.**

La sottoscritta arch. Franca Bertok, con studio in Treviso, viale Alcide De Gasperi 24, tel. 0422 411257 veniva nominata per la redazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti è stata fissata dal G.E. per il giorno 27/04/2022. In data 01/03/2022 si è svolto il sopralluogo ricognitivo del bene, presenti l'Esecutato e il Custode dei beni, senza impedimenti, ritardi o irregolarità, procedendo al rilievo metrico di massima e fotografico.

**FORMAZIONE DEI LOTTI**

**Unico lotto di vendita – quota di piena proprietà**

Il bene è costituito da un appartamento al piano primo e un garage al piano interrato in un edificio condominiale a tre livelli fuori terra e un interrato.

E' compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni di cui all'art. 1117 C.C. ed in particolare sui MN 1908 sub. 1, area scoperta, sub. 3 rampa e spazio di manovra, sub. 4, porticato – ingresso – vano scale – vano ascensore – vano tecnico. Secondo la Tabella "A", allegata al Regolamento di Condominio, l'appartamento ha diritto alla quota proporzionale di comproprietà di 65,404/1000 sulle parti comuni; il garage partecipa per la quota di 12,220/1000.

**UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE**

**31030 DOSSON di CASIER (TV) – vicolo Enrico Fermi n. 5**

L'immobile è individuato catastalmente in via Enrico Fermi n. 5.

L'immobile pignorato facente parte del fabbricato denominato "Residence Le Logge" si trova a Dosson di Casier (TV); il fabbricato in cui è inserita l'unità pignorata è a tre



livelli fuori terra nonché un interrato. L'area scoperta condominiale ha accesso, attraverso un cancello in ferro, dal vicolo Fermi sul quale sono posizionati i parcheggi pubblici. Un percorso pedonale in pietra conduce al portone di ingresso del condominio in metallo e vetro e attraverso la scala e l'ascensore si arriva al pianerottolo di ingresso all'alloggio. Il garage, al piano interrato, ha accesso con rampa posta alla fine del vicolo a fondo cieco.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Comune di CASIER (codice B965) SEZIONE A – FOGLIO 4

#### Catasto fabbricati

MN. 1908 - sub. 25 – via Enrico Fermi n. 5 - piano 1 – Cat. A/2 - Cl. 1 – vani 4,5 – dati di superficie mq 101 – escluse aree scoperte mq 97 - RC € 418,33

MN. 1908 - sub. 10 - via Enrico Fermi - piano S1 - Cat. C/6 - Cl. 2 – consistenza mq 33 – dati di superficie mq 36 – RC € 54,54.

### **CONFINI DEL LOTTO**

MN. 1908 - sub. 25. appartamento piano primo: Nord con sub 4, vano scala, e sub. 24 appartamento; Est e Sud distacco su muro perimetrale vista libera; Ovest con sub. 22 appartamento.

MN 1908 - sub. 10. garage piano interrato: Nord con sub. 11 garage; Est con sub. 3 corsia di manovra; Sud con sub. 9 garage; Ovest con distacco su muro perimetrale.

### **DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA**

- Esecutato "1" ½ quota di piena proprietà
- Esecutata "2" ½ quota di piena proprietà

Atto di compravendita Notaio Domenico Curione di Treviso in data 11/03/2010, Rep. n. 158053, raccolta n. 27167, trascritto a Treviso in data 19/03/2010 ai NN. 9644/5963.



## **SERVITU' E VINCOLI**

Nell'atto di provenienza è dichiarato che "Sull'area scoperta MN 1908 sub. 1 esistono condutture in interrato per utenze tecnologiche al servizio del "Residence Le Logge" e dell'edificio sul MN 1908 sub. 28; viene quindi a costituirsi per destinazione la relativa servitù per il mantenimento in loco delle condutture tecnologiche stesse e viene istituita reciproca servitù per posa e mantenimento in loco stesso di eventuali altre utenze tecnologiche al servizio dei fondi dominanti"

## **TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE**

### **Trascrizioni pregiudizievoli**

#### **Trascrizione in data 03/02/2021 n.ri 3580/2382**

Verbale di pignoramento immobili in data 13/01/2021 n.rep. 106 Tribunale di Treviso, a favore di Soggetto "8" richiedente Soggetto "9", contro Esecutati "1" e "2".  
Ipotecata la quota di 1/1 dei beni in Casier (TV), sez. A, fg. 4, MN 1908 subb. 25 - 10 - 1 - 3 - 4.

