

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

nell'Esecuzione Immobiliare n° 636/2012 di R.E., promossa da

BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO

COOPERATIVO SOC. COOP. IN A. S.

Creditrice procedente, rappresentata e difesa [REDACTED]

VENETO BANCA S.C.P.A.

Creditrice intervenuta, rappresentata e difesa

[REDACTED]
EQUITALIA NORD S.P.A.

Creditrice intervenuta, rappresentata [REDACTED]

c o n t r o

[REDACTED]
Debitrice eseguita, rappresentata e difesa [REDACTED]

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

INDICE

- | | | |
|----|-------------------------------------------------|---------|
| 1) | <i>INCARICO E QUESITO</i> | Pag. 3 |
| 2) | <i>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</i> | Pag. 9 |
| 3) | <i>PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI</i> | Pag. 11 |
| 4) | <i>IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI</i> | Pag. 12 |
| 5) | <i>TITOLO DI PROVENIENZA ED ATTUALE</i> | |



	<i>INTESTAZIONE</i>	Pag. 14
6)	<i>TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</i>	Pag. 15
6.1)	<i>Le trascrizioni a carico</i>	Pag. 16
6.2)	<i>Le iscrizioni</i>	Pag. 17
6.3)	<i>I vincoli accessori</i>	Pag. 20
7)	<i>AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARAGRAFI 4) E 6)</i>	Pag. 20
8)	<i>UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</i>	Pag. 20
8.1)	<i>L'ubicazione</i>	Pag. 20
8.2)	<i>La descrizione generale dell'edificio</i>	Pag. 22
8.3)	<i>La descrizione dell'abitazione</i>	Pag. 23
8.4)	<i>La descrizione dell'autorimessa</i>	Pag. 26
8.5)	<i>La descrizione dell'area scoperta</i>	Pag. 26
8.6)	<i>Pregiudizi rilevati al piano primo</i>	Pag. 27
9)	<i>DATI TECNICI PER LA VALUTAZIONE</i>	Pag. 27
10)	<i>L'ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA</i>	Pag. 28
11)	<i>LIBERTA' DEGLI IMMOBILI</i>	Pag. 29
12)	<i>ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA'</i>	Pag. 29
13)	<i>ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA</i>	Pag. 30
14)	<i>ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA'</i>	



	<i>URBANISTICA E CATASTALE</i>	Pag. 30
15)	<i>METODO DI STIMA</i>	Pag. 33
16)	<i>DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI</i>	Pag. 35
17)	<i>DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA QUOTA DI NUDA PROPRIETA' COLPITA DA PIGNORAMENTO DELLA DEBITRICE ESECUTATA</i>	Pag. 37
17)	<i>OSSERVAZIONE DELLE PARTI</i>	Pag. 38
18)	<i>ALLEGATI</i>	Pag. 39

1) INCARICO E QUESITO

Con ordinanza del 09/12/2015, il Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Treviso - Dr. Antonello Fabbro -, nominava il sottoscritto Geom. Biasuzzi Alessandro, con studio a Treviso in Via Barberia n° 40, quale esperto stimatore nella procedura esecutiva indicata in epigrafe.

All'udienza del 11/02/2016, lo scrivente accettava l'incarico ed il Sig. Giudice assegnava "... *i quesiti di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. e dispone che lo stesso si attenga alle istruzioni per la redazione della perizia di stima allegata al presente verbale;*"

Di seguito si riportano le istruzioni richiamate dal Sig. G.E.:

"l'esperto nominato ex art.569 c.pc. provvederà a:

1) ritirare la documentazione in Cancelleria;

2) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della



documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** la certificazione relativa all'atto di provenienza ultraventennale (ove non contenuta nella documentazione in atti). Le verifiche in questione non devono essere effettuate, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art 567, comma 2, ultima parte, c.p.c.. In ogni caso l'esperto allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

3) **descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode- se nominato -**, a tutti gli immobili, lo/gli immobile/i pignorato/i, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti



comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

4) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico., piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5) procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E., ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

6) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

7) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;

8) verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp.



Att. c.p.c.;

9) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti.

Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;

10) dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura,

11) accertare se l'immobile è libero o occupato; *acquisire, ove non vi provveda il custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del DL. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

12) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di



affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8, disp. att. c.p.c.

13) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.

14) STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c. considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai' sensi dell'articolo 569 c.p.c assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;**

16) depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare") con congruo anticipo (



almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene;

17) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;

18) allegare scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita, relativi a: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), con tutti gli elementi risultanti dalle visura effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. (compresi i confini dell'immobile, superficie, servitù attive e passive, diritti reali o personali gravanti e trascritti sull'immobile. estensione del diritto in capo all'esecutato); valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario.

19) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

20) successivamente all'aggiudicazione del bene, l'esperto provvederà alla redazione dell'attestato di prestazione energetica tenendo conto dello stato dell'immobile e della documentazione disponibile, nonché alla sua registrazione



presso gli uffici competenti e lo depositerà sia in formato digitale che cartaceo. Per tale attività sarà riconosciuto, di regola, un compenso forfetario onnicomprensivo di €. 180,00. Ove impossibilitato l'esperto è autorizzato a incaricare della redazione dell'attestato un ausiliario, le cui prestazioni saranno rimborsate in misura non superiore all'importo sopra indicato.

