

Geom. Raffaele Dalessandri

Via delle Absidi, 14 - 31100 Treviso

Tel.: 0422/410699 - fax: 0422/415877 - Email: raffdale@libero.it - PEC: raffaele.dalessandri@geopec.it

Tribunale di Treviso

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 359/2015

G.E.: dr.ssa Alessandra BURRA

Udienza del 10.10.2018

RAPPORTO DI STIMA

1. INCARICO

Il sottoscritto **Geom. Raffaele Dalessandri** con Studio in Treviso via delle Absidi n. 14 ed iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Treviso al n. 2390 è stato nominato Esperto Stimatore in data 26.02.2018 dal G.E. Dott.ssa Alessandra Burra con comparizione in data 07.05.2018, presso la Cancelleria delle Esecuzioni presso il Tribunale di Treviso, per il giuramento di rito ed il ritiro della documentazione in atti (certificato storico ventennale ipo-catastale).

Incarico conferito per la relazione di stima ex art. 173bis Disp. Att. C.P.C..

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Prima di effettuare qualsiasi attività il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ed acquisiva, presso l'Ufficio delle Entrate-Territorio di Treviso l'estratto di mappa e le planimetrie catastali ivi depositate.

Lo scrivente ha accertato la conformità della descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento.

Il sottoscritto ha effettuato sopralluogo in data 30/07/2018 accompagnato dal Custode Giudiziario all'uopo nominato (Aste 33 Srl di Treviso) dove ha eseguito rilievi fotografici, metrici e delle caratteristiche qualitative dell'immobile. In data 19.07.2018 si recava presso gli Uffici Comunali del Comune di Istrana al fine di effettuare una verifica Tecnico-Urbanistica e la richiesta di accesso e rilascio copia dei progetti e documenti utili alla dimostrazione o meno della conformità urbanistica del bene oggetto di perizia.

Successivamente lo scrivente effettuava accesso presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Treviso al fine di effettuare visure delle planimetrie, aggiornamento delle interrogazioni al catasto e presso la Conservatoria dei RR. II. in aggiornamento alle ispezioni di cui al depositato certificato storico ventennale ipo-catastale datato al 05.08.2015.

3. FORMAZIONE LOTTI

Come meglio si descriverà di seguito i beni oggetto di analisi di stima sono



composti da abitazione ed autorimessa pertinenziale.

Il sottoscritto predispose la presente relazione in **Lotto Unico** per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta, sia una migliore comprensione del bene esecutato.

4. DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di abitazione ed autorimessa ubicati in Comune di Istrana, Piazzale Roma n. 41 su fabbricato in condominio denominato "Eden".

Gli immobili sono identificati all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Treviso come segue:

Catasto Fabbricati – Comune di Istrana

- Sez. C – Foglio 1 – Particella n. 82 – sub. 19 – cat. C/6 – cl. 3 – mq 14 – RCL € 43,38 – Piazzale Roma – P T;
- Sez. C – Foglio 1 – Particella n. 82 – sub. 30 – cat. A/3 – cl. 2 – vani 5,5 – RCL € 383,47 – Piazzale Roma – P 1.

L'intestatario in ditta, per la piena proprietà, risultano essere l'esecutato 1 e l'esecutato 2 in quote uguali in regime di comunione legale dei beni.

Al catasto Terreni l'intero compendio condominiale è descritto al Foglio 14, particelle nn. 82 di mq 370, n. 87 di mq 479, n. 89 di mq 447, n. 124 di mq 100, n. 249 di mq 32, n. 268 di mq 661, n. 270 di mq 18, n. 271 di mq 82, n. 272 di mq 160, n. 273 di mq 12, n. 274 di mq 499, n. 275 di mq 77, n. 276 di mq 80 per un totale di mq 3.017. Si precisa che la particella n. 124 funge da strada di accesso al cortile retrostante ed è gravata da servitù di passaggio per altre proprietà limitrofe. Sarebbe opportuno, che a livello condominiale, venisse tutto accorpato alla particella n. 82 in quanto alcuni mappali sono allibrati, in catasto, alla ditta costruttrice da anni fallita.

Confini: L'abitazione confina con vano scala comune, proprietà di terzi su un lato e muri perimetrali; l'autorimessa confina con area comune di manovra, proprietà di terzi su due lati e muro condominiale esterno.