### **Iscrizioni**

#### **Iscrizione in data 13/05/2015 n.ri 12928/2016**

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 14/04/2015 rep.n. 1554/2015 Tribunale di Treviso, a favore di Soggetto "3" richiedente Soggetto "7" contro Esecutato "1" per complessivi € 85.000,00, capitale € 75.760,76; per la quota di 1/2 di proprietà dei beni in Casier (TV), sez. A, fg. 4, MN 1908 subb. 25 - 10.

#### **Iscrizione in data 29/09/2014 n.ri 25735/3922**

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 09/09/2014 rep.n. 5407/2014 Tribunale di Treviso, a favore di Soggetto "5" richiedente Soggetto "6" contro Esecutati "1" e "2" per complessivi € 30.000,00, capitale € 22.000,00 spese € 8.000,00; per la quota di 1/1 di proprietà dei beni in Casier (TV), sez. A, fg. 4, MN



1908 subb. 25 - 10.

Cancellazione totale in data 27/08/2015 rep.n. 24943/2958

**Iscrizione in data 30/05/2014 n.ri 13803/2070**

Ipoteca volontaria Notaio Giuseppina Scioli di Montebelluna (TV) in data 23/05/2014 rep.n. 8783/4684, a favore di Soggetto "4" contro Esecutati "1" e "2" per complessivi € 540.000,00, capitale € 424.697,21. Ipotecata la quota di 1/1 dei beni in Casier (TV), sez. A, fg. 4, MN 1908 subb. 25 - 10.

**Iscrizione in data 19/03/2010 n.ri 9645/2066**

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario Notaio Domenico Curione di Treviso in data 11/03/2010 rep.n. 158054/27168, a favore di Soggetto "3" contro Esecutati "1" e "2" per complessivi € 162.000,00, capitale € 90.000,00 interessi € 72.000,00. Ipotecata la quota di 1/1 dei beni in Casier (TV), sez. A, fg. 4, MN 1908 subb. 25 - 10 - 1 - 3 - 4.

Per quanto antecedente al 17/03/2021 si rimanda alla relazione notarile aggiornata a tale data.

**DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO**

L'edificio nel quale è collocato l'alloggio pignorato si trova a Dosson di Casier (TV), a 1 km dal Municipio di Casier e a 5 km dal centro di Treviso, in zona semi urbana edificata prevalentemente a condomini di recente edificazione; è inserito in una lottizzazione posizionata a ridosso di un'ampia zona a verde, in prossimità degli orti urbani di Casier e a un parco urbano in corso di realizzazione.

Il Condominio denominato "Residence Le Logge" ha un'età di 12 anni dall'agibilità e si presenta in buono stato di conservazione; le parti comuni interne sono particolarmente curate con pavimenti in marmo e boiserie in legno sulle pareti dei pianerottoli; l'ascensore ha finiture di qualità.



Si può arrivare a piedi, percorrendo un piacevole percorso nel verde, al centro di Dosson di Casier dove vi sono tutti i servizi quali: banca, supermercato, ufficio postale, scuole, panificio, bar, trattoria, edicola.

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

- Appartamento a piano primo, (superfici interne indicate come descrittori della consistenza): altezza ml 2,70, soggiorno (mq 30,27), cucinotto (mq 6,54), terrazza (mq 10,04), disimpegno (mq 3,89), camera 1 (mq 15,85), terrazzino (mq 1,90), bagno 1 (mq 5,04), camera 2 (mq 10,10), bagno 2 (mq 4,90); superficie lorda di mq 97,50 ;
- Garage a piano interrato, altezza ml 2,70 / ml 2,49, superficie netta mq 32,82, superficie lorda mq 35,85.

### **DIMENSIONI**

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Appartamento	97,50	1,00	97,50
Terrazze	11,94	0,50	5,97
Garage	35,85	0,50	17,93
Sommano		mq.comm	121,40

### **IMMOBILE - FINITURE ED IMPIANTI**

L'appartamento con vetustà di 12 anni, nel suo complesso, si presenta in buone condizioni di conservazione, le finiture sono di buona qualità, curate nei materiali e nella posa.

