

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 72/2017

Promossa da

DOBANK S.p.A. per UNICREDIT S.p.A.

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: dott. Marco Saran

Perito stimatore: ing. Eva Gatto

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

31055 QUINTO DI TREVISO (TV)- VIA MONS. L. TOGNANA, 75/D, TEL 347/0349244 - FAX 0422 /470428

e-mail: evagatto@libero.it - PEC: eva.gatto@ingpec.eu



Indice

Premessa	3
I beni	3
Identificazione catastale	9
Confini e servitù	10
Proprietà e provenienza.....	11
Formalità pregiudizievoli	12
Disponibilità	13
Regolarità edilizia	13
Calcolo superfici	14
Stima	15
Elenco allegati	16



Premessa

Con provvedimento del 18.01.2019 il Giudice dell'Esecuzione dott. Marco Saran del Tribunale di Treviso nominava la sottoscritta ing. Eva Gatto quale perito stimatore per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. dei beni indicati nell'atto di pignoramento promosso da UniCredit S.p.A. con sede legale a Roma in Via Alessandro Specchi n. 16, (P. Iva 00348170101) contro l'esecutato (Allegato 01 – Identificazione parti).

In data 15.02.2019 la sottoscritta prestava giuramento di rito e depositava telematicamente il Verbale di accettazione dell'incarico e giuramento; accedendo al fascicolo telematico reperiva la documentazione ex art. 567 2° comma c.p.c.

In assolvimento dell'incarico conferito, la scrivente ha compiuto i necessari accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate, l'Agenzia del Territorio, il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso (TV) ed ha proceduto con il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento. Ha inoltre svolto le indagini relative alla commerciabilità dei beni ed ai valori correnti espressi dal mercato.

Preso atto di quanto rilevato ed assunte le necessarie informazioni la scrivente è in grado di esporre quanto segue.

I beni

La proprietà oggetto di pignoramento è composta da un'unità immobiliare residenziale non di lusso ad uso civile abitazione posta al piano secondo, da un locale magazzino posto al piano sesto e da un posto auto collocato al piano seminterrato di un immobile residenziale di tipo condominiale facente parte del Condominio "Ippogrifo" sito in Treviso, in Via Capodistria 22, scala H.

L'unità immobiliare è parte di un ampio ed articolato condominio di 76 appartamenti, oltre ai garage, i posti auto ed i magazzini a servizio delle proprietà composto da più corpi di fabbrica di differenti altezze.

La scala H serve un corpo di fabbricato di complessivi sette piani fuori terra (piani terra, primo, secondo, terzo, quarto, quinto e sesto). Il piano seminterrato è esterno alla sagoma di questa porzione di condominio. Il piano terra ospita garage singoli, mentre il seminterrato ospita un'autorimessa per posti auto condominiali. Al piano terra di un altro corpo di fabbrica, si trova anche la centrale termica condominiale. L'intero condominio è a destinazione residenziale; le unità immobiliari si trovano ai piani dal primo al quinto. Il piano sesto è occupato da locali accessori a



servizio degli appartamenti o ad uso condominiale. La copertura è piana ed ospita un terrazzo condominiale.

È presente inoltre un'ampia area esterna di pertinenza dell'intero condominio.

La gestione delle parti comuni è affidata ad un Amministratore di condominio.

L'immobile sorge nel quartiere di Santa Bona, posto a nord del centro della città da cui dista circa tre chilometri (Allegato 02 - Localizzazione del bene).

Il condominio è ubicato in un'area residenziale prossima alle vie principali che conducono al centro di Treviso. La zona è molto tranquilla in quanto servita da strade secondarie in cui il traffico è scarso (transitano quasi esclusivamente i residenti della zona). Le principali vie di comunicazione e di maggior transito sono comunque vicine e facilmente raggiungibili. Nell'area sono presenti ampi spazi verdi.