Descrizione: Gli immobili sopra identificati fanno parte di un fabbricato in condominio denominato "Eden" composto da due corpi di fabbrica a 3 piani fuori terra. Il corpo fronte piazzale Roma ha negozi ed ufficio postale al piano terra, oltre ad abitazione al piano rialzato e locali magazzini, a



servizio dei negozi ed ufficio postale, al piano interrato, abitazioni sui restanti piani. Il corpo di fabbrica secondario, anch'esso a 3 piani fuori terra, ha destinazione autorimesse al piano terra ed abitazioni nei restanti livelli.

I due corpi sono uniti dalla centrale termica comune.

L'accesso al civico 41 avviene tramite portone condominiale in alluminio e vetro, vano scale interno in marmo. Pareti sono ad intonaco civile tinteggiate con abbassamento in materiale plastico (alfatone).

La tipologia costruttiva generale è dell'epoca con all'interrato muti portanti in C.A., in elevazione travi e pilastri in C.A., tamponamento in bimattoni forati, tetto a padiglione con manto in tegole, pluviali in lamiera preverniciata.

L'abitazione è posta sul lato nord/ovest al primo livello fuori terra (rialzato) del fabbricato principale fronte strada. Essa è costituita da ingresso, stanza con lavabo, W.C., camera con divisorio in serramento di legno, terrazza, soggiorno, disimpegno, cucina, disimpegno, bagno e camera matrimoniale.

Le finiture sono costituite: pavimenti in piastrelle di ceramica e parquet nella camera. I serramenti interni sono: porta d'ingresso blindata rivestita con pannello in legno, porte interne tamburate e con specchiature vetrate.

Finestre e porte finestre in legno e vetro con tapparelle in plastica. Si rileva nella cucina e nel bagno e W.C. rivestimento in ceramica sulle pareti (solo su zona cottura in cucina). Le pareti dei locali sono ad intonaco civile tinteggiato. La terrazza ha piastrelle in grès antigelive e parapetti in pannelli di cls. Il bagno e W.C. sono dotati di sanitari in ceramica e rubinetteria cromata. L'altezza interna misurata è pari a mt. 2,68. L'impianto elettrico

appare a norma essendo dotato di protezione magnetotermica a valle del contatore. L'alloggio è dotato di allaccio a gas di rete ed acquedotto. La produzione d'acqua calda è centralizzata e contabilizzata da appositi contatori di consumo. È pure centralizzato il riscaldamento. Trattandosi di impianto ad anello ogni unità abitativa ha il proprio contabilizzatore personale posto all'esterno delle proprietà. Ogni radiatore ha installata valvola elettrostatica per il controllo della temperatura ambiente.

L'autorimessa è posta al piano terra del corpo di fabbrica secondario. Ha portone in ferro basculante. Pavimento in battuto di cls. Pareti con intonaco



al civile tinteggiate. L'altezza interna misurata è pari a mt. 2,35.

Lo stato di manutenzione generale appare scadente.

La superficie utile dell'appartamento è pari a mq 83,17 circa, il poggiolo ha superficie netta pari a mq 4,72. La superficie lorda è pari a mq 95,32 circa.

La superficie lorda del poggiolo è pari a mq 5,16 circa.

La superficie utile dell'autorimessa è pari a mq 12,78. La superficie lorda è pari a mq 14,71 circa.

5. STATO DI POSSESSO

L'intero compendio oggetto di stima risulta libero da persone. Si sono rilevati all'interno dei locali suppellettili e mobilio.

6. SERVITU' – ONERI – CONDOMINIO

Da informazioni assunte presso l'amministratore dello stabile e letto i documenti che lo stesso ha inviato allo scrivente si evince che il debito verso il condominio ammonta ad Euro 5.472,39 riferito alla data del 30.04.2016, Euro 2.695,53 riferito al consuntivo gestione ordinaria 01.05.2016/30.04.2017, Euro 2.074,46 riferito al preventivo gestione ordinaria 01.05.2017/30.04.2018. Si precisa che quanto sopra enunciato concerne i tabulati approvati dall'assemblea a tutt'oggi e comunque sono gli unici dati trasmessi allo scrivente dall'Amministratore in data 06.09.2018.

Le unità immobiliari sono ricomprese nella proprietà sulle parti ed impianti comuni come risultanti dal regolamento di condominio che si allega alla presente relazione. Si allegano altresì le tabelle millesimali fornite dall'attuale Amministratore pro-tempore del Condominio "Eden".

