

TRIBUNALE DI TREVISO
Esecuzione immobiliare R.G.E. 490/2016

Promossa da:

[REDACTED]
rappresentata e difesa dall'Avvocato [REDACTED] del Foro di Padova.

Con intervento di:

[REDACTED] con sede in Treviso, Piazza delle Istituzioni, fabbricato G, rappresentata dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED] con sede a Trevignano (TV), Piazza Dante n. 6, rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] e dall'Avv. [REDACTED] del Foro di Treviso.

Contro:

N° 1 ESECUTATO

oooooooooooo

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare:

Dott. Marco Saran

oooooooooooo

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI



INDICE

1.	Incarico	Pag. 1
2.	Svolgimento delle operazioni peritali	Pag. 2
3.	Ubicazione e accessibilità	Pag. 3
4.	Identificazione catastale dell'immobile	Pag. 3
5.	Atto di provenienza	Pag. 3
6.	Trascrizioni e Iscrizioni Pregiudizievoli	Pag. 4
7.	Descrizione dell'immobile	Pag. 5
8.	Confini – Servitù	Pag. 6
9.	Potenzialità edificatoria residua	Pag. 7
10.	Conformità urbanistica	Pag. 7
11.	Abusi edilizi – Difformità – Spese condominiali	Pag. 8
12.	Disponibilità dell'immobile – Formazione lotti	Pag. 8
13.	Consistenza immobiliare	Pag. 8
14.	Metodi di stima	Pag. 9
14.1	Aspetti generali e criteri di stima	Pag. 9
14.2	Valore di mercato – Valore vendita forzata	Pag. 10
15.	Valutazione dell'immobile	Pag. 11
15.1	Valore di mercato lotto unico	Pag. 11
15.2	Valore vendita forzata – Prezzo base d'asta	Pag. 12
16.	Indice allegati	Pag. 13

oooooooooooooooo

1. INCARICO

Lo scrivente, Dott. Geom. Claudio Merotto, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Treviso col n. 1831 e all'Albo dei



Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso dal 17 dicembre 1999 col n.307, con studio in Farra di Soligo (TV) via Canonica 3/A/B, è stato nominato quale consulente esperto stimatore nella causa di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 490/2016, con provvedimento del 20 dicembre 2018 del Giudice dell'esecuzione Dott. Marco Saran con accettazione di incarico e giuramento trasmesso in forma telematica il 11 gennaio 2019.

L'incarico conferito ex art. 569 c.p.c. è stato svolto in conformità all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

In data 08 maggio 2019 è stata spedita alle parti tramite pec copia della perizia.

2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, in assolvimento dell'incarico conferitogli, ha compiuto i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, l'Agenzia delle Entrate, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e l'Ufficio Tecnico del Comune di Trevignano (TV) ed ha inoltre eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione in data 28/03/2019 alla presenza del custode giudiziario; in tale sede sono state eseguite tutte le verifiche relative alle caratteristiche qualitative e quantitative dell'immobile, la rispondenza sotto il profilo edilizio ed urbanistico, lo stato di manutenzione e contestualmente sono stati eseguiti i rilievi dettagliati del fabbricato e la documentazione fotografica.

In seguito sono state assunte informazioni riguardanti i prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche e ubicazione e sono state svolte indagini relative alla commerciabilità del bene ed ai valori correnti espressi dal mercato immobiliare.



3. UBICAZIONE E ACCESSIBILITA'

Trattasi di un appartamento al piano primo con garage e locali accessori al piano interrato facenti parte di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Europa", in Comune di Trevignano (TV) via Asiago n. 5 Int.3, servito da strada pubblica.

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto d'esecuzione è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Trevignano (TV), Sez. A, Foglio 4, mappale 763 Sub.3, Via Asiago, piano S1 - 1, Cat. A/2, classe 2, vani 5,5, RC € 440,28 e mappale 763 Sub. 10, Via Asiago, piano S1, Cat. C/6, classe 4, mq. 16,00, RC € 34,71; con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio, e quant'altro previsto comune e indivisibile agli art. 1117 e seguenti del C.C., nonché dal regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali.

Ai soli fini catastali, lo scrivente precisa che l'area coperta e scoperta dell'intero "Condominio Al Parco", coincide con quanto individuato al catasto terreni, foglio 4, del Comune di Trevignano, con il mappale 763 ente urbano di mq. 760.

A seguito di acquisizione della documentazione catastale, lo scrivente accertava che vi è piena conformità tra lo stato di fatto e le schede catastali depositata in catasto.