La zona è servita da mezzi pubblici e nelle vicinanze si trovano varie attività commerciali e servizi pubblici quali, scuola dell'infanzia, scuola primaria, scuole secondarie di primo e secondo grado, farmacia, ufficio postale. È vicina all'immobile pignorato la Parrocchia dell'Immacolata in cui sono presenti attrezzature sportive (campo da calcio, pallacanestro, tennis). In loco è stato recentemente realizzato un nuovo parco pubblico.

È da segnalare il fatto che questa parte di quartiere, nel corso degli ultimi anni, ha visto un progressivo lento degrado riconducibile essenzialmente alla scarsa manutenzione dei grandi complessi immobiliari condominiali (ex palazzoni INPDAP) che caratterizzano l'area.

Dal punto di vista urbanistico, il Comune di Treviso è dotato di P.A.T. (Piano di Assetto dei Territorio) approvato dalla Conferenza dei Servizi in data 27.05.2015, Prot. N. 59853 con successiva ratifica con D.G.P. n. 200 del 08.06.2015 e di Variante generale al Piano degli Interventi di adeguamento al PAT adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 14.03.2018, attualmente in regime di salvaguardia.

Lo strumento urbanistico vigente classifica l'area secondo i seguenti parametri:

Estratto Piano Regolatore Vigente:

- Zona Omogenea "B" – Sottozona "B.1" (parte dell'area in esame);
- Zona Omogenea "F" – Sottozona "F.8" – Viabilità stradale, ciclo-pedonale



- e ferroviaria (parte dell'area in esame);
- Terreno permeabile con falda interferente.

Estratto P.A.T.:

- Elaborato T01 - Carta dei vincoli e della pianificazione sovraordinate:
 - tutto il territorio comunale presenta vincolo sismico O.P.C.M 3274/2003 di classe 3

- Elaborato T02 - Carta delle Invarianti:
 - nessuna segnalazione;

- Elaborato T03 - Carta delle Fragilità:
 - Terreni idonei a condizione tipo A;

- Elaborato T04 - Carta della Trasformabilità:
 - Ambiti Territoriali Omogenei - ATO 08 – Feltrina Sud;
 - Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale.

Estratto Piano degli Interventi

- Elaborato T01-12 – Intero territorio comunale:
 - Zona Omogenea “B” zona totalmente o parzialmente edificata - Sottozona “B.1” (parte dell'area in esame);
 - Zona Omogenea “F” viabilità stradale esistente – Sottozona “F.8” (parte dell'area in esame);

- Elaborato T05-05 – Vincoli e Servitù:
 - Nulla di rilevante

- Elaborato T06 – Disciplina delle Fragilità:
 - Classe di compatibilità II – terreni idonei a condizioni tipo a)

- Elaborato T07A – Interventi strategici:
 - Dorsale ciclabile;
 - Percorsi ciclopedonali di progetto;

La classificazione urbanistica innanzi riportata va in ogni caso confrontata con la fonte ufficiale agli atti del Comune di Treviso e con l'allegato Certificato di



destinazione urbanistica (Allegato 12 – Certificato destinazione urbanistica).

In data 14.05.2019, previo accordo con il Custode che ha presenziato al sopralluogo, presenti anche gli esecutati, è stato effettuato l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento al fine di identificare i beni da stimare e verificarne lo stato e la consistenza.

L'accesso all'appartamento avviene dall'ingresso condominiale e successiva scala condominiale a cui vi si arriva attraverso l'ampio scoperto condominiale che costituisce l'area di pertinenza dell'intero complesso residenziale.

L'area scoperta condominiale non è recintata. La stessa è piantumata con piante d'alto fusto, siepi ed è coltivata a prato. Sia l'accesso pedonale che carrabile all'area condominiale, e quindi alla palazzina, avvengono da via Capodistria.

All'interno dell'area condominiale, oltre alle zone verdi, sono presenti percorsi pedonali pavimentati, strade interne carrabili asfaltate per raggiungere le varie autorimesse ed ampi spazi di manovra.

Il condominio risulta realizzato secondo le seguenti modalità:

- fondazioni in conglomerato cementizio armato di tipo continuo ed a plinto;
- muri portanti in conglomerato cementizio armato per la parte seminterrata;
- travi, pilastri e solette in conglomerato cementizio armato;
- solai in laterocemento per tutti i piani, incluso il tetto;
- scale in conglomerato cementizio armato;
- tamponamento in laterizio di diversa pezzatura e malta cementizia.