**APPARTAMENTO.** Pavimenti. Legno in soggiorno, corridoio e camere; piastrelle nel cucinotto, nei bagni e nei pavimenti delle terrazze. Rivestimenti. Piastrelle di ceramica nel cucinotto e nei bagni. Serramenti. Portoncino di ingresso di tipo blindato rivestito in legno colore bianco verso l'interno dell'alloggio, porte interne in



legno tamburato di colore bianco; serramenti finestre in legno con vetrocamera, oscuri verniciati di colore blu; davanzali in marmo, scelta commerciale. Tinteggiature. Tinteggiatura a civile. Impianto idrico-sanitario. Sanitari e rubinetteria in buono stato, scelta commerciale. Bagno 1: vasca, lavabo, wc, bidet; bagno 2: doccia, wc, lavabo, attacchi lavatrice. Impianto di riscaldamento. Autonomo, con caldaia a condensazione posizionata in armadio in terrazza, distribuzione riscaldamento a pavimento, scalda salviette nei bagni; l'Esecutato ha inviato fattura di sostituzione della caldaia che riporta la data del 20/12/2021, mi riferisce che non ha potuto recuperare il libretto e il codice impianto. Impianto condizionamento. Split in soggiorno e in corridoio. Impianto elettrico. Con quadro e interruttore magnetotermico differenziale. Impianto citofonico. Con video citofono. Impianto televisivo. L'Esecutato mi riferisce la presenza di antenna satellitare condominiale; presa televisiva in salotto e nella camera. Acqua. da acquedotto. Fognatura. Allacciamento alla rete pubblica. Energia elettrica: allacciamento a rete. Impianto antifurto: con rilevatori di presenza e sensori alle finestre.

**GARAGE**. Pavimento in cemento liscio, portone in lamiera verniciata, pareti blocchi Poroton a vista, impianto elettrico.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'**

#### **Destinazione urbanistica**

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 03/11/2021 ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 è stato adottato il Piano degli Interventi - Variante n. 8 che è diventato efficace dal 30/12/2021.

L'edificio si trova in Z.T.O. "B2" (art. 22) e ricade in area soggetta a Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 "Corsi d'acqua" (art. 53). Si trova a ridosso di una zona Z.T.O. Fc - Zone attrezzate a parco, gioco e sport (art. 45) e in prossimità a una



zona Z.T.O. Fd - Zone per parcheggi (art. 46).

Le zone B2 comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, in queste zone il P.I. si attua per Interventi Edilizi Diretti fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I.

L'area ha Vincolo Paesaggistico e Monumentale D.LGS 42/04, ex L. 431/85, ex L. 1089/39 e L.1497/39 e vincolo paesaggistico sui corsi d'acqua individuati ai sensi dell'Art. 142, lett. c) D.Lgs 42/2004 (ex L.431/1985). Gli interventi ammessi in aree vincolate devono rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti, oltre che dal P.I. anche da: P.A.T., previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all'Art. 135 del DLgs 42/2004, indicazioni della DGRV n. 986 del 14 marzo 1996 "Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali".

#### **Conformità edilizia**

Dall'accesso atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Casier, rispetto ai documenti ricevuti dall'Archivio, risulta che il fabbricato è stato edificato con:

- Permesso di Costruire n. 07/120 del 29/02/2008;
- D.I.A. per varianti del 20/05/2009;
- D.I.A. VV.F. del 18/12/2009 pratica n. 63754;
- Agibilità n. 07/120 prot. 12844 del 01/03/2010;
- Pratica per installazione tende da sole n. 11/068 del 24/10/2011.

#### **Diffornità**

Per il bene pignorato, al momento del sopralluogo, per quanto è risultato visibile ed ispezionabile, confrontando lo stato dei luoghi con i grafici allegati alla situazione autorizzata dai titoli abilitativi, per quanto potuto ricevere dall'archivio del Comune di Casier, sono state rilevate modeste irregolarità geometriche e planimetriche che di



seguito vengono sinteticamente elencate. Nel cucinotto, sulla parete che lo divide con il soggiorno, è stato realizzato un foro chiuso da vetro opalino fisso; nella camera singola, tra il pilastro e il muro esterno è stata ricavata una nicchia; modeste irregolarità metriche comprese nelle tolleranze ammesse dalle norme; tali modifiche non hanno rilevanza urbanistica e, ad oggi, non hanno necessità di essere sanate. Tale elenco non può essere considerato esaustivo ed è in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati. Quanto indicato viene riportato rispetto alla normativa vigente al momento della stesura della presente relazione, può essere soggetto a possibili modificazioni e non assume valore probatorio ai fini di una futura regolarizzazione edilizia ed urbanistica.