L'intestatario catastale degli immobili sopra descritti e oggetto di esecuzione, è il Sig. Esecutato che ne ha acquistato la piena ed esclusiva proprietà in regime di stato civile libero.

5. ATTO DI PROVENIENZA



Dalle risultanze del certificato Notarile del Dott. Antonio D'Urso, Notaio in Mogliano Veneto (TV), e dalle visure eseguite dallo scrivente, si certifica che dalla consultazione dei Registri Immobiliari e dalla visura ventennale dei Registri Ipotecari, risulta:

- **che** con atto di compravendita a rogito Dott. Matteo Contento Notaio in Montebelluna (TV), in data 14 novembre 2005 Rep. n. 3483/1751, trascritto a Treviso in data 22/11/2005 ai n. 52506/31223, i Sig.ri [redacted] e [redacted] vendono al Sig. Esecutato, per la piena ed esclusiva proprietà ed in regime di stato civile libero, le unità immobiliari così descritte: Catasto Fabbricati del Comune di Trevignano (TV), Sez. A, Foglio 4, mappale 763 Sub.3, Via Asiago, piano S1 - 1, Cat. A/2, classe 2, vani 5,5, RC € 440,28 e mappale 763 Sub. 10, Via Asiago, piano S1, Cat. C/6, classe 4, mq. 16,00, RC € 34,71; con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio, e quant'altro previsto comune e indivisibile agli art. 1117 e seguenti del C.C., nonché dal regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali.

Copia dell'atto di provenienza è allegato alla presente (Doc.7).

6. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure esperite dallo scrivente e dalle risultanze del certificato notarile del Dott. Antonio D'Urso, Notaio in Mogliano Veneto (TV), in data 12/10/2016, sono presenti le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

1- trascrizione a favore del 22/11/2005 ai n. 52506/31223 atto di compravendita Notaio Matteo Contento di Montebelluna in data 14 novembre 2005 n. rep. 3483/1751.

2- ipoteca volontaria n. 7873 del 22/06/2006 a favore di [redacted]



e contro il Sig. Esecutato, a seguito di atto di mutuo Notaio Matteo Contento di Montebelluna in data 14/11/2005.

3- ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio in data 01/12/2014 ai numeri 33287/4960, a favore di [REDACTED]

4- pignoramento immobiliare trascritto presso l'ufficio del Territorio di Treviso in data 09/09/2016 al n. 29500/20118, in forza di notifica Ufficiale Giudiziario di Treviso.

5- trascrizione a favore del 24/02/2017 ai n. 4927/6820, a seguito di costituzione fondo patrimoniale.

6- trascrizione contro del 13/04/2017 ai n. 8729/12480 a seguito decreto di sequestro preventivo immobili siti in Trevignano (TV) in forza di notifica Pubblico Ufficiale Tribunale di Gela.

7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un appartamento al piano primo con garage e cantina al piano interrato facenti parte di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Europa", in Comune di Trevignano (TV) via Asiago n. 5 Int. 3, servito da strada pubblica, con relativo scoperto di pertinenza comune. L'unità residenziale sita al piano primo (altezza ml. 2,70) è così composta: ingresso da corridoio condominiale, cucina, soggiorno, camera matrimoniale, n. 2 camere singole, bagno, corridoio zona notte e due terrazze esterne; con locali ad uso cantina e garage al piano interrato (altezza ml. 2,20), con accesso dalla rampa e tunnel comuni.

Tipologia costruttiva e finiture: le strutture portanti del fabbricato residenziale di complessivi 7 appartamenti e 4 piani fuori terra, sono costituite da fondazioni e strutture in elevazione (travi e pilastri) in cemento armato non



sismici, muri interrati in cemento armato dello spessore di cm. 25, muri perimetrali piani terra, primo e secondo in laterizio dello spessore di cm. 30, privi di isolamento ed intonacati a civile, solai intermedi in latero-cemento e copertura a padiglione e due falde costituito da solaio inclinato con sovrastante manto di coppi tradizionali; la pavimentazione della zona giorno e del bagno è costituita da piastrelle in ceramica mentre per la zona notte da parchetti di legno; l'intero edificio è finito internamente ed esternamente con intonaco a civile tinteggiato, i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e persiane in pvc, l'impianto di riscaldamento è stato realizzato con caldaia autonoma a metano e termosifoni lamellari disposti in ogni locale, l'impianto elettrico è comprensivo di salvavita ma non è conforme alla Legge 46/90, le porte interne sono in legno tamburato e portoncino blindato, i locali garage e cantina al piano interrato, sono suddivisi con pareti in cemento, solaio di copertura in latero-cemento, pavimento in piastrelle di ceramica, portone e porta in lamiera ed impianto elettrico per la sola illuminazione, i vari piani del condominio sono serviti, oltre che da scala condominiale, da ascensore.