Sulle facciate sono presenti logge con parapetto pieno; le scale condominiali sono in cemento armato, rivestite in marmo ed hanno parapetti in ringhiera metallica e scorrimano in legno. Le facciate esterne sono parte intonacate con intonaco graffiato e parte rivestite con pannelli in materiale plastico, le parti condominiali interne sono intonacate e tinteggiate. Lo stabile è dotato di ascensore.

L'appartamento oggetto di pignoramento, posto al primo secondo, è costituito da un ingresso, un soggiorno, una cucina abitabile, da due camere da letto (una doppia ed una singola), un bagno finestrato, un disimpegno ed un ripostiglio. In corrispondenza della cucina vi è anche un poggiolo.



Tutti gli ambienti, ad esclusione del corridoio e del ripostiglio, sono finestrati e la disposizione interna è razionale e funzionale all'uso degli spazi (Allegato 14 - Elaborati grafici).

Al piano sesto è presente un locale magazzino, privo di aerazione diretta, a servizio esclusivo dell'unità immobiliare. Lo stesso risulta intonacato e pavimentato. L'accesso avviene da un corridoio condominiale. A chiusura del locale è presente una porta metallica. Il magazzino è dotato di impianto elettrico.

L'altezza utile interna dell'unità residenziale e del magazzino corrispondono alle altezze di progetto.

L'unità immobiliare ha le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- le pareti ed i soffitti sono ad intonaco civile e tinteggiati;
- tutti i pavimenti, ad esclusione delle due camere che presentano parquet in legno, sono in materiale ceramico;
- il bagno ha pavimento e rivestimento in piastrelle in ceramica;
- i battiscopa sono in legno;
- gli infissi dell'appartamento sono in legno con lastra di vetro singolo e dotati di tapparelle in plastica;
- all'ingresso dell'appartamento è presente un portoncino semplice dotato di barra di sicurezza interna;
- le porte interne sono in legno tamburate, alcune presentano inserto di vetro;
- il poggiolo è pavimentato in piastrelle, il parapetto in muratura con copertina in marmo come i davanzali delle finestre.

Durante il sopralluogo, su alcuni punti della parete nord (soggiorno e camera da letto) è stata riscontrata la presenza di muffa in parte rimossa e riconducibile alla mancanza di adeguato isolamento termico delle pareti esterne. Sul soffitto del bagno sono visibili i segni di un problema d'acqua condotta derivante dal piano superiore.

Da informazioni raccolte presso gli esecutati il problema è stato risolto; resta da completare solamente la ritinteggiatura degli ambienti.

In ogni caso, stante la vetustà dell'immobile, lo stesso risulta comunque in discreto stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di stima è dotata di impianto elettrico sottotraccia, impianto termico con termosifoni in nicchia recentemente dotati di valvole termostatiche e collegati al generatore di calore condominiale alimentato a gas



metano che serve anche per la produzione di acqua calda sanitaria; l'impianto idrico è a pressione. L'immobile è dotato di rete gas per il solo uso in cucina, il contatore è installato nel terrazzo.

Il posto auto si trova nell'autorimessa collettiva condominiale seminterrata: lo stesso non risulta delimitato in alcun modo sul pavimento, tuttavia occupa indicativamente 1/3 della porzione tra pilastri in cui insiste. L'autorimessa presenta le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- le pareti sono ad intonaco civile e tinteggiate;
- il pavimento è piastrellato;
- il portone basculante d'ingresso è elettrificato;
- la rampa di accesso è in calcestruzzo armato lavorato a spina di pesce.

L'altezza utile interna dell'autorimessa è conforma ai titoli abilitativi.

L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto comunale, lo scarico delle acque reflue avviene su fognatura comunale.

Il magazzino pertinenziale al piano sesto presenta stato di conservazione scadente con evidenti segni di muffa ed infiltrazioni sul soffitto e sulla parete esterna; è occupato da materiali di vario genere tale da renderne difficile l'ispezione.

