

Dott. Geom. FRANCESCA VARASCHIN
Vicolo A. Manzoni, 22
31040 - GIAVERA DEL MONTELLO (TV)
Partita IVA: 03854820267
Codice fiscale: VRSFNC78E61C957V
Telefono: 379.1033461
e-mail: studiovaraschin@gmail.com
PEC: francesca.varaschin@geopec.it

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Treviso

procedura n. 534/2021

Debitore: Esecutato 1 ed Esecutato 2

Giavera Del Montello, 4 maggio 2023

Dott. Geom. FRANCESCA VARASCHIN



1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 5 novembre 2022, la sottoscritta **dott. geom. FRANCESCA VARASCHIN**, con studio in Giavera Del Montello (TV), Vicolo A. Manzoni n. 22, iscritta all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di al n. 3120, assicurata con la compagnia CATTOLICA ASSICURAZIONE, polizza n. 05108432000154, con scadenza in data 08/03/2024, a seguito di nomina accettata in data 9 novembre 2022 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Montebelluna (TV) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.



L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

3. VALUTAZIONE LOTTI

LOTTO 1

Descrizione dell'edificio:

Il complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto di perizia, risulta essere immerso in area residenziale caratterizzata da fabbricati plurialloggio. Realizzato su 3 piani fuori e un livello sottostrada, con struttura in cemento armato e tamponature in laterizio, copertura a due falde su più porzioni con manto in coppi. Parti comuni per i piani fuori terra con pavimenti in piastrelle, pittura alle pareti, ascensore, impianto di illuminazione comune, al piano primo sottostrada, pavimento in cemento liscio, solaio predalle, partizioni verticali in cemento armato gettato in opera, impianti a vista, rampa di accesso con chiusura metallica in arrivo su corsia di manovra

Zona di ubicazione dell'edificio:

Frazione di San Gaetano

Stato di conservazione e manutenzione:

buono

Impianti tecnologici dell'edificio:

elettrico, ascensore, fognatura pubblica

Finiture dell'edificio:

Parti comuni per i piani fuori terra con pavimenti in piastrelle, pittura alle pareti, al piano primo sottostrada, pavimento in cemento liscio, solaio predalle, partizioni verticali in cemento armato gettato in opera, impianti a vista, rampa di accesso con chiusura metallica in arrivo su corsia di manovra

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA



Immobile 1

Appartamento sito in Comune di Montebelluna (TV), vicolo San Domenico Savio n. 31, piano 1, int. 8, censito al foglio 3, particella 1750 sub. 40, cat. A/2, rendita € 464,11.

Quote di proprietà: ½ esecutato 1 ed ½ esecutato 2

Descrizione dell'immobile e confini: L'unità immobiliare confina a nord con parete perimetrale, a est con sub 46, a sud con sub 42, a ovest con sub 7-38. Composto da zona giorno con angolo cottura, bagno ed antibagno, camera singola e camera matrimoniale, C.T. n. 2 logge.

Stato di conservazione e manutenzione: buono

Impianti tecnologici: impianto elettrico, idrotermosanitario, TV

Finiture: partizioni verticali in C.A. con tamponature in laterizio, pavimento ceramico per la zona giorno e in legno per la zona notte, solaio in laterocemento, serramenti con vetrocamera, scuri in legno, pittura alle pareti

Immobile 2

Garage sito in Comune di Montebelluna (TV), frazione San Gaetano, vicolo San Domenico Savio n. 31, piano S1, int. 8, censito al foglio 3, particella 1750 sub. 39, cat. C/6, rendita € 55,00.

Quote di proprietà: ½ esecutato 1 ed ½ esecutato 2

Descrizione dell'immobile e confini: L'unità immobiliare confina a nord con sub 7, a est con sub 9, a sud con sub 27, a ovest con corsia di manovra

Stato di conservazione e manutenzione: Buono

Impianti tecnologici: Impianto elettrico a vista

Finiture: partizioni verticali in C.A, pavimento in cemento liscio, solaio tipo predalle, pittura alle pareti

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Immobile 1

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 74,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 1,75 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 70.561,13

Immobile 2

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 17,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 6.771,70

3.3 SOPRALLUOGHI

Immobile 1

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 24 febbraio 2023.

Immobile 2

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 24 febbraio 2023.

3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Immobile 1



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da uno degli esecutati e dalla propria famiglia in qualità di comproprietario

Immobile 2

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da uno degli esecutati e dalla propria famiglia in qualità di comproprietario

3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Immobile 1

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio Novelli Elia di Montebelluna in data 19 gennaio 2007, repertorio 122564/8077 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 1° febbraio 2007 al n. 5266/1207 a favore di Veneto Banca Scpa, contro esecutati, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 261.000,00.