7. DESTINAZIONE URBANISTICA

Le unità oggetto della presente perizia sono ubicate in condominio. Lo stesso è entro la Z.T.O. A Centro Storico

8. CONFORMITA' URBANISTICA

Gli immobili sono stati edificati in forza alle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 145 del 14.12.1973;



- Licenza Edilizia in Variante n. 138 del 11.10.1976;
- Concessione Edilizia in Variante n. 134 del 15.09.1977;
- Concessione Edilizia in Variante n. 121/78 del 16.01.1979.

Il compendio è stato dichiarato abitabile con Certificato di Abitabilità Pratica n. 145/73 del 31.12.1976 e Certificato di Abitabilità Pratica n. 134/77 del 08.03.1979.

Dall'accesso agli atti eseguito con estrazione di copia dei grafici depositati, dalla lettura delle planimetrie catastali e dai rilievi metrici effettuati sul posto si può accertare che gli immobili sopra catastalmente identificati non sono pienamente conformi. Come da sovrapposizione grafica che si allega alla presente si evince che l'immobile abitazione è difforme in merito alla distribuzione interna. Il locale autorimessa è leggermente più piccolo rispetto a quanto previsto in progetto.

A seguito degli accessi al Comune di Istrana nei registri è protocollata una domanda di Condono Edilizio. Detto condono non è stato trovato dagli addetti del comune ma trattasi di sanatoria di parti comuni in quanto il richiedente era l'allora amministratore pro-tempore del condominio.

9. ATTO DI PROVENIENZA

Atto di compravendita del 21.12.2006 Rep. n. 32070 Notaio Massimo Stefani di Bassano del Grappa (Vi) ed ivi registrato in data 11.01.2007 al n. 245 serie 1T, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 15.01.2007 ai nn. 2276/1650 con il quale gli esecutati (esecutato 1 ed esecutato 2) acquistavano, per la piena proprietà, i seguenti immobili siti in Comune di Istrana e descritti al catasto fabbricati alla Sez. C, foglio 1, Part. n. 82, sub. 19; Sez. C, foglio 1, Part. n. 82, sub. 30.

10. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizione del 15.01.2007 ai nn. 2277/537. Ipoteca volontaria del 21.12.2006 Rep. n. 32071 Notaio Massimo Stefani di Bassano del Grappa a garanzia del mutuo di Euro 158.025,00 per totale di Euro 237.038,00 sui beni descritti al Catasto Fabbricati di Treviso – Comune di Istrana e descritti alla Sez. C, foglio 1, Part. n. 82, sub. 19; Sez. C, foglio 1, Part. n. 82, sub. 30. Ipoteca a



favore di "Unicredit SpA" con sede in Roma c.f.: 00348170101 e contro gli esecutati (esecutato 1 ed esecutato 2) per la piena proprietà.

Trascrizione del 10.07.2015 ai nn. 19160/13685. Verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso il 22.06.2015 n. 6431 di Rep. sui seguenti beni descritti al Catasto Fabbricati di Treviso – Comune di Istrana e descritti alla Sez. C, foglio 1, Part. n. 82, sub. 19; Sez. C, foglio 1, Part. n. 82, sub. 30. A favore di "Unicredit SpA" con sede in Roma c.f.: 00348170101 e contro gli esecutati (esecutato 1 ed esecutato 2) per la piena proprietà.

11. AGGIORNAMENTO DELLE VERIFICHE

Alla data del 06.09.2018 non risultano ulteriori Trascrizioni e/o Iscrizioni in capo agli esecutati come da note che si allegano.

Le visure catastali eseguite riscontrano quanto evidenziato nel certificato storico ventennale ipo-catastale depositato in atti.

12. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non si rileva alcun A.P.E. in essere in capo alle unità.

13. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Tale aspetto non è stato preso in considerazione in quanto le unità fanno parte di un più ampio comparto edificatorio già realizzato negli anni '70. Eventuale volumetria residua va riferita all'intero compendio condominiale e comunque non utilizzabile per le unità in esame.

14. METODOLOGIA DI STIMA

È opportuno evidenziare che ci troviamo di fronte alla determinazione di un *valore di vendita forzata*. Questa circostanza si discosta dalle linee guida dell' IVS (International Valuation Standards) che appaiono inapplicabili nel caso in esame.