Lo stato degli immobili è riscontrabile nell'allegata documentazione fotografica (Allegato 03 – Documentazione e fotografica).

Oltre al compendio in proprietà vi è altresì la quota proporzionale di comproprietà degli enti e degli spazi comuni del fabbricato come per legge, uso e destinazione come di seguito descritto: *“ARTICOLO 4 – MODALITA' DELLE VENDITE, DIRITTI E ONERI CONDOMINIALI: ...i beni venduti sono trasferiti con il diritto pro-quota sulle parti comuni e condominiali del fabbricato ai sensi di legge, ed in particolare sull'area scoperta comune all'intero fabbricato censita al Catasto Fabbricati, stesso Comune, Sezione A, Foglio 6, mappale 1351 – Via Capodistria – b.c.n.c., area scoperta di mq 7605 (si precisa che l'area di sedime del fabbricato-mappale 1272 subalterni dall'1 al 168 – e l'area scoperta pertinenziale – mappale 1351 – risultano coincidenti al Catasto Terreni, stesso Comune, Foglio 6, con il mappale 1272 di totali mq. 10600 ente urbano), parti comuni che ciascuna parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare, ad eccezione di eventuali locali extraresidenziali e degli alloggi dei portieri, il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui*



si trovano i beni suddetti, ben noto ed accettato espressamente senza riserva alcuna, come visto e piaciuto, da ciascuna parte acquirente, (omissis...) a sensi di legge. Le parti espressamente convengono che la predisposizione del regolamento di condominio e relative tabelle millesimali, il loro deposito in atti notarili, registrazione e trascrizione, saranno ad esclusivo carico dei condomini, (omissis...) dandosi atto che l'amministrazione dello stabile di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto è stata assunta dal Condominio Ippogrifo, Via Capodistria n.ri 10-24 – C.F. e Partita IVA 94106550265, costituito in base alle norme vigenti in materia.”. (Allegato 09 - Atto di provenienza)

L'Amministratore in carica, interpellato in sede d'indagini, ha riferito che alla chiusura del consuntivo datata 30.04.2018 risulta non versato al Condominio, da parte dell'esecutato, l'importo complessivo di € 19.772,36 oltre alla ripartizione dell'importo di complessivi € 607,20 per la Gestione Ripartitori Calore 2018 che non risulta inserita nel riparto delle spese condominiali fornito. Per quanto riguarda l'esercizio condominiale 2018/2019 risulta un preventivo di spesa, per il compendio oggetto di stima, pari ad € 2.945,26 (Allegato 04 - Comunicazione dell'Amministratore di Condominio).

Lo stato di conservazione delle parti comuni e delle facciate di questa porzione di fabbricato, per quanto è risultato visibile ed ispezionabile, è da ritenersi complessivamente in normale stato di conservazione dato questo da mettere in relazione con la vetustà dell'immobile

L'Amministratore di condominio ha riferito della necessità di operare lavori straordinari sulla terrazza condominiale che però non incidono sui costi dell'unità immobiliare in questione (Allegato 04: Comunicazione dell'Amministratore di Condominio).

Non vi sono, sui beni pignorati, vincoli artistici o storici né diritti demaniali o usi civici.

I beni oggetto di pignoramento costituiscono un unico lotto non divisibile. Sono state pignorate entrambe le quote di proprietà pari ad 1/2 per ciascuno dei due esecutati e quindi la piena proprietà.

Identificazione catastale

Gli immobili pignorati risultano attualmente catastalmente identificati al Comune



di Treviso - Catasto Fabbricati – Sezione A, Foglio 6:

- Mappale 1272 sub 71 – Via Capodistria n. 22, piano 2-6, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 105 mq, totale escluse aree scoperte 104 mq – Rendita € 426,08;
- Mappale 1272 sub 117 – Via Capodistria SNC, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, Superficie catastale 13 mq, – Rendita € 53,71.

I dati d'identificazione dei beni pignorati da parte del creditore procedente corrispondono all'individuazione degli stessi secondo le indicazioni catastali.

