

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

nell'Esecuzione Immobiliare n° 67/2012 di R.E., riunita all'Esecuzione
Immobiliare n° 446/2012 di R.E, promossa da

CONDOMINIO LOREDANA

Creditore procedente nell'Esecuzione Immobiliare n° 67/2012 di R.E.,
rappresentato e difeso dall'Avv.to Roberto Barbato

UNICREDIT S.P.A. E PER ESSA UNICREDIT

MANAGEMENT BANK S.P.A.

Creditrice procedente, nell'Esecuzione Immobiliare n° 446/2012 di R.E.,
rappresentata e difesa dall'Avv.to Roberto Riscica

e con l'intervento di

EQUITALIA NORD S.P.A.

Creditrice intervenuta, rappresentata dal Sig. Lorenzo Marchezzo

c o n t r o

[REDACTED]

[REDACTED]

Debitori eseguiti

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. 12
4)	<i>IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI</i>	Pag. 13
5)	<i>TITOLO DI PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE</i>	Pag. 15
6)	<i>TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</i>	Pag. 16
6.1)	<i>Le trascrizioni a carico</i>	Pag. 16
6.2)	<i>Le iscrizioni</i>	Pag. 19
6.3)	<i>I vincoli accessori</i>	Pag. 20
7)	<i>AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARAGRAFI 4) E 6)</i>	Pag. 21
8)	<i>UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</i>	Pag. 21
8.1)	<i>L'ubicazione</i>	Pag. 21
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. 25
8.5)	<i>La descrizione dell'area scoperta</i>	Pag. 26
8.6)	<i>Quote insolute della gestione condominiale</i>	Pag. 26
9)	<i>DATI TECNICI PER LA VALUTAZIONE</i>	Pag. 27
10)	<i>L'ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA</i>	Pag. 27
11)	<i>LIBERTA' DEGLI IMMOBILI</i>	Pag. 28
12)	<i>ACCERTAMENTO DELLA COMODA</i>	

	<i>DIVISIBILITA'</i>	Pag. 29
13)	<i>ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA</i>	Pag. 30
14)	<i>ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE</i>	Pag. 30
15)	<i>METODO DI STIMA</i>	Pag. 31
16)	<i>DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI</i>	Pag. 35
17)	<i>OSSERVAZIONE DELLE PARTI</i>	Pag. 36
18)	<i>ALLEGATI</i>	Pag. 35

1) INCARICO E QUESITO

Con ordinanza del 14/12/2015, il Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Treviso - Dr. Vortali Francesca -, 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 05/02/2016, 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 allegate al presente verbale;*"

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

"l'esperto nominato ex art.569 c.p.c. 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 (calpestabile) 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.

Successivamente, con posta elettronica certificata del 19/02/2016, la Cancelleria del Tribunale dava comunicazione allo scrivente dell'avvenuta sostituzione del Custode ed Amministratore dei beni nominando a tal fine, il nuovo incaricato nella persona della Dott.ssa Lorenza Danzo, in luogo del debitore.

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 20/02/2016 sono state esperite le necessarie visure catastali con richiesta ed acquisizione di copia dell'estratto di mappa, dell'elenco sub e delle planimetrie catastali, attraverso il portale "on-line" dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso – Catasto Terreni e Catasto Fabbricati;
- in data 08/04/2016, si otteneva direttamente dal Notaio rogante,

Dott. Ucci Roberto, copia dell'atto di provenienza delle unità immobiliari oggetto di stima;

- in data 10/03/2016, si provvedeva a depositare, presso il protocollo del Comune di Mogliano Veneto, formale richiesta di accesso per visione e rilascio copia delle pratiche edilizie e per acquisire i certificati di residenza delle persone che, all'anagrafe del Comune, risultavano iscritte presso le unità immobiliari pignorate, oltre alle dichiarazioni di ospitalità eventualmente registrate;

- in data 14/04/2016 il Comune di Mogliano Veneto 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 parte in data 10/03/2016, per quanto riguarda i residenti all'indirizzo dell'immobile colpito da pignoramento, e successivamente integrati, per quanto riguarda le dichiarazioni di ospitalità, sempre in relazione all'immobile oggetto di stima, con corrispondenza datata 25/03/2016, inviata dall'Ufficio di Polizia Locale del Comune di Mogliano Veneto;

- 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 dall'Amministrazione interpellata;

- in data 26/02/2016 e 28/04/2016 sono state esperite le necessarie

ispezioni ipotecarie, attraverso il portale on-line dell’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso.