Il *valore di vendita forzata* viene definito come l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo lungo perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla



definizione del valore di mercato. La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie. Generalmente riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è esposto al mercato a sufficienza. Il prezzo di una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che siano conosciute la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore.

Quanto sopra è analizzato dal postulato dello scopo che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione avendo ogni valutazione un proprio scopo. Infatti tutte le metodologie di stima devono fare riferimento al mercato ed al periodo di riferimento a cui si riferisce il valore ricercato.

Nella fattispecie di *valore di vendita forzata* ci si trova di fronte a due aspetti tecnico funzionali: il primo riferito ad un non mercato (la vendita delle aste giudiziarie non fanno riferimento a nessuna casistica dell'IVS); il secondo al periodo in cui il bene viene pubblicizzato, ovvero messo sul "mercato" per mezzo dell'asta pubblica. È notorio che raramente il primo esperimento abbia esito positivo con rilanci sul prezzo base. Mentre è più realistico che il bene sia venduto dopo il secondo ribasso e a distanza anche di anni. È da tenere conto che l'andamento del mercato immobiliare, soprattutto per immobili di una certa vetustà e che non rientrano in classi energetiche che il mercato chiede, il valore va a diminuire.

Fatte le seguenti premesse estimative lo scrivente effettuerà la valutazione ricorrendo a dati ufficiali (banca dati Osservatorio Immobiliare Italiano) e sentendo operatori immobiliari della zona atualizzando la vetustà dell'immobile con indici di riferimento.

15. RAPPORTO DI STIMA

Da quanto sopra esposto lo scrivente ha effettuato un'analisi attenta del mercato immobiliare della zona ove sono ubicati i beni contattando operatori della zona che hanno indicato dei prezzi, per immobili simili, scaturiti da vendite effettuate di recente. Si sono presi in esame, inoltre, i dati pubblicati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.

Trattasi, come sopra ampiamente descritto, di immobili in condominio,



costituito da un'abitazione e autorimessa ubicati in Comune di Istrana Piazzale Roma n. 41.

L'immobile è caratterizzato da finiture di tipo normale per l'epoca ed il suo stato di manutenzione è scadente.

Sufficiente è lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero fabbricato. Le parti comuni sono adeguate alle normative antincendio e di sicurezza in generale.

In base ad indagini effettuate nel mercato della compravendita di unità immobiliari analoghe, dalle analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerati i valori desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, tenuto conto dell'ubicazione, dei collegamenti, del grado di manutenzione, delle finiture, degli impianti tecnologici, di tutte le peculiarità dell'immobile in oggetto di perizia, ed apportati gli adeguati correttivi si ritiene equo attribuire un valore pari a circa Euro 803,00/mq (importo comprensivo delle pertinenze comuni). Detto valore è scaturito dal prezzo medio indicato dall'OMI re in Euro 1.100,00/mq applicando il coefficiente di vetustà dello 0,730.

La superficie lorda commerciale è stata ricavata applicando i coefficienti di omogeneizzazione citati nel DPR 23/03/1998 n. 138 che di seguito si riassumono:

- Superficie alloggio mq 95,32 x 1,00	=	mq	95,32
- Superficie terrazza mq 5,16 x 0,25	=	mq	1,29
- Superficie garage mq 14,71 x 0,50	=	mq	7,36

Per un totale di superficie commerciale ragguagliata pari a mq 103,97.

LOTTO UNICO PER L'INTERO

Catasto Fabbricati – Comune di Istrana

- Sez. C – Foglio 1 – Particella n. 82 – sub. 19 – cat. C/6 – cl. 3 – mq 14 – RCL € 43,38 – Piazzale Roma – P T;
- Sez. C – Foglio 1 – Particella n. 82 – sub. 30 – cat. A/3 – cl. 2 – vani 5,5 – RCL € 383,47 – Piazzale Roma – P.