Stato di conservazione: il fabbricato residenziale si trova in discrete condizioni statiche e manutentive, in particolare, l'unità immobiliare oggetto di stima, presenta accettabili condizioni di agibilità/abitabilità ma necessita di lavori di manutenzione ordinaria quali tinteggiatura interna e manutenzione degli impianti tecnologici.

8. CONFINI e SERVITU'

Descrizione confini: l'appartamento al piano primo oggetto di stima e identificato col mappale 763 Sub. 3, è prospiciente su tre lati su area scoperta



e internamente con parti comuni, mentre i locali ad uso garage e cantina al piano interrato, confinano con la rampa esterna comune e parti comuni interne, fatti salvi altri e/o variati.

Servitù: trattandosi di appartamento al piano primo con garage e cantina al piano interrato facenti parte di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Europa", in Comune di Trevignano, (TV) via Asiago n. 5 Int. 3, "servito da strada pubblica, sono incluse le servitù attive e passive come per legge con le corrispondenti quote di comproprietà sulle parti e impianti comuni dell'intero edificio, quali previsti agli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, nonché dal regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali.

9. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Verificata la normativa urbanistica attualmente in vigore, ed in particolare le Norme di Attuazione (NTA) del Comune di Trevignano (TV), risulta che la potenzialità edificatoria è stata interamente sfruttata, pertanto gli immobili sono privi di potenzialità edificatoria residua. Non viene richiesto e allegato il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di ente urbano.

10. CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica-edilizia e dalla verifica di corrispondenza effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Trevignano (TV), risulta che l'immobile di cui le porzioni oggetto di stima fanno parte, è stato edificato con autorizzazione edilizia n. 120/1976 del 14/08/1976, rese abitabili con certificato n. 120/1976 in data 01/08/1978. Non risultano effettuati altri interventi edilizi richiedenti autorizzazioni e non sono state presentate richieste di sanatorie.



A seguito di acquisizione della documentazione catastale e dei rilievi eseguiti durante il sopralluogo, lo scrivente accertava la piena conformità tra lo stato di fatto e la scheda catastale depositata in catasto.

11. ABUSI EDILIZI - DIFFORMITA' - SPESE CONDOMINIALI

Alla data del sopralluogo, non si rilevano difformità e abusi apparenti. Relativamente alle spese condominiali, su specifica richiesta dello scrivente, l'amministratore ha comunicato l'importo complessivo delle spese non pagate dall'Esecutato così suddivise:

- anno 2017/18 € 218,31;
- anno 2018/19 € 918,00 (preventivati).

12. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE - FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili oggetto della presente perizia, costituiti da appartamento al piano primo con garage e cantina al piano interrato, siti in Comune di Trevignano (TV), via Asiago n. 5 Int.3, risultano occupati dal Sig. Esecutato. Pur trattandosi di porzioni di fabbricato suddivise e ben definite (appartamento, cantina e garage), aventi valore commerciale autonomo, le stesse sono inserite in un unico mutuo ipotecario ed inoltre, sono legate da norme edilizie-urbanistiche che, nel caso specifico, prevedono l'obbligo per ogni alloggio di avere un posto auto coperto, si predispone pertanto la presente relazione di vendita in un **Lotto Unico** con attribuzione di un unico valore.

13. CONSISTENZA IMMOBILIARE

SUPERFICIE INTERNA NETTA (S.I.N.) – sono di seguito riportate le superfici interne nette ai fini di fornire una maggiore descrizione dell'effettiva estensione calpestabile: soggiorno mq. 20, cucina mq. 10,00, bagno mq. 6,00,



camera matrimoniale mq. 16,00, camera singola mq. 11,00, camera singola mq. 8,50, corridoio zona notte mq. 4,50, = mq. 76,00 (sup. interna netta appartamento piano primo); locale ad uso garage piano interrato = mq. 16 (sup. interna netta garage piano interrato), locale cantina piano interrato = mq. 6,00 (sup. interna netta locale cantina piano interrato), oltre a n. 2 terrazze esterne per complessivi mq. 7,50.