#### **Conformità catastale**

L'alloggio, e il posto macchina non presentano difformità rispetto alla planimetria depositata.

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

Da verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso risulta registrato un contratto di locazione opponibile alla Procedura, a nome dell'Esecutato "1" sui beni oggetto di esecuzione, stipulato il 27/09/2017 e registrato il 05/10/2017 presso l'Ufficio di DPPD UT di Cittadella (PD). Il contratto è *"stipulato per la durata di 4 anni con decorrenza dal 01 ottobre 2017 e scadenza il 30 settembre 2021 e si intenderà rinnovato per un periodo pari alla durata originaria nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata, contenente la specificazione del motivo invocato, almeno 6 mesi prima della scadenza."*

Al momento del sopralluogo l'appartamento appare abitato.



**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'amministratore condominiale Soggetto "10" ha comunicato alla scrivente che: non risultano posizioni debitorie pregresse né per la parte proprietà né per quella di conduzione; non sono state deliberate spese straordinarie; l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione dell'appartamento ammontano ad € 850,00.

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

**Criteri di stima**

La lettura della situazione attuale del mercato immobiliare ha evidenziato un lieve aumento, a livello nazionale, dei rogiti notarili e dell'erogazione seppur lenta dei mutui bancari; persiste tuttavia un periodo caratterizzato da incertezze economiche sorte dalla difficoltà di interpretazione di possibili scenari economici creatisi per effetto della diffusione virale pandemica e dalle tensioni internazionali.

L'interesse all'acquisto è condizionato, in genere, dal contesto ambientale e socio-economico in cui l'immobile si trova, dalla qualità dei servizi di quartiere, dall'estetica dell'insieme nel suo complesso e nel dettaglio dell'immobile, dallo stato di manutenzione/conservazione e di funzionalità, nonché dalle caratteristiche energetiche dell'immobile.

Tutti questi elementi influenzano la modalità di valutazione e il giudizio di stima; la configurazione del compendio oggetto di perizia mi fa ritenere la stima di tipo sintetico quella che meglio può attribuire una corretta valutazione economica.

**Valutazione**



La valutazione del bene è conseguenza di indagini di mercato e della verifica dei prezzi applicati in zona, relative a compravendite di immobili simili; in riferimento all'andamento del mercato immobiliare e per la zona in cui l'alloggio è inserito, da ricerca di mercato, risultando una media delle quotazioni a mq, che va da un minimo di € 1.100 per alloggi da ristrutturare a un massimo di € 2.400 per alloggi di recente costruzione; dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate dei valori applicati su nuove abitazioni (Casier, frazione di Dosson, 1° semestre 2021) correlati alla fattispecie in esame che indica un valore a mq tra € 1.050 e € 1.450; dalla verifica del valore catastale.

Si è tenuto conto di valori correttivi, incrementali e decrementali, dello stato di conservazione e dell'età del bene.

Come elementi incrementali di valore possono essere considerati: le caratteristiche energetiche date dalla recente costruzione, la qualità dell'immobile nel suo complesso, la facilità di collegamento con il centro di Dosson, la presenza di scuole nelle vicinanze e la prossimità dei servizi urbani.

Come elementi decrementali di valore possono essere considerati: la mancanza del servizio di trasporto pubblico nelle immediate vicinanze.

#### **STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

In considerazione di quanto sopra descritto viene adottato un valore di 1.300,00

€/mq da cui:

superficie commerciale mq 121,40 x €/mq 1.300,00 =	157.820,00 €
--	--------------

deprezzamento per vendita all'asta -20%	- 31.564,00 €
---	---------------

valore stimato	126.256,00 €
----------------	--------------

arrotondato a base d'asta a	126.000,00 €
-----------------------------	--------------

#### **RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA**



**Prezzo base d'asta Lotto unico: € 126.000,00**

(euro centoventiseimila/00)

**ELENCO ALLEGATI**

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

- estratto di mappa;
- elaborato planimetrico;
- elenco subalterni;
- planimetria catastale MN. 1908 sub. 25 e sub. 10;
- visura storica MN. 1908 sub. 25 – sub. 10.