L'esperto è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In seguito alla nomina ad esperto per la redazione della relazione di stima, e successivo giuramento, lo scrivente provvedeva ad avviare la propria attività, in ottemperanza alle disposizioni di attuazione del C.P.C., espletando le seguenti incombenze:

- in data 11/02/2016 e 12/02/2016 sono state esperite le necessarie visure catastali con richiesta di copia dell'estratto di mappa, dell'elaborato planimetrico e delle planimetrie catastali, attraverso il portale "on-line" dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso – Catasto Terreni e Catasto Fabbricati;
- in data 31/03/2016, si otteneva direttamente dalla debitrice esecutata copia dell'atto di provenienza delle unità immobiliari oggetto di stima;
- in data 04/03/2016, si provvedeva a depositare, presso il protocollo del Comune di Treviso, formale richiesta di accesso per visione e rilascio copia delle eventuali pratiche edilizie e per



acquisire i certificati di residenza delle persone che, all'anagrafe del Comune, risultavano iscritte presso le unità immobiliari pignorate;

- in data 31/03/2016 il Comune di Treviso metteva a disposizione la documentazione tecnica richiesta e di seguito veniva tratta copia della predetta documentazione, mentre quella relativa ai dati dell'Ufficio Anagrafe sono stati messi a disposizione in data 06/04/2016, per quanto riguarda i residenti all'indirizzo dell'immobile colpito da pignoramento, e successivamente integrati in data 29/04/2016 con comunicazione dell'Ufficio Relazioni con il Pubblico della Questura di Treviso, per quanto riguarda le dichiarazioni di ospitalità sempre in relazione all'immobile oggetto di stima;

- in data 25/02/2016 lo scrivente, previo accesso all'Agenzia delle Entrate di Treviso ed all'Agenzia delle Entrate di Treviso è stata depositata domanda di verifica di sussistenza di contratti di affitto sulle unità immobiliari oggetto della presente perizia, ricevendo risposta, in data 01/03/2016;

- in data 12/02/2016 e 02/05/2016 sono state esperite le necessarie ispezioni ipotecarie, attraverso il portale on-line dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso.

Per quanto attiene all'ispezione dell'immobile pignorato, è da riferire che lo scrivente si è attivato per raccogliere la preventiva disponibilità dell'esecutata, effettiva occupante della consistenza immobiliare unitamente al proprio nucleo familiare.



Con questa premessa, il giorno 31/03/2016 ad ore 13.30=, lo scrivente si recava presso l'immobile oggetto della presente relazione di stima, distinto dal civico n° 271 di Via Sant'Antonino, in Comune di Treviso, Provincia di Treviso, riscontrando la presenza dell'esecutata, [REDACTED] e della madre della stessa, Sig.ra [REDACTED]

Con il consenso dell'esecutata, lo scrivente poteva eseguire l'accesso agli immobili oggetto della procedura esecutiva, effettuando pure un rilievo fotografico ed un sommario rilievo planimetrico degli stessi.

Nel corso del sopralluogo venivano attentamente esaminati il fabbricato e le sue pertinenze, rilevandone la consistenza, le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato di manutenzione, l'attuale utilizzo, la rispondenza sotto il profilo urbanistico e lo stato generale dei luoghi.

Inoltre, è stata verificata la libertà degli immobili e si sono assunte informazioni in ordine ai prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche ed ubicazione.

Ultimate tutte le verifiche e gli accertamenti ritenuti necessari a dare risposta al quesito, lo scrivente ha provveduto a redigere il presente elaborato peritale che, nelle pagine successive, si articola attraverso i paragrafi riportati nell'indice di pagina 1 della presente relazione.

Ad ultimazione della propria attività, lo scrivente precisa che copia dell'elaborato peritale è stato anticipato alle parti, per la formulazione delle eventuali osservazioni.

3) PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI



L'oggetto della procedura esecutiva è da identificare in un appartamento al piano primo, con area scoperta comune, di un edificio a destinazione mista, commerciale e residenziale.

La consistenza del pignoramento è completata da un box auto al piano terra, su corpo staccato.

La proprietà si pone in fregio alla viabilità pubblica, posta in prossimità della frazione di Sant'Antonino, a Sud della città di Treviso.

Le unità immobiliari pignorate insistono in ambito di due diversi fabbricati (corpo di fabbrica principale e fabbricato accessorio), ma che costituiscono un'unica entità, in ambito condominiale, raggiungibile dalla via pubblica attraverso le aree carrabili e pedonali comuni a due distinte proprietà immobiliari.

In considerazione della consistenza immobiliare, della sua collocazione, degli impianti tecnologici, del contesto condominiale, lo scrivente ritiene che, per il mercato immobiliare e/o per un medio investitore, che possa essere interessato all'acquisto, sia più appetibile proporre alla vendita le unità immobiliari oggetto della presente relazione in un unico lotto e pertanto lo scrivente ritiene conveniente, per la procedura esecutiva, individuare il seguente lotto:

- **Lotto unico:** appartamento al piano primo con area scoperta comune in quota parte, vano accessorio al piano terra destinato a box auto, oltre alle parti comuni condominiali di Legge.

4) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte del



creditore procedente, è così identificata presso la banca dati della P.A.

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizi Catastali

Catasto Fabbricati (allegati n° 1)

Comune di Treviso (TV)

Sezione I – Foglio 3

M.N. 195 sub. 11 Via Sant'Antonino n. 243, piano 1° - Cat. A/3 - Cl. 2[^] - Consistenza 7,5 vani - Superficie Catastale Totale 145 mq. - Superficie Catastale escluse aree scoperte 133 mq. - R.C.€ 464,81;

M.N. 195 sub. 6 Via Sant'Antonino n. 243, piano T. - Cat. C/6 - Cl. 2[^] - Consistenza 15 mq. - Superficie Catastale Totale 15 mq. - R.C.€ 37,96;

La consistenza immobiliare oggetto del pignoramento, con le relative pertinenze e scoperto comune, risulta racchiusa tra i seguenti confini, a partire da Nord:

- quanto all'appartamento (mappale n° 195 sub 11) al piano primo con vuoto su area scoperta (mappale n° 195 sub 7), M.N. 195 sub 3 e vuoto su area scoperta (M.N. 195 sub 8);
- quanto al box auto al piano terra (mappale n° 195 sub 6) in senso orario partendo da Nord, mappale n° 195 sub 5, mappale 195 sub 7 sui rimanenti tre lati;

Ditta catastale:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] - c.f.:



██████████ - in proprietà per la quota di 1/1 dell'usufrutto come bene personale (non eseguita);

- ██████████ nata a ██████████ - c.f.: ██████████ - in proprietà per la quota di 1/2 della nuda proprietà (non eseguita)

- ██████████ nata a ██████████ - c.f.: ██████████ ██████████ in proprietà per la quota di 1/2 della nuda proprietà (debitrice eseguita).