Intestazione catastale (Allegato 01 – Identificazione parti):

- Esecutato 1: proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con esecutato 2
- Esecutato 2: proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con esecutato 1

Si è proceduto con l'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale non presente agli atti (Allegato 05 – Documentazione catastale).

Confini e servitù

Si riportano di seguito i confini dei beni pignorati (confini in contorno partendo da nord in senso orario del medesimo foglio salvo altri o variati):

- mappale 1272 sub 71:
 - * al piano secondo parete esterna, altra u.i.u. (sub. non individuato), vano scala condominiale e altra u.i.u. (sub. non individuato), altra u.i.u. (sub. non individuato) e parete esterna;
 - * al piano sesto altra u.i.u. (sub. non individuato), disimpegno condominiale, altra u.i.u. (sub. non individuato), terrazza condominiale.
- mappale 1272 sub 117: altra u.i.u. (sub. non individuato), altra u.i.u. (sub. non individuato), zona manovra condominiale, altra u.i.u. (sub. non individuato).



Nell'atto di assegnazione di alloggio in proprietà è riportato: "ARTICOLO 9 – **GARANZIE** Ciascuna parte acquirente prende atto che, ai sensi dell'art. 3-19° comma – della Legge 23 novembre n. 410, la società alienante (omissis...) sé esonerata dal prestare le garanzie per vizi o per evizione, nonché dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni ed alla regolarità urbanistico-edilizia e fiscale: la garanzia (omissis...) è a carico dell'Ente pubblico (I.N.P.D.A.P.), già proprietario dei beni. Fermo quanto sopra previsto, la società alienante dichiara che i beni oggetto del presente atto sono franchi e liberi da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e in genere da passività di qualsiasi natura, fatta eccezione:

- per gli obblighi e le limitazioni derivanti dalla convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Treviso in data 27 novembre 1974 n. 8704 di Rep. del Segretario Generale del Comune di Treviso, registrata a Treviso in data 11 dicembre 1974 al n. 5531 Atti Pubblici (omissis);
- per i vincoli derivanti dalla scrittura privata autenticata dal Notaio Battista Parolin in data 02 febbraio 1977 n. 26635 di Rep., registrata a Montebelluna il giorno 11 febbraio 1977 al n. 1493 Vol. 131, debitamente trascritto, portante convenzione per la concessione in servitù ed uso di un locale da adibire a cabina elettrica;
- per i patti, le condizioni, e le servitù contenuti nell'atto di compravendita in data 20 maggio 1977 repertorio n. 46636 del Dott. Giorgio Ricci, Primo Dirigente del Ministero del Tesoro, sopra citato." (Allegato 09 – Atto di provenienza).

Proprietà e provenienza

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così intestati (Allegato 01 – Identificazione parti):

- Esecutato 1: proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con esecutato 2
- Esecutato 2: proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con esecutato 1

Quanto sopra in forza dell'atto notarile di Compravendite del 27.09.2007, rep. N. 578, Raccolta N. 402 del Notaio Maurizio Viani di Treviso registrato a Treviso il 10.08.2007 al n. 19083 atti pubblici e trascritto a Treviso in data 11.10.2007 ai nn. 48218/26251. (Allegato 09 – Atto di provenienza)



Formalità pregiudizievoli

Nei registri immobiliari del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, alla data del 26.04.2019 risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato 10 – Ispezioni ipotecarie);