Importo capitale: € 145.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni. (allegato B.1)

Trascrizione pregiudizievole a firma di Tribunale di Treviso in data 30 agosto 2010, repertorio 1139/2010 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 29 ottobre 2010 al n. 38948/24293 a favore di Veneto Banca Spa, contro esecutati, derivante da Verbale di pignoramento immobile. (allegato B.2)

Trascrizione pregiudizievole a firma di Tribunale di Treviso in data 24 dicembre 2021, repertorio 6302 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 3 gennaio 2022 al n. 1/1 a favore di AMCO Asset Management Company Spa, contro esecutati, derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Si evidenzia che risultano presenti n. 2 codici fiscali presso la banca dati della CC.RR.II., riferibili ad uno dei due esecutati ovvero: [REDACTED] e [REDACTED] quest'ultimo risulta validato in anagrafe tributaria. Le visure in CC.RR.II. sono state effettuate su entrambi i codici fiscali. (allegato B.3)

Immobile 2

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio Novelli Elia di Montebelluna in data 19 gennaio 2007, repertorio 122564/8077 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 1° febbraio 2007 al n. 5266/1207 a favore di Veneto Banca Scpa, contro esecutati, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 261.000,00.

Importo capitale: € 145.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni. (allegato B.1)

Trascrizione pregiudizievole a firma di Tribunale di Treviso in data 30 agosto 2010, repertorio 1139/2010 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 29 ottobre 2010 al n. 38948/24293 a favore di Veneto Banca Spa, contro esecutati, derivante da Verbale di pignoramento immobile. (allegato B.2)

Trascrizione pregiudizievole a firma di Tribunale di Treviso in data 24 dicembre 2021, repertorio 6302 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 3 gennaio 2022 al n. 1/1 a favore di AMCO Asset Management Company Spa, contro esecutati, derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Si evidenzia che risultano presenti n. 2 codici fiscali presso la banca dati della CC.RR.II., riferibili ad uno dei due esecutati ovvero: [REDACTED] e [REDACTED] quest'ultimo risulta validato in anagrafe tributaria. Le visure in CC.RR.II. sono state effettuate su entrambi i codici fiscali. (allegato B.3)

3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE



Nessuna

3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

Immobile 1

- Concessione Edilizia n. 7941 del 29 luglio 1999 (domanda in data 25 marzo 1999, prot. 7941) (allegato C.1)
- Variante in corso d'opera n. 6349/01 del 13 giugno 2001 (domanda in data 20 febbraio 2001, prot. 6349) (allegato C.2)
- Certificato di abitabilità n. 25317 del 17 settembre 2001 (domanda in data 26 luglio 2001, prot.) (allegato C.3)

Immobile 2

- Concessione Edilizia n. 7941 del 29 luglio 1999 (domanda in data 25 marzo 1999, prot. 7941) (allegato C.1)
- Variante in corso d'opera n. 6349/01 del 13 giugno 2001 (domanda in data 20 febbraio 2001, prot. 6349) (allegato C.2)
- Certificato di abitabilità n. 25316 del 17 settembre 2001 (domanda in data 26 luglio 2001, prot.) (allegato C.4)

SITUAZIONE URBANISTICA

Immobile 1

Gli immobili oggetto di esecuzioni sono ricompresi nel Piano degli Interventi 2019 - 2^ variante - approvato con DCC n. 31 del 23/07/2020, in ZTO B1.2 residenziale di completamento, soggette all'art. 17 delle N.T.O. di pari approvazione (allegato G.1)

Immobile 2

Gli immobili oggetto di esecuzioni sono ricompresi nel Piano degli Interventi 2019 - 2^ variante - approvato con DCC n. 31 del 23/07/2020, in ZTO B1.2 residenziale di completamento, soggette all'art. 17 delle N.T.O. di pari approvazione (allegato G.1)

SITUAZIONE CATASTALE

Immobile 1

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa (allegato D.1)

Visure catastali:

- Visura catastale Catasto terreni - Ente urbano (allegato D.2)
- Visura catastale Catasto Fabbricati (allegato D.3)

Planimetrie:

- Planimetria sub. 40 (allegato D.5)

L'immobile è conforme allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie dell'immobile come sopra indicato.

Immobile 2

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa (allegato D.1)

Visure catastali:

- Visura catastale Catasto Fabbricati (allegato D.4)

Planimetrie:



- Planimetria sub 39 (allegato D.6)

GIUDIZI DI CONFORMITA

CONFORMITA' EDILIZIA

Immobile 1

L'immobile risulta conforme.

Riferito a Documentazione in atti all'Ufficio tecnico rispetto allo stato dei luoghi verificato.

Immobile 2

L'immobile risulta conforme.

Riferito a Documentazione in atti all'Ufficio tecnico rispetto allo stato dei luoghi verificato.

CONFORMITA' CATASTALE

Immobile 1

L'immobile risulta conforme.

Riferito a Planimetrie catastali in banca dati presso l'Agenzia delle Entrate in riferimento alla verifica dello stato dei luoghi.

Immobile 2

L'immobile risulta conforme.

Riferito a Planimetrie catastali in banca dati presso l'Agenzia delle Entrate in riferimento alla verifica dello stato dei luoghi.

CONFORMITA' URBANISTICA

Immobile 1

L'immobile risulta conforme.

Riferito a Piano di assetto del Territorio e Piano degli Interventi in riferimento alla destinazione d'uso dell'immobile.

Immobile 2

L'immobile risulta conforme.