Le unità immobiliari sopra identificate partecipano alla proprietà delle seguenti parti comuni:

M.N. 195 sub. 7 Via Sant'Antonino n. 243, piano T. - B.C.N.C. - area scoperta comune ai sub 1, 5, 6 ed 11.

M.N. 195 sub. 10 Via Sant'Antonino n. 243, piano T.1° - B.C.N.C. - vano scale comune ai sub 1 e d11.

La consistenza immobiliare, appena sopra identificata, insiste su di un fondo così catastalmente identificabile:

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati n° 2)

Comune di Treviso (TV)

Foglio 47

M.N. 195 di ha. 0.09.86 - ente urbano.

5) TITOLO DI PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE

La consistenza immobiliare sopra descritta, é pervenuta in capo alla ditta eseguita in forza del seguente titolo:



- atto di compravendita in data 21/04/2004 n° 138.530 di Rep. Notaio Dall'Armi Giovanni Battista di Treviso, ivi registrato in data 05/05/2004 al n° 5478, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Treviso in data 06/05/2004 al n. 19.321 di Registro Generale e n. 12.449 di Registro Particolare (allegato n° 3).

Per quanto sopra esposto, l'attuale assetto proprietario delle unità immobiliari identificate al precedente paragrafo 5) è il seguente:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] - c.f.: [REDACTED] - in proprietà per la quota di 1/1 dell'usufrutto come bene personale (non eseguita);

- [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] - c.f.: [REDACTED] in proprietà per la quota di 1/2 della nuda proprietà (non eseguita);

- [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] - c.f.: [REDACTED] in proprietà per la quota di 1/2 della nuda proprietà (debitrice eseguita);

Dall'esame dei titolo di provenienza non sono emerse particolari situazioni di pregiudizio, alcune precisazioni verranno riportate al successivo paragrafo 6.3).

6) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame dei certificati ipo-catastali, aggiornati alla data del 28/11/2012, prodotti dal creditore precedente, ed a seguito delle successive ispezioni ipotecarie esperite dallo scrivente, in data 12/02/2016 e successivo aggiornamento in data 02/05/2016, presso



l' Agenzia delle Entrate – Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare - (allegati n° 4) è emersa l'esistenza delle seguenti note di trascrizione e delle seguenti note di iscrizioni pregiudizievoli relativamente ai beni colpiti da pignoramento immobiliare (vedi certificati ipo catastali prodotti dal creditore esecutante precedente):

6.1) Le trascrizioni a carico

I) Titolo: atto giudiziario - verbale pignoramento immobili - del 10/07/2012 n. 3.367/2012 di repertorio dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso (TV).

Trascritto a Treviso in data 27/08/2012 ai numeri:

Reg Gen. n. 26.751 Reg. Part. n. 19.631

a carico delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: L407 – Treviso (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione I Foglio 3 Particella: 195 Sub. 6

Natura: C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Consistenza: mq. 15 Indirizzo: Via Sant' Antonino, n° 243

1.2. Immobile n. 2

Comune: L407 – Treviso (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione I Foglio 3 Particella: 195 Sub. 11

Natura: A3 Abitazione di tipo economico



Consistenza: vani 7,5 Indirizzo: Via Sant'Antonino, n° 243

Soggetti a favore:

- Soggetto n. 1

BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO
COOPERATIVO SOC. COOP. IN A.S.

con sede in Monastier di Treviso (TV)

C.F.: 03588770267

Relativamente all'unità negoziale n. 1, quota di 1/2 della nuda proprietà.

Soggetti contro:

- Soggetto n. 1

██████████ nata a ██████████ - c.f.:

██████████ - in proprietà per la quota di 1/2 della nuda proprietà;

6.2) Le iscrizioni

I) Titolo: Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del
09/04/2009 n. 6307/2009 di rep. del Tribunale di Treviso

Capitale € 189.714,19

Somma € 200.000,00

Iscritta a Treviso in data 23/04/2009 ai numeri:

Reg. Gen. n. 14.841

Reg. Part. n. 3.260

a carico delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: L407 – Treviso (TV)

Catasto: Fabbricati



Sezione I Foglio 3 Particella: 195 Sub. 6

Natura: C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Consistenza: mq. 15 Indirizzo: Via Sant'Antonino, n° 243

1.2. Immobile n. 2

Comune: L407 – Treviso (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione I Foglio 3 Particella: 195 Sub. 11

Natura: A3 Abitazione di tipo economico

Consistenza: vani 7,5 Indirizzo: Via Sant'Antonino, n° 243

Soggetti a favore:

- Soggetto n. 1

BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO
COOPERATIVO SOC. COOP.

con sede in Monastier di Treviso (TV)

C.F.: 03588770267

Relativamente all'unità negoziale n. 1, quota di 1/2 della
nuda proprietà.

Soggetti contro:

- Soggetto n. 1

██████████ nata a ██████████ - c.f.:

██████████ - in proprietà per la quota di 1/2
della nuda proprietà.