Valore lotto (abitazione e garage) mq 103,97 x € 803,00/mq = **Euro 83.487,91.**

Detto importo è riferito al bene posto nell'ordinarietà (buono stato di



manutenzione, collocazione nel territorio, assenza di vendita forzata, nessun debito verso il condominio, assenza di opere da sanare, ecc...). Per questi fattori il bene deve essere adeguato con i seguenti correttivi e/o spese: per lo stato di manutenzione si applicherà una riduzione del 10%; decurtazione della percentuale del 10% per la vendita forzata del bene; al valore risultante verranno detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica in quanto, come sopra enunciato, gli immobili non sono conformi al progetto depositato. È necessario eseguire una SCIA in sanatoria per opere interne eseguendo dei lavori edili al fine di uniformare alle normative sanitarie alcuni locali (camera da letto matrimoniale che è inferiore a mq 14). Il Comune richiederà un aggiornamento dell'agibilità dei locali. L'autorimessa, essendo poco inferiore a quanto descritto nei grafici, sarà oggetto solo di adeguamento urbanistico. Si dovrà inoltre effettuare l'aggiornamento delle schede catastali a conclusione dei procedimenti di sanatoria. I costi sono di seguito descritti.


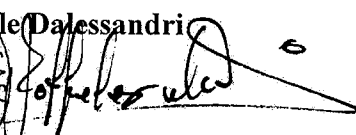
Valore calcolato	Euro 83.487,91
Decurtazione per manutenzione mediocre (10%)	Euro 8.348,79
Decurtazione per la vendita forzata (10%)	Euro 8.348,79
Diritti, bolli e sanzioni per sanatoria	Euro 700,00
Opere murarie, impiantistiche e di finitura	Euro 1.500,00
Spese tecniche (IVA e oneri compresi)	Euro 2.000,00
Variazione catastale (compresi diritti)	Euro 550,00
Richiesta nuova agibilità	<u>Euro 300,00</u>
Totale base d'asta lotto unico	<u>Euro 61.740,33</u>

Si conclude che il prezzo base d'asta degli immobili facenti parte il lotto unico per la quota dell'intero della piena proprietà è pari, cifra arrotondata, ad **Euro 62.000,00 (Sessantaduemila/00)**.

Certo di aver completamente espletato il mandato conferitomi ringrazio, la S.V.I., per la fiducia accordatami.

Treviso, 06.09.2018

Il Consulente Perito Estimatore


Geom. Raffaele Dalessandri




ALLEGATI:

- A) Visure aggiornate;
- B) Estratto di mappa;
- C) Planimetrie catastali (Abitazione e Garage);
- D) Atto di provenienza;
- E) Ispezione ipotecaria aggiornata;
- F) Regolamento di condominio con tabelle millesimali;
- G) Riparti condominiali come citato in narrativa;
- H) Grafici con sovrapposizione di quanto rilevato con i progetti depositati;
- I) Concessioni edilizie originarie e Certificati Abitabilità;
- J) Documentazione fotografica;
- K) Documento attestante l'invio della perizia alle parti;
- L) Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita;
- M) Elenco esecutati.



Geom. Raffaele Dalesandri

Via delle Absidi, 14 - 31100 Treviso

Tel.: 0422/410699 - fax: 0422/415877 - Email: raffdale@libero.it - PEC: raffaele.dalesandri@geopec.it