Riferito a Piano di assetto del Territorio e Piano degli Interventi in riferimento alla destinazione d'uso dell'immobile.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

Immobile 1

L'immobile risulta conforme.

Riferito a Certificazione di regolare esecuzione (Di.Co.) impianto elettrico e impianto termico, come citate nella verifica amministrativa della relazione tecnica del 17/09/2001 a firma del Tecnico Comunale e visto del Dirigente del 4° settore.

Immobile 2

L'immobile risulta conforme.

Riferito a Certificazione di regolare esecuzione (Di.Co.) impianto elettrico, come citata nella verifica amministrativa della relazione tecnica del 17/09/2001 a firma del Tecnico Comunale e visto del Dirigente del 4° settore.



3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Immobile 1

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 333,60

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (spesa scaduta): € 50,50 (allegato E.1)

Immobile 2

Conglobate nell'immobile 1 (allegato E.1)

3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Immobile 1

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio dott. Elia Novelli di Montebelluna in data 19 gennaio 2007, repertorio 122563, raccolta 8076, registrato a U.R. Montebelluna in data 30 gennaio 2007 al n. 433 , vol. serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 1° febbraio 2007 al n. R.G. 5265 (allegato F.1)

Immobile 2

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio dott. Elia Novelli di Montebelluna in data 19 gennaio 2007, repertorio 122563, raccolta 8076, registrato a U.R. Montebelluna in data 30 gennaio 2007 al n. 433 , vol. serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 1° febbraio 2007 al n. R.G. 5265 (allegato F.1)

3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «1»

Comune: MONTEBELLUNA (TV)
Frazione:
Dati catastali: Fg. 3, num. 1750, sub. 40

CALCOLO SUPERFICIE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	74,00	100%	74,00
Logge, patii e porticati	5,00	35%	1,75
Superficie commerciale totale, m²			75,75

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
VETUSTÀ - Età da 21 a 40 anni	0,80
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE - Primo piano	0,98
FINITURA - Ordinaria	1,00
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Parquet	1,04
Coefficiente globale	0,81



VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2022)	€ 900,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2022)	€ 1.400,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 1.150,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.035,00
---------------------------------------	-------------------

Valore catastale	€ 58.477,86
Valore OMI	€ 87.887,50
Valore stimato di mercato	€ 70.561,13 = € 1.150,00 x 0,81 x m ² 75,75
Valore stimato con abbattimento per esecuzione immobiliare	€ 63.505,01 = € 1.035,00 x 0,81 x m ² 75,75

VALORE STIMATO PER ESECUZIONE € 63.505,01 <i>(euro sessantatremilacinquecentocinque/01)</i>

3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «2»

Comune: MONTEBELLUNA (TV)
 Frazione: San Gaetano
 Dati catastali: Fg. 3, num. 1750, sub. 39

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Sistema italiano di misurazione - SIM

CALCOLO SUPERFICIE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Box auto non collegato ai vani principali	17,00	50%	8,50
Superficie commerciale totale, m²			8,50

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2022)	€ 690,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2022)	€ 950,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 796,67
Valore di mercato unitario considerato al m²	€ 750,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 675,00
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale:	€ 6.930,00
Valore OMI:	€ 13.940,00
Valore stimato di mercato:	€ 6.771,70 = € 750,00 x m ² 8,50
Valore stimato con abbattimento per esecuzione immobiliare	€ 5.737,50 = € 675,00 x m ² 8,50

VALORE STIMATO PER ESECUZIONE € 5.737,50 <i>(euro cinquemilasettecentotrentasette/50)</i>



3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Data la natura dei beni oggetto di esecuzione, si procede con la creazione di Lotto Unico

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 0,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 77.332,83

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del 10,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € 69.242,51

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 69.242,51

4. ALLEGATI

B.1 - Iscrizione ipotecaria

B.2 - Trascrizione pregiudizievole

B.3 - Trascrizione pregiudizievole

C.1 - Concessione Edilizia n. 7941 del 29 luglio 1999 (domanda in data 25 marzo 1999, prot. 7941)

C.2 - Variante in corso d'opera n. 6349/01 del 13 giugno 2001 (domanda in data 20 febbraio 2001, prot. 6349)

C.3 - Certificato di abitabilità n. 25317 del 17 settembre 2001 (domanda in data 26 luglio 2001, prot.)

C.4 - Certificato di abitabilità n. 25316 del 17 settembre 2001 (domanda in data 26 luglio 2001, prot.)

D.1 - Estratto di mappa

D.2 - Visura catastale Catasto terreni - Ente urbano

D.3 - Visura catastale Catasto Fabbricati

D.4 - Visura catastale Catasto Fabbricati

D.5 - Planimetria sub. 40

E.1 - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

E.1 - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (vedi E.1)

F.1 - Atto di compravendita a rogito Notaio dott. Elia Novelli di Montebelluna in data 19 gennaio 2007, repertorio 122563, raccolta 8076, registrato a U.R. Montebelluna in data 30 gennaio 2007 al n. 433 , vol. serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 1° febbraio 2007 al n. R.G. 5265

G.1 – Estratti pianificazione urbanistica



H – Documentazione fotografica