II) Titolo: Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del
24/09/2009 n. 3374/2009 di rep. del Tribunale di Treviso

Capitale € 100.000,00

Somma € 100.000,00



Iscritta a Treviso in data 02/10/2009 ai numeri:

Reg. Gen. n. 36.683 Reg. Part. n. 8.278

a carico delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: L407 – Treviso (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione I Foglio 3 Particella: 195 Sub. 6

Natura: C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Consistenza: mq. 15 Indirizzo: Via Sant'Antonino, n° 243

1.2. Immobile n. 2

Comune: L407 – Treviso (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione I Foglio 3 Particella: 195 Sub. 11

Natura: A3 Abitazione di tipo economico

Consistenza: vani 7,5 Indirizzo: Via Sant'Antonino, n° 243

Soggetti a favore:

- Soggetto n. 1

VENETO BANCA S.P.A.

con sede in Montebelluna (TV)

C.F.: 04167010265

Relativamente all'unità negoziale n. 1, quota di 1/2 della
nuda proprietà.

Soggetti contro:

- Soggetto n. 1



██████████ nata a ██████████ - c.f.:

██████████ - in proprietà per la quota di 1/2

della nuda proprietà;

6.3) I vincoli accessori

Dall'esame del titolo di provenienza emerge la precisazione che oltre alla comproprietà sulle parti comuni risultanti dalla documentazione catastale come già evidenziato in precedenza al capitolo 4), la consistenza immobiliare oggetto di valutazione partecipa alla comunione *“sull'area di sedime del fabbricato, sulle fondazioni, le murature perimetrali, le strutture portanti, il tetto e quant'altro necessario e previsto dall'art. 1117 del Codice Civile”*.

7) AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARAGRAFI 4) E 6)

Quanto indicato al paragrafo 4) della relazione, risulta aggiornato alla data del 12/02/2016.

Quanto indicato al paragrafo 6) della relazione, risulta aggiornato alla data del 28/11/2012 come da documentazione depositata dalla creditrice procedente in Cancelleria in data 21/12/2012 e successive ispezioni, eseguite in data 12/02/2016 ed aggiornamento eseguito in data 02/05/2016.

8) UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Effettuato il necessario sopralluogo ed esaminata la posizione, la consistenza e la destinazione d'uso delle unità immobiliari pignorate, lo scrivente riferisce quanto segue.

8.1) L'ubicazione



La consistenza immobiliare oggetto di stima insiste in ambito di una zona periferica posta a Sud della città di Treviso, a breve distanza dal centro della frazione di Sant'Antonino.

Il complesso residenziale condominiale, che comprende la consistenza immobiliare colpita da pignoramento, è dotato di accesso carrabile e pedonale direttamente da un'area scoperta posta a separare la via Sant'Antonino dal fabbricato e dall'area scoperta comune.

L'appartamento ha accesso pedonale da un portone insistente in corrispondenza del civico n° 271, mentre l'accesso carrabile è situato poco più a Nord dell'accesso pedonale ed è protetto da un cancello a due ante elettrocomandato a distanza.

Il centro di Treviso con la sede municipale, si pone ad una distanza di circa 2,5 km. in direzione Nord, mentre il centro della frazione di Sant'Antonino si trova in direzione Sud, a circa 0,8 km di distanza.

Si tratta di una zona periferica sia rispetto alla città di Treviso, sia rispetto al centro della frazione di Sant'Antonino caratterizzata dalla presenza di fabbricati di recente costruzione in ambito di alcune lottizzazioni residenziali costruiti su tre livelli fuori terra e dalla presenza di abitazioni unifamiliari prevalentemente posizionati in fregio alla viabilità pubblica, costruiti su due o tre livelli fuori terra.

Tale edifici sono in prevalenza a destinazione residenziale e solamente in fregio alla Strada Sant'Antonino sono presenti alcune attività commerciali di supporto alla residenza.

La posizione rispetto al centro della città di Treviso e la vicinanza



delle zone commerciali raggiungibili con pochi minuti di auto nel comprensorio, garantiscono una comodità di accesso ad una maggiore offerta di tutti i servizi pubblici ed anche a quelli privati, ma di pubblico interesse.

Da ultimo è da segnalare la comodità di accesso alla città di Treviso, grazie ai collegamenti assicurati dai mezzi pubblici di trasporto urbano ed extra urbano.

8.2) La descrizione generale dell'edificio

Come già riferito, le unità immobiliari oggetto di pignoramento costituiscono un'unica entità residenziale e, nel loro insieme, sono parte di un più ampio edificio condominiale con un vano scala comune destinato a servire l'appartamento colpito da pignoramento ed altra unità residenziale al piano terra.

La consistenza immobiliare è completata da un'area scoperta condominiale di uso comune ed altri vani accessori utilizzati a tettoia aperta insistenti in adiacenza del corpo autorimesse.

I lati liberi ad Est, Nord ed Ovest dell'edificio affacciano rispettivamente sull'area scoperta condominiale e su di una corsia condominiale, che collega il manufatto comprendente i box auto alla Via pubblica.

Il lato Sud della porzione immobiliare in esame confina con altra consistenza immobiliare, di proprietà di terzi.

Il fabbricato si sviluppa su di una pianta riconducibile ad un rettangolo con le basi maggiori disposte lungo le direttrici Nord – Sud.



L'edificio presenta una struttura mista formata da travi e pilastri in c.a. e murature in laterizio; i solai sono in latero cemento, mentre la copertura è del tipo a capanna, con il colmo disposto sull'asse longitudinale del fabbricato.

E' infine da segnalare che il fabbricato, nel suo nucleo originario, è stato edificato sul finire degli anni '50 del secolo scorso e poi rimaneggiato ed ampliato a più riprese.

8.3) La descrizione dell'abitazione

La parte propriamente abitativa sottoposta a pignoramento è costituita dall'unità immobiliare esattamente identificata dal mappale 195 sub 1, che individua un appartamento al piano primo.