Tribunale di Treviso

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 359/2015

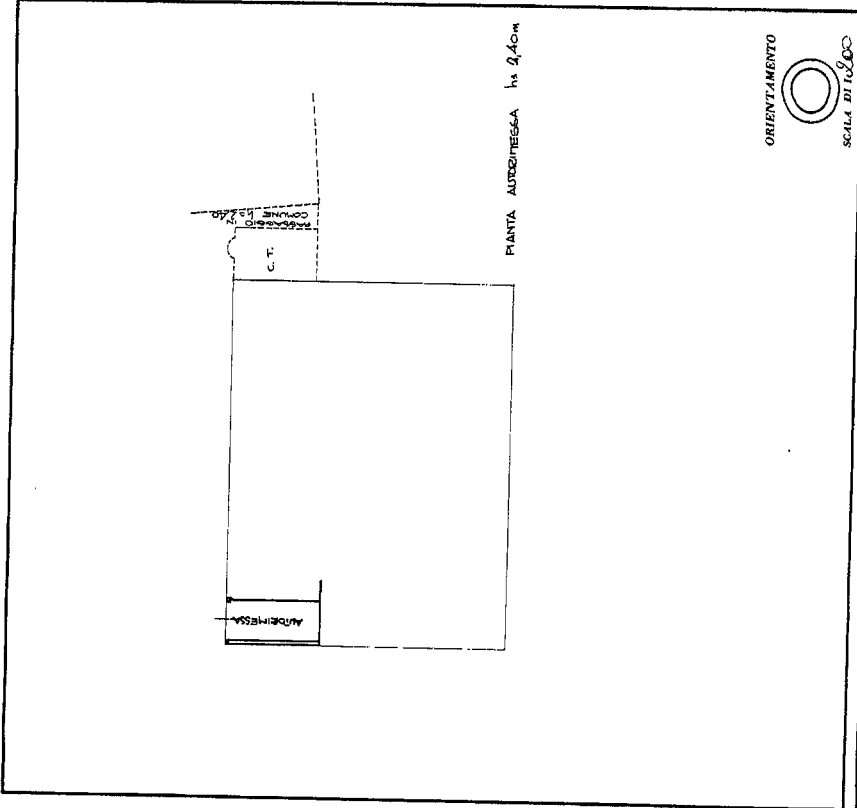
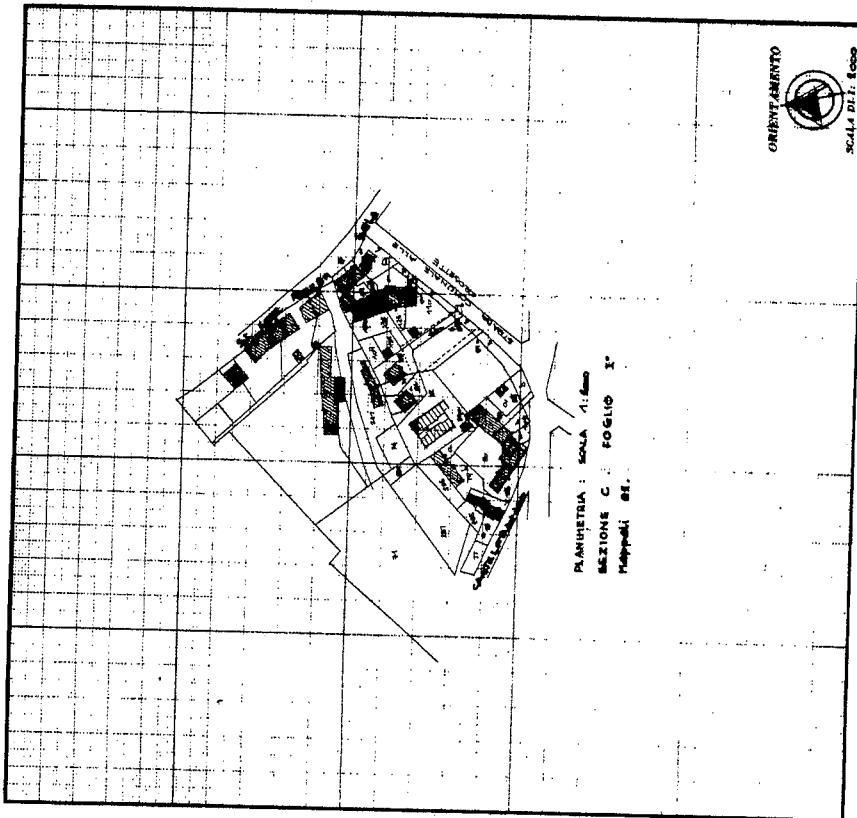
G.E.: dr.ssa Alessandra BURRA

Udienza del 10.10.2018

ALL. C

Planimetrie catastali (abitazione e garage)

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGE 11 APRILE 1946, N. 417)
 Pianimetria dell'immobile situato nel Comune di **ISTRANA**
 Via **PIAZZALE ROMA**
 Ditta **[REDACTED]**
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esente di **TREVISO**
 Scheda N. **11**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **19**

PROF. N° **179**

DATA **21/12/19**

Firma: **[Signature]**

Compilata dal **INGEGNERE**
PIETRO SIGNORELLI
 iscritto all'Albo degli **INGEGNERI**
 della Provincia di **TREVISO**
 DATA **21/12/19**
 Firma: **[Signature]**