- l’Amministratore del condominio, che comprende le unità immobiliari oggetto di valutazione, interpellato con posta elettronica del 04/04/2016, ha risposto, con posta elettronica del 20/04/2016, fornendo i dati richiesti in relazione alle spese condominiali non ancora pagate a carico degli esecutati ed in relazione alle quote millesimali di proprietà sulle parti comuni del condominio.

Per quanto attiene all’ispezione dell’immobile pignorato, è da riferire che lo scrivente si è attivato da subito per raccogliere la preventiva disponibilità degli esecutati e degli, effettivi occupanti della consistenza immobiliare, nonché del delegato alla custodia ed amministrazione del bene, Dott.ssa Lorenza Danzo.

Con questa premessa, il giorno 10/03/2016 ad ore 10.00=, lo scrivente si recava presso l’immobile oggetto della presente relazione di stima, distinto dal civico n° 4 - interno n° 6 - di Via XXVIII Aprile, in Comune di Mogliano Veneto, Provincia di Treviso, riscontrando la presenza del Custode Giudiziale, Dott.ssa Lorenza Danzo.

Al sopralluogo la consistenza immobiliare risultava essere nella disponibilità [REDACTED] in qualità di residente presso l’immobile pignorato.

[REDACTED] che si qualificava come convivente del debitore esecutato [REDACTED] acconsentiva l’accesso

all'unità abitativa e pertanto 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 ed al Custode ed Amministratore del bene, 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 terzo, con un box auto al piano terra, di un edificio condominiale insistente in ambito di un complesso immobiliare comprendente due edifici condominiali.

Tali edifici si elevano per cinque livelli fuori terra ed insistono su di

un fondo posto in fregio al lato Ovest della linea ferroviaria Treviso – Mestre, all'altezza della stazione ferroviaria di Mogliano Veneto e quindi in una zona centrale della città.

L'appartamento pignorato insiste al piano terzo (quarto fuori terra) ed il box auto insiste al piano terra del condominio e sono raggiungibili dalla via pubblica attraverso le aree carrabili e pedonali comuni a tutti i condòmini del complesso immobiliare.

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

- **Lotto unico:** appartamento al piano terzo con box auto al piano terra, oltre alle parti comuni condominiali, in quota parte millesimale.

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 Mogliano Veneto (TV)

Sezione D - Foglio 4

M.N. 2705 sub. 33 Via XXVIII Aprile, piano 3° - Cat. A/2 - Cl. 3[^] - Consistenza 5,5 vani - Superficie Catastale Totale 91 mq. - Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 89 mq. - R.C.€. 781,14;

M.N. 2705 sub. 16 Via XXVIII Aprile, piano 3° - Cat. C/6 - Cl. 6[^] - Consistenza 12 mq. - Superficie Catastale Totale 12 mq. - R.C.€. 48,03.

La consistenza immobiliare sopra individuata, con le relative pertinenze e scoperto comune, risulta racchiusa tra i seguenti confini, a partire da Nord in senso orario:

- quanto all'appartamento (mappale n° 2705 sub 33) al piano terzo con altra unità immobiliare; vuoto su area scoperta condominiale; altra unità immobiliare e vano scale; vuoto su area scoperta condominiale;
- quanto al box auto al piano terra (mappale n° 2705 sub 16), altro box auto su tre lati; area scoperta condominiale;

Ditta catastale:

- [redacted] nata in [redacted] in data [redacted] - c.f.:

[redacted]

- [redacted] nato in [redacted] in data [redacted] -

c.f.: [redacted]

L'appartamento con il box auto, di cui i mappali n° 2705 sub 16 e 33, partecipano alla comunione sulla proprietà delle parti comuni in

quota parte millesimale, come da comunicazione dell'Amministratore del condominio (allegato n° 5).