L'alloggio è accessibile dall'area scoperta posta in fregio alla Via Sant'Antonino attraverso un portoncino, che dà accesso ad un vano scale comune, sino a giungere al ballatoio del piano primo, dove un secondo portoncino consente l'accesso all'appartamento, che presenta la consueta divisione: zona giorno e zona notte.

La zona giorno comprende una zona di disimpegno, posta in prossimità dell'ingresso, un ampio soggiorno con caminetto e la cucina.

Dal disimpegno ed ingresso della zona giorno si accede al disimpegno della zona notte, quest'ultima formata da due ampie camere, una camera più piccola, un ripostiglio ed un bagno.

Dal soggiorno è possibile accedere ad un'ampia terrazza, in parte coperta da una struttura in legno, posta sul retro dell'appartamento rispetto alla Via pubblica, e da quest'ultima terrazza è possibile



accedere ad un locale di servizio destinato a centrale termica.

Sul fronte principale si trova una seconda terrazza, tuttavia il manufatto non risulta accessibile dall'unità residenziale e la funzione di tale sporgenza è quindi da ricondurre ad una protezione del fronte del sottostante esercizio commerciale.

All'esterno del fabbricato, lungo i lati liberi, si trova un'area scoperta in comune con l'unità posta al piano terra, di proprietà di terzi.

L'area scoperta è in parte pavimentata con un marciapiede ed elementi autobloccanti in cls.; la restante parte è tenuta a giardino ed orto.

I pavimenti dell'appartamento sono in piastrelle di ceramica per la cucina ed il bagno, mentre per le camere ed il disimpegno della zona notte i pavimenti sono in parchetti di legno inchiodati su listelli.

Il pavimento del soggiorno è in piastrelle di cotto fiorentino.

Il bagno e la cucina nella sola zona di cottura sono dotati di rivestimento a parete in ceramica.

Nel bagno è presente una doccia.

I divisori interni dell'appartamento sono stati ottenuti mediante la posa di pareti in laterizio leggero intonacate a civile e tinteggiate.

I serramenti interni sono formati da porte in legno tamburate ed impiallacciate con sopra luce, mentre gli infissi esterni sono formati da porte e finestre in legno con vetro camera ed oscuri in legno verniciato di vecchia fattura.

La dotazione tecnologica del fabbricato è formata da impianto di riscaldamento con caldaia murale, posizionata nel locale C.T.,



alimentata a gas di rete; il calore viene poi irraggiato nei locali, per mezzo di radiatori lamellari in acciaio.

Al momento del sopralluogo l'impianto non è risultato attivo, ma la documentazione esibita dall'esecutata ha evidenziato che l'impianto è stato regolarmente sottoposto alle prescritte manutenzioni annuali.

L'impianto di riscaldamento dell'abitazione è attualmente integrato da un caminetto a legna situato al centro della parete Nord del soggiorno.

Esiste un impianto di climatizzazione con unità esterne e split interni sia per la zona giorno che per la zona notte, impianto idrico e sanitario, impianto elettrico e di illuminazione, impianto anti intrusione.

Per quanto attiene all'impianto di climatizzazione, è da segnalare che si tratta di un elemento accessorio non strettamente necessario alla funzionalità dell'alloggio e pertanto, ai fini della valutazione, verrà considerata la sola predisposizione.

L'impianto elettrico ed idrico sono risultati essere funzionanti, ma non è stato possibile verificarne la conformità alla normativa vigente.

L'abitazione al piano primo ha un'altezza libera interna variabile fra ml. 2,65 circa nel locale cucina, ml. 2,60 circa nel locale soggiorno e ml. 2,77 circa nella zona notte.

Al momento del sopralluogo, l'abitazione si presentava in buone condizioni manutentive generali, tuttavia erano evidenti alcune criticità dovute a cavillature rilevate sulla muratura prospiciente la Via pubblica, dove il traffico pesante è molto intenso.



8.4) La descrizione dell'autorimessa

E' ora in esame il box auto ubicato al piano terra, catastalmente identificato dal mappale n° 195 sub 6, ricavato all'interno di un corpo di fabbrica staccato da quello principale.

Si tratta di un piccolo locale destinato ad autorimessa, dotato di un accesso carrabile, che si affaccia sull'area comune pavimentata.

Il locale è fornito di pavimento in elementi modulari di cls e la struttura è formata da pannelli perimetrali in cls, sui quali poggia la copertura, anch'essa formata da travetti ed elementi modulari in cls.

La dotazione impiantistica dell'unità è rappresentata dal solo impianto elettrico e di illuminazione.

Gli infissi esterni sono formati da un portone posto a protezione dell'accesso carrabile ad unica anta in acciaio verniciato basculante e da una finestra con struttura in cls. sul lato Sud dell'unità immobiliare.

Il box auto ha un'altezza libera interna pari a m. 2,14= circa e lo stato manutentivo è risultato essere sufficiente.

8.5) La descrizione dell'area scoperta

L'area scoperta pertinenziale è comune ai due appartamenti insistenti sulla porzione Nord del fabbricato e si sviluppa in fregio alle pareti Ovest, Nord ed Est del fabbricato, oltre che attorno al manufatto destinato ad autorimessa.

Tale area è in parte tenuta a giardino ed orto; in parte è pavimentata con marciapiede dotato di piastrelle in clinker in fregio al perimetro del fabbricato ed altra parte è destinata al transito veicolare ed è



dotata di pavimentazione formata da elementi modulari in cls. autobloccanti.

Tutto il lotto è recintato con opere fisse di recinzione.

8.6) Pregiudizi rilevati al piano primo

Dall'esame dell'appartamento colpito da pignoramento posto al piano primo del fabbricato è emersa una situazione di pregiudizio delle murature, che evidenziano alcune cavillature dell'intonaco e della tinteggiatura.