- nota di iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n. 48239 e R.P. n. 13568 presentazione n. 64 del 11.10.2007 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di UniCredit Banca S.p.A. con sede in Bologna (C.F. 12931320159) e contro l'esecutato n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in comunione legale con esecutato n. 2 e contro l'esecutato n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in comunione legale con esecutato n. 1 per la somma complessiva di € 94.055,00 di cui per capitale € 62.703,00 relativamente all'unità negoziale pignorata;
- nota di iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n. 19673 e R.P. n. 2778 presentazione n. 20 del 27.06.2012 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di UniCredit S.p.A. con sede in Roma (C.F. 00348170101) e contro l'esecutato n. 1 in qualità di terzo datore d'ipoteca per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in comunione legale con esecutato n. 2 e contro l'esecutato n. 2 in qualità di terzo datore d'ipoteca per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in comunione legale con esecutato n. 1 per la somma complessiva di € 100.000,00 di cui per capitale € 50.000,00 relativamente all'unità negoziale pignorata;
- nota di iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n. 1840 e R.P. n. 243 presentazione n. 13 del 23.01.2005 – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED] e contro l'esecutato n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale pignorata;
- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 5671 e R.P. n. 4078 presentazione n. 48 del 16.02.2017 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, Ufficiale giudiziario – Tribunale di Treviso rep. 149 del 07.02.2017 a favore di UniCredit S.p.A. con sede in Roma (C.F. 00348170101) e contro l'esecutato n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e contro l'esecutato n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale pignorata.



Disponibilità

L'immobile risulta attualmente occupato dagli esecutati n. 1 e n. 2.

A seguito della verifica effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Treviso ufficio territoriale di Treviso, a carico degli immobili pignorati, non risultano esserci contratti di locazione registrati in essere, o ulteriori atti registrati, al di fuori dell'atto di provenienza e delle formalità pregiudizievoli innanzi riportate, aventi rilevanza ai fini del possesso dei beni (Allegato 11 – Comunicazione Agenzia Entrate).

Regolarità edilizia

Il fabbricato su cui insiste l'unità oggetto di pignoramento risulta edificato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Treviso (TV) (Allegati 06 – Titoli abilitativi):

- Concessione Edilizia n. 13/1-76 del 26.03.1976, Prot. Gen. N. 14072 per *“Nuova costruzione condominiale (fabbr. “B”);*
- Concessione Edilizia n. 12/1-76 del 26.03.1976, Prot. Gen. N. 14076 per *“Nuova costruzione condominiale (fabbr. “A”);*
- Concessione Edilizia n. 18/24-76 del 29.09.1976, Prot. Gen. N. 15592 per *“Variante fabbricati “A” e “B” ora “B1-B2”;*
- Concessione Edilizia n. 7/4-77 del 03.02.1977, Prot. Gen. N. 92 per *“Variante a nuova costruzione fabbr. “B”;*
- D.I.A. spec. 1356/09/AE prot. 70937 del 14.10.2009 relativa all'intervento di Manutenzione straordinaria per modifica prospettica di adeguamento alle norme antincendio del locale centrale termica del “Condominio Ippogrifo”

A conclusione di tale intervento è stata rilasciata dal comune di Treviso autorizzazione di abitabilità con Prot 25708 del 20.12.1977 sottoposta a condizione sospensiva; tale condizione sospensiva è stata revocata dal comune di Treviso in data 20.12.1977, rendendo abitabile il fabbricato in modo definitivo (Allegato 08 – Autorizzazione abitabilità e comunicazione revoca sospensiva).

L'analisi di conformità edilizia degli immobili è stata effettuata raffrontando la



situazione rilevata in occasione del sopralluogo e la documentazione tecnico – amministrativa. Quanto sopra considerando ciò che è risultato visibile ed ispezionabile e nei limiti di quello che è stato reso disponibile dalle amministrazioni competenti a seguito delle richieste di accesso atti o altre tipologie di verifiche.

Per i beni pignorati, è stata rilevata la situazione di seguito descritta:

- quanto alla situazione edilizia: la stessa è compatibile e rispecchia la situazione autorizzata;
- quanto alla situazione catastale: ripropone la situazione edilizia autorizzata.

Non risultano adottati, dalle competenti amministrazioni, provvedimenti sanzionatori di cui alla normativa Urbanistico-Edilizia.

È in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati.