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 Mogliano Veneto (TV)

Foglio 30

M.N. 2705 di ha. 0.22.65 - 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 21/06/2007 n° 55.854 di Rep. Notaio Ucci Roberto di Treviso, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Treviso in data 09/07/2007 al n. 33.057 di Registro Generale e n. 18.588 di Registro Particolare con successiva rettifica trascritta in data 02/04/2012 trascritta al n° 10.204 di Registro Generale e n° 7.542 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 in [REDACTED] in data [REDACTED] - c.f.: [REDACTED]

- [REDACTED] nato in [REDACTED] in data [REDACTED] -

c.f.: [REDACTED]

Dall'esame del titolo di provenienza non sono emerse particolari situazioni di pregiudizio, ma solo delle precisazioni, che meglio verranno espone al successivo paragrafo 6.3).

6) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame del certificato notarile, aggiornato alla data del 03/04/2012, prodotto dal creditore procedente, nonché dalle successive visure esperite dallo scrivente, in data 26/02/2016 ed aggiornamento in data 28/04/2016, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio - Ufficio provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare (allegato n° 4) sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli relativamente ai beni sopra indicati:

6.1) Le trascrizioni a carico

I) Titolo: atto giudiziario - verbale pignoramento immobili - del 03/01/2012 n. 5.619/11 di repertorio dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso (TV).

Trascritto a Treviso in data 06/02/2012 ai numeri:

Reg Gen. n. 3.848 Reg. Part. n. 2.994

a carico delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: F269 – Mogliano Veneto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione D Foglio 4 Particella: 2705 Sub. 16

Natura: C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Consistenza: mq. 12 Indirizzo: Via XXVIII Aprile - P. T.

1.2. Immobile n. 2

Comune: F269 – Mogliano Veneto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione D Foglio 4 Particella: 2705 Sub. 33

Natura: A2 Abitazione di tipo civile

Consistenza: vani 5,5 Indirizzo: Via XXVIII Aprile – P. 3°

Soggetti a favore:

- Soggetto n. 1

CONDOMINIO LOREDANA

con sede in Mogliano Veneto (TV)

C.F.: 94049160263

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

Soggetti contro:

- Soggetto n. 1

- [redacted] nato in [redacted] in data [redacted] -

c.f.: [redacted]

[redacted]

[redacted]

- Soggetto n. 2

- [redacted] nata in [redacted] in data [redacted] - c.f.:

[redacted]

[redacted]

II) Titolo: atto giudiziario - verbale pignoramento immobili - del
18/05/2012 n. 2.345 di repertorio dell'Ufficiale Giudiziario del
Tribunale di Treviso (TV).

Trascritto a Treviso in data 12/06/2012 ai numeri:

Reg. Gen. n. 17.968 Reg. Part. n. 13.280

a carico delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: F269 – Mogliano Veneto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione D Foglio 4 Particella: 2705 Sub. 16

Natura: C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Consistenza: mq. 12 Indirizzo: Via XXVIII Aprile - P. T.

1.2. Immobile n. 2

Comune: F269 – Mogliano Veneto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione D Foglio 4 Particella: 2705 Sub. 33

Natura: A2 Abitazione di tipo civile

Consistenza: vani 5,5 Indirizzo: Via XXVIII Aprile – P. 3°

Soggetti a favore:

- Soggetto n. 1

UNICREDIT SOCIETA' PER AZIONI

con sede in Roma (RM)

C.F.: 00348170101

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

Soggetti contro:

- Soggetto n. 1

- [redacted] nato in [redacted] in data [redacted] -
c.f.: [redacted]

- Soggetto n. 2

- [redacted] nata in [redacted] in data [redacted] - c.f.:

6.2) Le iscrizioni

I) Titolo: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 21/06/2007 n. 55.855/21.068 di rep. del Notaio Roberto Ucci di Treviso

Capitale €. 130.000,00

Somma €. 195.000,00

Iscritta a Treviso in data 09/07/2007 ai numeri:

Reg. Gen. n. 33.058

Reg. Part. n. 8.963

a carico delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: F269 – Mogliano Veneto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione D Foglio 4 Particella: 2705 Sub. 16

Natura: C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Consistenza: mq. 12 Indirizzo: Via XXVIII Aprile - P. T.