Tali vizi sono determinati dalle vibrazioni, indotte dall'intenso traffico pesante sulla Via Sant'Antonino, che si ripercuotono sulle vecchie murature dell'edificio.

9) DATI TECNICI PER LA VALUTAZIONE

Dall'esame degli elaborati grafici rinvenuti in Comune, confrontati con quanto riscontrato in occasione del rilievo eseguito al sopralluogo del 08/02/2016, è emerso che le unità immobiliari sopra descritte, che nel loro insieme costituiscono la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, offrono le seguenti superfici nette calpestabili:

- | | |
|---------------------------------|-------------------------|
| - appartamento al piano primo | circa mq. 180,53 |
| - garage al piano terra | circa mq. 11,63 |
| - area scoperta comune | circa mq. <u>451,00</u> |
| Totale superficie calpestabile, | circa mq. 643,16 |

Le superfici lorde commerciali sotto riportate, effettivamente rilevate ed opportunamente ragguagliate, per mezzo dei consueti coefficienti di omogeneizzazione, consentono di ottenere la complessiva



superficie convenzionale, come si espone in appresso:

- garage al piano terra	circa mq. 11,63 x 50%=	mq. 5,81
- porticato al piano 1°	circa mq. 11,63 x 30%=	mq. 3,49
- appartamento al piano 1°	circa mq. 134,44 x 100%=	mq. 134,44
- vano scale al p. T. e 1°	circa mq. 6,60 x 25%=	mq. 1,65
- area scoperta comune	circa mq. 451,00 x 5%=	<u>mq. 22,55</u>
Totale superficie convenzionale:		mq. 167,94

Si precisa che non è stata considerata la superficie della terrazza posta in fregio alla via Sant'Antonino, poiché la stessa non è accessibile, pur essendo dotata di balaustra: la sua funzione è attualmente solo quella di fornire riparo alla dalle intemperie alle merci esposte all'esterno dalla sottostante attività commerciale.

10) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (in sigla APE), si precisa che lo stesso risulta edificato a partire dal 1956 e successivamente ampliato sino al 1990 come meglio verrà illustrato al paragrafo 14) della presente relazione.

Successivamente alla ultimazione, non risulta siano stati effettuati interventi di rilievo, atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso, non risulta essere stato depositato alcun attestato o certificazione di prestazione energetica della consistenza immobiliare colpita da pignoramento.

In ottemperanza alle recenti disposizioni del Tribunale di Treviso lo



scrivente non ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, tuttavia è ipotizzabile che la consistenza immobiliare oggetto di valutazione sia da ascrivere ad una classe energetica bassa.

11) LIBERTA' DEGLI IMMOBILI

Nel corso del sopralluogo del 31/03/2016 lo scrivente ha potuto accertare, che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è occupata dall'esecutata e dal suo nucleo familiare, come risultante dal certificato di stato famiglia rilasciato dal Comune di Treviso in data 06/04/2016 (allegato n° 5).

Ulteriori accertamenti, esperiti dapprima presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Treviso, nonché presso il Comando di Polizia Locale di Treviso ed infine presso gli uffici della Questura di Treviso, per la verifica di eventuali dichiarazioni di ospitalità, non hanno permesso di giungere ad alcun risultato, stante "*l'impossibilità di effettuare un riscontro*", come emerge dalla comunicazione rilasciata dal Capo di Gabinetto della Questura di Treviso in data 29/04/2016 (allegato n° 6).

Gli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso, hanno inoltre permesso di stabilire che sull'immobile oggetto della presente relazione non gravano contratti di locazione stipulati e/o registrati dalla debitrice esecutata in qualità di locatrice, come emerge dalla certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate del 01/03/2016 (allegato n° 7).

12) ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA'



Posto che gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano essere in proprietà all'esecutata, per la quota del 50% del diritto di nuda proprietà, si provvede ad esprimere il giudizio sull'eventuale comoda divisibilità.

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di una consistenza immobiliare comprendente un appartamento al piano primo con area scoperta comune, ed autorimessa al piano terra in ambito di un fabbricato condominiale costruito su due livelli fuori terra con fabbricato accessorio al solo piano terra per l'autorimessa insistente in zona residenziale prossima al centro della frazione di Sant'Antonino, in una zona periferica a Sud della città di Treviso;
- che la consistenza immobiliare è destinata ad un uno, ed uno solo, nucleo familiare;

tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare oggetto di stima non comodamente divisibile.

13) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente, presso il Comune di Treviso, lo scrivente ha potuto accertare che la consistenza immobiliare oggetto di stima ricade nell'ambito della z.t.o. "B2/2" *"comprendente le parti della città contemporanea caratterizzate da una densità edilizia media e dalla presenza diffusa di aree destinate a giardino e visibili dalla strada"*, disciplinata dall'art. 36 e dall'art. 39 delle N.T.A.

14) ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA E



CATASTALE

Dall'esame della documentazione reperita presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso, è emerso che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è stata costruita in epoca antecedente alla data del 01/09/1967 e successivamente è stata oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n° 16/20-56 del 1956 – prot. gen. n° 12910 - per lavori di “sistemazione fabbricato”, rilasciata alla ██████████ (allegato n° 8).

Alla suddetta Concessione edilizia ha fatto seguito il rilascio della relativa autorizzazione di abitabilità n° 15864 di prot. gen. del 28/05/1958 (allegato n° 9).

- Concessione Edilizia n° 47/29-61 del 15/09/1961 – prot. gen. n° 21738 - per lavori di “ampliamento e sistemazione fabbricato”, rilasciata alla ██████████ (allegato n° 10).

- Alla suddetta Concessione edilizia ha fatto seguito il rilascio della relativa licenza d'uso n° 13006 di prot. gen. del 28/08/1962 (allegato n° 11).