**2. Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi di pubblicità immobiliare:**

- un elenco note;
- sei ispezioni ipotecarie.

**3. Agenzia delle Entrate:**

- attestazione;
- contratto di locazione.

**4. Atti:**

- Notaio Domenico Curione di Treviso del 11/03/2010, Rep. n. 158053/27167.

**5. Comune di Casier (TV):**

- Permesso di Costruire n. 07/120 del 29/02/2008 e grafici;
- D.I.A. per varianti del 20/05/2009;
- D.I.A. VV.F. del 18/12/2009 pratica n. 63754;
- Agibilità n. 07/120 prot. 12844 del 01/03/2010;
- Dichiarazioni conformità impianti;
- Pratica per installazione tende da sole n. 11/068 del 24/10/2011.



6. Documentazione fotografica:

- n. 24 foto a colori.

7. Amministratore:

- comunicazione;
- regolamento Condominio con tabelle millesimali.

8. Schede:

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

Tanto riferisce la sottoscritta ad evasione dell'incarico ricevuto e si firma.

Treviso, 18/03/2022

il Perito Estimatore

arch. Franca Bertok



**TRIBUNALE DI TREVISO**

**SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 42/2021**

**Relazione del Perito Estimatore.**

Come da disposizione del GE Dott.ssa Torresan nell'udienza del 06/07/2022 di seguito si aggiorna la relazione peritale conseguente alla verifica di congruità del canone di locazione del bene oggetto di esecuzione depositato in data 31/05/2022.

**Aggiornamento relazione di stima**

Nella valutazione ho considerato che il rapporto mercantile di svalutazione per occupazione delle unità residenziali, essenzialmente, è comprensivo sia dell'infruttuosità per tutta la durata dell'occupazione da parte dell'inquilino, tranne la rendita offerta dal canone di locazione pagato da questo, sia della componente immateriale data dall'impossibilità per l'acquirente di poter disporre pienamente del proprio bene.

Di prassi il deprezzamento conseguente alla condizione di immobile locato viene stimato fino al 30% del valore di mercato, tuttavia, nelle attuali condizioni di mercato post pandemico e per effetto delle tensioni internazionali, in caso di investimenti a scopo di reddito con locazione ad un soggetto accreditato, con capacità economica e attendibile, puntualità dei pagamenti, può costituire un valore aggiunto del bene.

Da indicazioni degli operatori di mercato della zona contattati, risulta che, attualmente, il deprezzamento può arrivare ad un massimo del 15%, percentuale condizionata dalla specificità dell'immobile in rapporto alle esigenze dei potenziali affittuari; tale percentuale va inoltre rapportata alla richiesta di immobili da locare nella zona di interesse dell'appartamento oggetto di esecuzione.

Nella prima valutazione di stima depositata si evidenziava come dalla verifica presso



l'Agenzia delle Entrate dei valori applicati su nuove abitazioni (Casier, frazione di Dosson, 1° semestre 2021) correlati alla fattispecie in esame, era indicato un valore a mq tra € 1.050 e € 1.450.

In sede di studio e ponderazione della stima era stato messo a base il valore di 1.400 €/mq, in riferimento al buono stato di conservazione dell'appartamento, all'anno di costruzione, alle caratteristiche energetiche, ed era stato applicato un coefficiente di svalutazione di 0,95 per alloggio occupato con canone libero con scadenza quattro anni da cui era risultato:

€ 1.400,00 x 0,95 = 1.330,00 che era stato arrotondato a 1.300,00 €/mq come parametro di valore.

A seguito della verifica della non congruità del canone di locazione e della non opponibilità del contratto, in considerazione di quanto sopra descritto si può riformulare il valore del bene come di seguito:

superficie commerciale mq 121,40 x €/mq 1.400,00 =	169.960,00 €
deprezzamento per vendita all'asta -20%	- 33.992,00 €
valore stimato	135.968,00 €
arrotondato a base d'asta a	136.000,00 €

### **RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA**

**Prezzo base d'asta Lotto unico: € 136.000,00**

(euro centotrentaseimila/00)

Tanto riferisce la sottoscritta ad evasione dell'incarico ricevuto e si firma.

Treviso, 24/08/2022

il Perito Estimatore

arch. Franca Bertok