SUPERFICIE ESTERNA LORDA (S.E.L.) – ai fini estimativi sono di seguito riportate le superfici esterne lorde, comprensive cioè dello spessore dei muri perimetrali liberi, di un mezzo delle murature contigue confinanti con altre unità immobiliari, dei muri interni e dei tramezzi: mq. 92,00 (superficie esterna lorda appartamento piano primo); mq. 18,00 (superficie esterna lorda locale ad uso garage al piano interrato); mq. 8,00 (superficie esterna lorda locale ad uso cantina al piano interrato).

SUPERFICIE COMMERCIALE – la superficie commerciale è la superficie ragguagliata nella quale sono comprese la superficie principale (S.E.L.) e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili:

S.E.L. appartamento piano 1° mq. 92,00 - rapp. mercantile 1,00 = mq. 92,00

S.E.L. locale garage piano S1. mq. 18,00 – rapp. mercantile 0,50 = mq. 9,00

S.E.L. locale cantina piano S1. mq. 8,00 – rapp. mercantile 0,50 = mq. 4,00

S.E.L. terrazze esterne mq. 7,50 – rapp. mercantile 0,30 = mq. 2,25

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE: mq. 107,25

comprensiva dei B.C.N.C. parti comuni.

14. METODI DI STIMA

14.1 Aspetti generali e criteri di stima

La metodologia estimativa è l'insieme dei principi logici, dei criteri e dei



metodi che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida stima del valore dei beni immobili.

Per determinare il più probabile valore di realizzo del bene immobile oggetto di stima (prezzo a base d'asta) si è adottato la seguente metodologia:

- Ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore ed il bene immobile interessato tenendo in considerazione lo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza, la vetustà, l'ubicazione dello stesso, il contesto in cui sorge, nonché il fatto che la situazione del mercato immobiliare è in difficoltà;
- Formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico comparativo basato sul confronto tra i prezzi di beni immobili rilevati, determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore dell'immobile (valore di mercato), utilizzando la consistenza (espressa in mq commerciali) per il valore unitario individuato (espresso in €/mq), utilizzando le seguenti fonti d'informazione: agenzie immobiliari operanti sul territorio, banca dati Agenzia del Territorio e Agenzia delle Entrate, stampa specializzata.
- Applicazione percentuale di riduzione al valore di mercato in considerazione di tutti gli oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta (vendita forzata) rispetto ad un acquisto nel libero mercato.

14.2 Valore di mercato – Valore vendita forzata

Per *valore di mercato* s'intende l'importo di stima attribuito ad un immobile in una normale trattativa svolta tra venditore e acquirente, alle normali condizioni di mercato, a seguito di una adeguata promozione commerciale,



nell'ambito di una trattativa svolta con cognizione di causa e senza costrizioni. Per applicare il metodo di stima comparativo si devono eseguire una serie di accertamenti e rilevamenti circa compravendite d'immobili simili a quello oggetto di valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti e richiedere/comparare i valori in zona da operatori immobiliari.

La formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato di un bene immobile consiste quindi nella definizione dell'ammontare stimato cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato.

Per *valore vendita forzata* si intende il valore di mercato decurtato di tutti gli oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta, rispetto ad un acquisto nel libero mercato, comprese le incombenze della procedura.

15. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è stato stimato applicando procedimenti di natura analitica, eseguiti in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda/offerta nel mercato delle compravendite di beni simili.

L'attribuzione del valore di mercato è stato attribuito a seguito degli accertamenti eseguiti, dei sopralluoghi e rilievi, considerando la vetustà, le condizioni statiche e manutentive del bene e le condizioni generali del mercato riferito al Comune di Trevignano (TV); tale valore è stato determinato sulla scorta di tutte le considerazioni precedentemente elencate, riferito alla superficie commerciale, con unità di riferimento il metro quadrato commerciale e come tipologia edilizia il valore di fabbricati residenziali.



15.1 Valore di mercato

Lotto Unico

La consistenza della superficie commerciale è stata calcolata in conformità alle linee guida della Consulta Ordini e Collegi professioni tecniche della Provincia di Treviso; il valore unitario €/mq commerciale è stato stabilito con metodo comparativo a seguito di ricerche effettuate sul mercato, presso agenzie immobiliari, vendite recenti e banche dati.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima, comprensivo della comproprietà delle parti condominiali e dei patti/condizioni riportate nell'atto di acquisto, risulta pari a: **€ 550,00/mq**

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari a:

Totale superficie commerciale = mq. 107,25

Valore di mercato: mq. 107,25 x €/mq 550,00 = € 58.987,50

15.2 Valore vendita forzata – Prezzo base d'asta

Per ottenere il corretto valore di vendita forzata – prezzo base d'asta, dal valore di mercato è necessario detrarre gli oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta, che si possono così riassumere:

- Mancata attività di commercializzazione e marketing;
- Difficoltà di visionare l'immobile;
- Scarse garanzie sul bene;
- Maggiori imposte fiscali;
- Tempistiche maggiori per ottenere il possesso e la proprietà;
- Lavori di ordinaria manutenzione (tinteggiatura, manutenzione



impianti, ecc.);

- Spese condominiali insolute;

Gli oneri sopra descritti comportano, a parere dello scrivente, una percentuale di riduzione pari al 20% sul valore di mercato:

Valore vendita forzata: € 58.987,50 x 0,80 = € 47.190,00

Il valore di vendita forzata dell'immobile oggetto di esecuzione **LOTTO**

Unico risulta pari ad € 47.190,00 arrotondati ad € 47.000,00

(euroquarantasettemila/00) da considerarsi prezzo a base d'asta proposto.

Farra di Soligo, Li 20 maggio 2019

Dott. Geom. Claudio Merotto



[Handwritten signature]

16. INDICE ALLEGATI

Doc. 1) Incarico-Giuramento

Doc. 2) Localizzazione immobile

Doc.3) Certificazione Notarile e visure ipotecarie

Doc. 4) Visura catastale

Doc. 5) Mappa catastale

Doc. 6) Planimetrie identificative

Doc. 7) Copia atto di provenienza

Doc. 8) Documentazione fotografica

Doc. 9) Scheda sintetica per ordinanza di vendita Lotto Unico



5

Direzione Provinciale di Treviso Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ANTONIO ZAPPINO



Comune: TREVIGIANO
Particella: 763
Scala originale: 1:2000
Dimensione coprice: 534.000 x 376.000 metri
22-Feb-2019 18:30:3
Prov. n. 7983/36/2018

REGOLATO
n. 22/2019



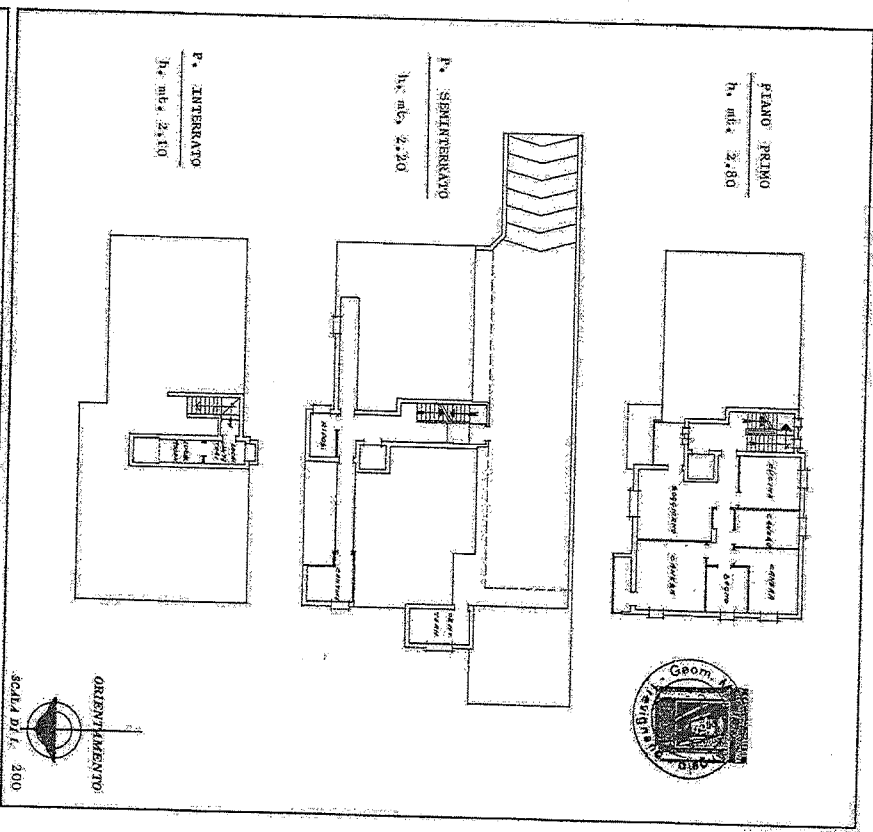
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI EPARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TREVIGNANO (VI) - Via Asiago, 36
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esimiale di TREVIGNANO

Lire 50

6



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PAG. n. 60/12	24/363h
Completata dal Geom. Angelo Michelini Inferio all'Alto da alla Provincia di Treviso Data: 10/5/1978 Firma: [signature]	