Calcolo superfici

Per i beni pignorati è stata determinata la superficie commerciale lorda sommando i seguenti valori:

- superficie lorda commerciale dei vani principali ed accessori diretti:
 - * raggugliata con rapporto mercantile 1,00;
- superficie lorda commerciale dei vani secondari:
 - * per il magazzino: raggugliata con rapporto mercantile 0,50;
 - * per il poggiolo: raggugliata con rapporto mercantile 0,30;
- superficie lorda commerciale unità pertinenziali (posto auto):
 - * raggugliata con rapporto mercantile 0,40;

I muri perimetrali liberi e quelli interni (tramezze e muri portanti) sono stati considerati per l'intero spessore; quelli in comunione con altre unità immobiliari nella misura del 50% dello spessore.

La superficie immobiliare è stata desunta dalla misura grafica degli elaborati di progetto depositati presso l'Amministrazione comunale previa verifica a campione di alcune misurazioni reali degli ambienti che si possono ritenere compatibili con quanto



autorizzato. L'estensione dell'area di pertinenza e del posto auto è stata desunta dalla documentazione catastale:

- abitazione:
superficie lorda stimata 100,17 mq x rapporto mercantile 1,00 =
100,17 mq di superficie commerciale;
- magazzino:
superficie lorda stimata 2,44 mq x rapporto mercantile 0,50 =
1,22 mq di superficie commerciale;
- poggiolo:
superficie lorda stimata 4,00 mq x rapporto mercantile 0,30 =
1,20 mq di superficie commerciale;
- posto auto coperto:
consistenza lorda stimata 13,00 mq x rapporto mercantile 0,40 =
5,20 mq di superficie commerciale;

La superficie commerciale complessiva risulta pertanto di 107,79 mq arrotondata a 108,00 mq.

Stima

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile pignorato la scrivente ha 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 manutenzione, la consistenza, l'ubicazione del bene, il contesto su cui sorge, nonché l'andamento del mercato immobiliare;
- formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati, individuazione del più probabile valore di mercato unitario e quantificazione del più probabile valore di mercato dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza, espressa in mq commerciali, per il suddetto più probabile valore di mercato unitario individuato espresso in €/mq (fonti d'informazione: Agenzie immobiliari operanti sul territorio, Banca dati dell'Osservatorio del



mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, stampa specializzata, ricerche in loco).

All'importo risultante è stata applicata una riduzione del 20% in considerazione della vendita forzata del bene. Il valore ricavato risulterà essere il prezzo a base d'asta proposto degli immobili oggetto di pignoramento.

Il più probabile valore unitario di mercato, per l'immobile pignorato individuato al momento della stima, può essere pari ad € 1.100,00/mq. Questo in considerazione dello stato di conservazione dell'unità immobiliare, del livello qualitativo delle finiture, degli impianti e del grado di vetustà dello stesso.

Pertanto, il valore dei beni pignorati viene stimato pari a:

$$108,00 \text{ mq} \times € 1.100,00/\text{mq} = € 118.800,00$$

Ritenendo che il valore di vendita forzata sia pari al valore di mercato sopra determinato diminuito del 20% risulta:

$$€ 118.800,00 \times 0,80 = € 95.040,00$$

$$\text{Ciascuna quota vale pertanto: } 1/2 \times € 95.040,00 = € 47.520,00$$

Tale valore, arrotondato ad **€ 47.500,00** (quarantasettemilacinquecento/00), è da considerare prezzo a base d'asta proposto per ciascuna quota di proprietà pignorata.

Il valore complessivo a base d'asta dei beni pignorati ammonta ad € 95.000,00.

Gli importi esposti tengono conto della quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni.

Elenco allegati

- Allegato 01 – Identificazione parti;
- Allegato 02 – Localizzazione del bene;
- Allegato 03 – Documentazione fotografica;



Allegato 04 – Comunicazione amministratore condominiale;
Allegato 05 – Documenti catastali;
Allegato 06 – Titoli abilitativi;
Allegato 07 – Collaudo statico;
Allegato 08 – Autorizzazione di abitabilità;
Allegato 09 – Atto di provenienza;
Allegato 10 – Ispezioni ipotecarie;
Allegato 11 – Comunicazione Agenzia Entrate;
Allegato 12 – Certificato destinazione urbanistica;

Quinto di Treviso, 10.06.2019

Il Perito stimatore
ing. Eva Gatto