- Concessione Edilizia n° 148/13-81 del 09/04/1990 – prot. gen. n° 23734 - per lavori di “ampliamento e sistemazione fabbricato”, rilasciata alla ██████████ (allegato n° 12).

- Concessione Edilizia in sanatoria n° Spec. 6360 – prot. gen. n° 40427-86 – del 18/12/1989, rilasciata alla ██████████ (allegato n° 13).

- Concessione Edilizia n° 62/26-90 del 18/10/1990 – prot. gen. n°



23734 - per lavori di “ampliamento e sistemazione fabbricato”,
rilasciata alla [REDACTED] (allegato n° 14).

- D.I.A. parzialmente in sanatoria n° 1693/04/AE presentata in data 03/11/2004 – prot. gen. n° 21738 - per lavori di “ampliamento e sistemazione fabbricato”, rilasciata alla [REDACTED] (allegato n° 15).

Il confronto tra lo stato attuale della consistenza immobiliare, come rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 31/03/2016, e gli elaborati grafici allegati ai provvedimenti sopra indicati, oltre che con le planimetrie catastali reperite presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizi Catastali - Catasto Fabbricati, ha permesso di accertare che le unità immobiliari oggetto della presente non sono urbanisticamente conformi, ma sono catastalmente conformi.

E’ stata infatti accertata sui progetti approvati una modesta difformità esterna relativa allo sviluppo della terrazza posta sul retro lungo il limite Est descritto nel progetto in lieve aggetto, ma in realtà è in linea con la muratura posta a Nord.

Inoltre, sull’area scoperta comune sono state realizzate due tettoie aperte in totale assenza di titoli abilitativi.

La situazione di difformità, relativa alla terrazza, è regolarizzabile, ad avviso di chi scrive, con una spesa quantificabile in €. 2.500.00= compresa la sanzione amministrativa, le competenze del tecnico, le anticipazioni e gli accessori fiscali di Legge.

Per quanto riguarda le due tettoie insistenti sull’area scoperta



comune, esse non sono sanabili e sono quindi da demolire, previo accordo con la comproprietà.

15) METODO DI STIMA

In considerazione delle argomentazioni sopra esposte, per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo, avendo riguardo a compravendite di immobili simili, avvenute nel periodo di riferimento.

I dati emersi dalla verifica, di cui sopra, sono stati confrontati con l'immobile oggetto della presente relazione, per poi apportare le variazioni necessarie, in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Inoltre, da una verifica effettuata sui siti web degli intermediari immobiliari, è emerso che l'immobiliare Ellero di Treviso propone la vendita di un appartamento con garage in ambito di un condominio costruito negli anni 50/60 con riscaldamento centralizzato, servito da ascensore, ubicato in posizione più favorevole nella stessa via Sant'Antonino, ma molto più vicino al centro cittadino, al prezzo di €. 129.000,00=; da cui si ricava un valore unitario di €. 1.023,00/mq. circa.

L'Agenzia Manin di Treviso propone in vendita un appartamento, nella stessa zona in cui si trova quello pignorato, degli anni 50, di mq. 105, ad un prezzo unitario di €. 952,00/mq. circa.

L'Agenzia Domus di Treviso propone la vendita di un appartamento con garage in ambito di un condominio costruito nel 1965 con



riscaldamento centralizzato, servito da ascensore, ubicato in posizione più favorevole nella stessa via Sant'Antonino, ma molto più vicino al centro cittadino , al prezzo di €. 120.000,00=; da cui si ricava un valore unitario di €. 759,00/mq. circa.

L'Agenzia Impresa di Treviso propone nella zona la vendita di un appartamento con garage in ambito di un condominio, ubicato in posizione più favorevole nella stessa via Sant'Antonino, ma molto più vicino al centro cittadino, al valore di €. 99000,00=; da cui si ricava un valore unitario di €. 942,00/mq. circa.

I valori sopra esposti sono inoltre soggetti a trattativa in sede di compravendita, che porta ad una diminuzione della richiesta originaria quantificabile fra il 3% ed il 5%.

Gli elementi raccolti fanno comprendere che appartamenti in condomini realizzati attorno agli anni 50/60 del secolo scorso, in buone condizioni manutentive, ed insistenti in zone più favorevoli rispetto alla consistenza oggetto di stime esprimono un valore di richiesta medio di €. 919,00/mq. circa, sul quale necessita operare una decurtazione fra il 3% ed il 5% per la trattativa.

Infine è da segnalare che la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., indica, per abitazioni di tipo economico della fascia D/1 - periferica - , in normale stato conservativo, un valore variabile da un minimo di €. 1.200,00/mq. ed un massimo di €. 1400,00/mq.

Nel nostro caso bisogna considerare, oltre all'attuale congiuntura economica particolarmente negativa per il settore immobiliare, anche la vetustà dell'immobile, pari ad anni 58, le sufficienti condizioni



manutentive generali per quanto riguarda la parte residenziale, ad eccezione delle cavillature rilevate sul fronte Ovest e le sufficienti condizioni manutentive per il box auto.

Per quanto sopra, è parere dello scrivente che, ai fini della valutazione da espletarsi nell'ambito della presente procedura esecutiva, debba essere considerato un abbattimento del consueto margine di trattativa quantificabile nel 4% oltre ad un deprezzamento del 3% determinato dalla presenza del vizio che grava sulla parete Ovest dell'edificio il prezzo unitario arrotondato di € 850,00= al metro quadrato.

16) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:

- trattasi di un appartamento con area scoperta comune, con autorimessa, in ambito di un fabbricato condominiale insistente in posizione prossima al centro della frazione di Sant'Antonino, una zona periferica a Sud della città di Treviso;
- il fabbricato si presentata in apparenti buone condizioni manutentive esterne, ma è emersa l'esistenza di un vizio sugli intonaci del fabbricato, che ne determina la cavillatura;
- la dotazione impiantistica dell'appartamento;
- lo scrivente ha accertato la mancata conformità urbanistica e catastale delle unità immobiliari prevedendo una spesa per la sanatoria pari ad €. 2.500,00;

tutto ciò considerato e quant'altro possa concorrere alla



formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:

- Appartamento, con autorimessa e scoperto, comune identificati al paragrafo 4) della presente relazione, della superficie convenzionale di mq. 167,94 circa x € 850,00 € 142.749,00
- a detrarre la spesa presunta per la regolarizzazione urbanistica e catastale, che dovrà sostenere l'aggiudicatario € 2.500,00
- Restano € 140.249,00

A questo punto lo scrivente ritiene che il valore appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla " vendita forzata" e ciò in considerazione del fatto che:

- le unità immobiliari non sono facilmente ispezionabili prima dell'aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta al Custode;
- l'ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non avviene contestualmente al pagamento del prezzo di aggiudicazione;
- il piano primo, destinato alla residenza, è affetto da un vizio, causato dal traffico pesante lungo la via pubblica ;
- vi è la mancanza di garanzia sui vizi, che



potrebbero essere ulteriormente rinvenuti, o
emergere, dopo l'aggiudicazione;

- che la consistenza immobiliare risulta in proprietà all'esecutata per la quota parte indivisa di ½ del diritto di nuda proprietà;
- che la consistenza immobiliare risulta occupata dall'usufruttuaria.

Per quanto sopra, si detrae al valore appena sopra determinato il seguente importo: €.

140.249,00 x 30%= €. 42.074,70

Valore per la vendita forzata €. 98.174,30

somma che si arrotonda ad **€. 98.000,00=**, diconsi Euro novantottomila/00=.

17) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA QUOTA DI NUDA PROPRIETA' COLPITA DA PIGNORAMENTO DELLA DEBITRICE ESECUTATA

In considerazione del fatto che l'esecutata detiene la quota indivisa di ½ della nuda proprietà, necessita qui di seguito provvedere alla determinazione del valore di tale quota colpita da pignoramento.

Considerato pertanto che:

- l'usufruttuaria, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] essendo nata il [REDACTED] ha un'età di [REDACTED];
- il coefficiente di usufrutto in vigore dal 01/01/2016, nel caso di specie, è pari a 300,00;
- il tasso di interesse legale attualmente in vigore è pari al 0,2%.



Il valore dell'usufrutto è quindi pari a:

valore dell'immobile x tasso di interesse legale x coefficiente dell'usufrutto si avrà:

Valore dell'usufrutto: €. 98.000 x 0,2% x 300,00 = €. 58.800,00=.

A questo punto, il valore nuda proprietà spettante all'esecutata, oggetto della presente procedura esecutiva, si ottiene per differenza, tra il valore della piena proprietà ed il valore dell'usufrutto, e pertanto si avrà:

€. 98.000,00 (v. piena prop.) - (v. usuf.) €. 58.800,00= €.
39.200,00=

All'esecutata spetta la quota del 50% del valore della nuda proprietà e quindi il valore del diritto colpito dal pignoramento in capo alla debitrice esecutata è dato dal seguente calcolo:

Valore della nuda proprietà : 2 => €. 39.200,00: 2= €. 19.600,00=.

E' ora da considerare che, ai fini estimativi, è assai difficile collocare sul libero mercato la quota parte indivisa di 1/2 del diritto della nuda proprietà di un immobile, per altro da considerare occupato dalla stessa usufruttuaria, se non opportunamente deprezzato, ma tale deprezzamento deve ritenersi assorbito dal correttivo già introdotto nella valutazione dell'immobile come sopra indicato.

Il valore pertanto del diritto reale colpito da pignoramento immobiliare gravante sul bene oggetto della presente valutazione è pari ad €. 19.600,00= (diconsi Euro diciannovemilæicento).

18) OSSERVAZIONI DELLE PARTI



Ultimata la presente relazione, lo scrivente provvedeva a verificare, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, l'eventuale intervento di altre parti, oltre a quelle che già risultavano alla data della notifica della nomina a C.T.U.

Eseguite le opportune verifiche, lo scrivente ha provveduto, con posta elettronica del 16/05/2016, a trasmettere al creditore esecutante procedente, ai creditori intervenuti ed all'esecuta presso il rispettivo domicilio legale la copia dell'elaborato peritale.

Nel termine assegnato per le osservazioni non sono pervenute note da parte dell'esecutante, da parte degli intervenuti e neppure dall'esecutata.

19) ALLEGATI

Alla presente relazione viene allegata la seguente documentazione:

1. Visura ed estratti al catasto Fabbricati;
2. Visura ed estratto di mappa al Catasto Terreni;
3. Atto di compravendita del 21/04/2004 n° 138.530 di repertorio del Notaio Dott. G.B. Dall'Armi con Nota di Trascrizione;
4. Ispezioni Ipotecarie;
5. Certificato dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Treviso;
6. Comunicazione della Questura di Treviso;
7. Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate di Treviso
8. Licenza di costruzione n° 16/20 del 1956;
9. Autorizzazione di abitabilità del 28/05/1958;
10. Concessione edilizia n° 47/29 del 15/09/1961;
11. Autorizzazione all'uso del 28/08/1962;



12. Concessione edilizia n° 148/13-81 del 09/04/1990;

13. Concessione edilizia in sanatoria n° 6360 – prot. 40427-86 – del
18/12/1989;

14. Concessione edilizia n° 62/26-90 del 18/10/1990;

15. D.I.A. presentata il 03/11/2004;

16. Estratto di progetto

17. Documentazione fotografica di n° 28 “scatti” fotografici;

Treviso, 06 giugno 2016

L'esperto stimatore

- Geom. Alessandro Biasuzzi -