U. P. - TRIVISO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

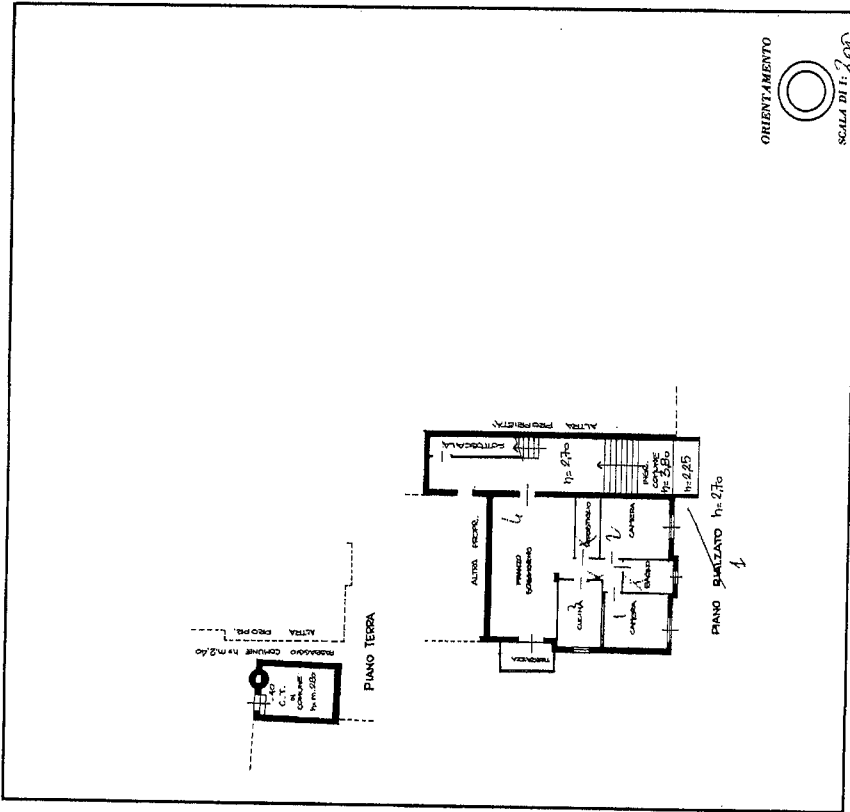
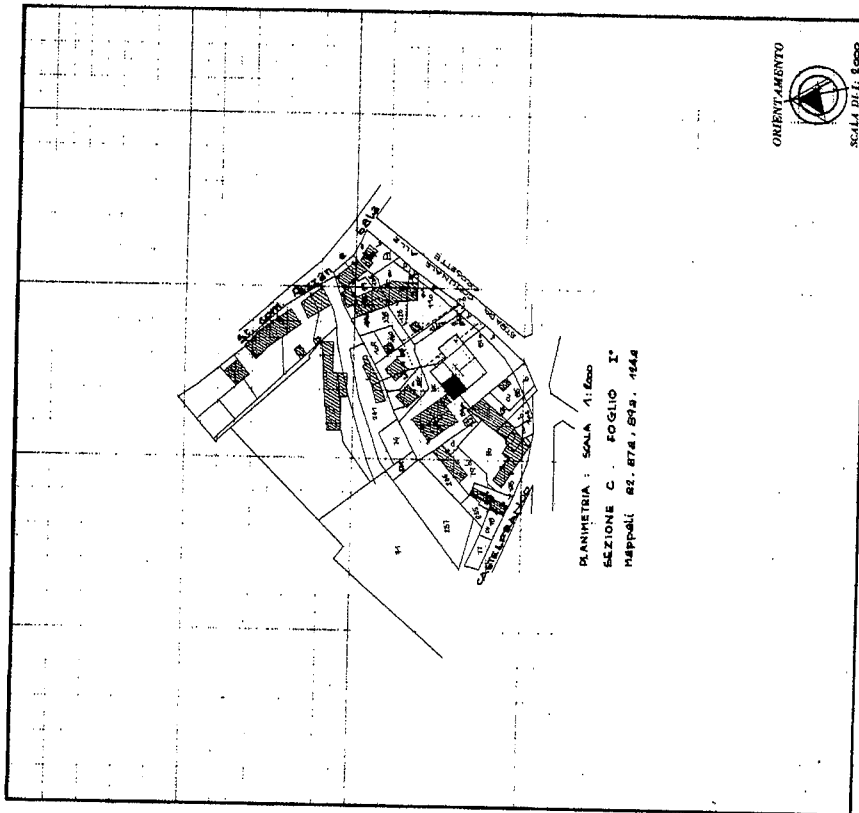


DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **ISTRANA** P.za **PIAZZALE ROMA**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Territoriale di **TREVISO**



COMPILATO DAL **ING. PIETRO SIGNORELLI**
Incaricato dell'Ufficio Tecnico Territoriale di **TREVISO**

DATA **21/10/1979**

PROF. V°

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

U. S. T. - TRIESTE