1.2. Immobile n. 2

Comune: F269 – Mogliano Veneto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione D Foglio 4 Particella: 2705 Sub. 33

Natura: A2 Abitazione di tipo civile

Consistenza: vani 5,5 Indirizzo: Via XXVIII Aprile – P. 3°

Soggetti a favore:

- Soggetto n. 1

- BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede in Milano (MI)
C.F.: 13263030150, relativamente all'unità negoziale n. 1,
quota di 1/1 della proprietà.

Soggetti contro:

- Soggetto n. 1

- ██████████ nato in ██████████ in data ██████████ -
c.f.: ██████████
██████████

- Soggetto n. 2

- ██████████ nata in ██████████ in data ██████████ - c.f.:
██
██

6.3) I vincoli accessori

Dall'esame del titolo di provenienza non emergono situazioni di pregiudizio.

L'art. 3) dell'atto di provenienza recita:

“Le porzioni immobiliari sopradescritte sono state compravendute a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trovano ed in quello di diritto in cui sono pervenute e sono state fino ad oggi possedute dalla parte venditrice, in virtù del titolo e del possesso e con tutti i relativi diritti accessori, azioni, ragioni, accessioni, servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato, con tutte le parti comuni come per legge e di cui all’art. 1117 C.C.”.

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 28/04/2016.

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 un edificio condominiale ubicato in zona centrale di Mogliano Veneto, che si erge su di un fondo posto a ridosso della locale stazione ferroviaria.

Il fabbricato condominiale, denominato “Condominio Loredana”, è parte di un più ampio complesso residenziale, insistente su di un fondo dotato di accesso carrabile e pedonale dalla via XXVIII Aprile, al civico n° 4 – interno 6.

Il centro di Mogliano Veneto, con la sede municipale e tutti i principali servizi di supporto alla residenza sono raggiungibili a piedi a pochi minuti, mentre la città di Treviso, capoluogo di Provincia, si trova in direzione Nord, a circa 13 km di distanza.

La città di Mestre dista circa 8 km in direzione Sud.

Entrambe le città, di riferimento del comprensorio, presentano una facilità di accesso, grazie ai collegamenti ferroviari ed ai collegamenti stradali coperti da servizio pubblico.

Si tratta di una zona centrale di Mogliano, caratterizzata dalla presenza di fabbricati di tipo monofamiliare costruiti su due livelli fuori terra e fabbricati condominiali costruiti fino a 5/6 livelli fuori terra, a partire dal secondo dopo guerra.

La zona si presenta quindi saturata nella propria potenzialità edificatoria.

La posizione rispetto al centro cittadino e la vicinanza della zona commerciale di Mogliano Veneto, garantiscono una grande abbondanza di servizi sia pubblici che privati ai residenti.

8.2) La descrizione generale dell'edificio

Come già riferito, le unità immobiliari oggetto di pignoramento costituiscono un'unica entità e, nel loro insieme, sono parte di un più ampio edificio condominiale con più vani scala, area scoperta

condominiale ed altri vani accessori comuni.

I lati liberi, ad Est e ad Ovest dell'edificio, affacciano rispettivamente sull'area scoperta condominiale di transito, posta a separare il fondo dalla linea ferroviaria Venezia – Udine, e su di una corte interna al fondo condominiale, sulla quale si affacciano le autorimesse al piano terra del fabbricato.

Il fabbricato si sviluppa su di una pianta riconducibile ad una “L” ed è stato costruito con 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 piano a terrazza praticabile.

Al piano terra si trovano alcuni vani accessori comuni e le unità destinate ad autorimessa, di pertinenza delle unità residenziali poste ai piani superiori.

8.3) La descrizione dell'abitazione

La parte propriamente abitativa sottoposta a pignoramento è costituita dall'unità immobiliare esattamente identificata dal mappale 2705 sub 33 e consiste, come già detto, in un appartamento al piano terzo.

L'alloggio è accessibile dall'area scoperta condominiale, lungo un percorso pedonale e carrabile, che collega il vano scala condominiale dell'edificio con la via pubblica.

Dal ballatoio comune del terzo piano dell'edificio è possibile accedere all'interno dell'appartamento in una zona di ingresso, che funge anche da disimpegno fra i vani della zona giorno e la zona notte.

La zona giorno si compone di una cucina e di un soggiorno, oltre all'ingresso, mentre la zona notte è dotata di un disimpegno di collegamento, peraltro non separato dalla zona di ingresso, una camera matrimoniale, una camera singola, una cameretta ed un bagno.

I pavimenti dell'appartamento sono in palladiana con sfridi di marmo, ad esclusione del bagno, dove il pavimento è in piastrelle di ceramica.

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

Nel bagno è presente una vasca da bagno, oltre ad altri accessori igienico sanitari.

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

I serramenti interni sono formati da porte in legno tamburate ed impiallacciate in parte con pannello in vetro fisso, mentre gli infissi esterni sono formati da porte e finestre in legno e vetro e persiane avvolgibili.

La dotazione tecnologica del fabbricato è formata da impianto di riscaldamento con caldaia murale posizionata nella cucina, alimentata a gas di rete; il calore viene poi irraggiato nei locali, per mezzo di radiatori in acciaio.

Al momento del sopralluogo l'impianto non è risultato attivo, poiché l'utenza era stata disabilitata, a seguito di sigillatura del contatore da parte dell'ente gestore del servizio di distribuzione del gas.

Non è quindi stato possibile accertare la funzionalità dell'impianto di riscaldamento e neppure il suo stato manutentivo, poiché non è stato messo a disposizione il libretto di caldaia, ad ogni buon conto è da riferire che la caldaia è vetusta.

Esiste un impianto di climatizzazione, di cui non è stato possibile accertare la proprietà, con un'unità esterna ed uno split interno nella zona notte, impianto idrico e sanitario, impianto elettrico e di illuminazione; infine vi è un citofono.

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. 2,75 e ml. 2,99 circa, precisando che parte del disimpegno nella zona notte è fornito di un controsoffitto, che ha ribassato l'originaria altezza a ml. 2,15 circa.

Al momento del sopralluogo, l'appartamento si è presentato in cattivo stato manutentivo con danneggiamenti alle parti impiantistiche ed alle finiture, oltre a numerose formazioni di muffe.

Completa la consistenza dell'alloggio una terrazza, con pavimento in tessere di gress, accessibile dalla cucina e dalla cameretta.

8.4) La descrizione dell'autorimessa

E' ora in esame il box auto catastalmente identificato dal mappale n°

2705 sub 16, ubicato al piano terra del fabbricato condominiale.

Si tratta di un locale destinato ad autorimessa, dotato del solo accesso carrabile dall'area scoperta condominiale; l'accesso in parola è protetto da un portone a due ante in acciaio.

Il locale è fornito di pavimento in cemento liscio e di pareti divisorie con intonaco a civile e tinteggiate.

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

Il box auto ha un'altezza libera interna pari a m. 2,12= e lo stato manutentivo è risultato essere scadente.

8.5) La descrizione dell'area scoperta condominiale

L'area scoperta pertinenziale dell'edificio si sviluppa lungo il perimetro del fabbricato ed è destinata in prevalenza alla viabilità interna del fondo, per accedere alle singole autorimesse; la parte centrale dell'area scoperta è tenuta a giardino.

Tutto il lotto è recintato con opere fisse di recinzione ed è presente una rigogliosa siepe lungo il perimetro esterno.

8.6) Quote insolute della gestione condominiale

L'amministratore ha informato con propria nota in data 20/04/2016, che le spese condominiali non pagate ammontano complessivamente ad €. 7.895,05= per quote condominiali non pagate dai condòmini eseguiti.

Dalla stessa comunicazione dell'Amministratore emerge che La consistenza immobiliare partecipa alla comunione sulle parti comuni per la quota di 50,00 millesimi di proprietà e per 43,61 millesimi

stati effettuati interventi di rilievo, atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano Veneto, non risulta essere stato depositato alcun attestato o certificazione di prestazione energetica.

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 molto bassa.

11) LIBERTA' DEGLI IMMOBILI

Nel corso del sopralluogo del 10/03/2016, lo scrivente ha potuto accertare, che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è occupata [REDACTED]

Dall'accesso all'Ufficio Anagrafe del Comune di Mogliano è emerso che, presso l'appartamento colpito, risultano essere residenti le seguenti persone [REDACTED] (allegati n° 6):

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
- [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED]
- [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED]
- [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED]
- [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED]
- [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED]

Ulteriori accertamenti, esperiti presso gli uffici della Polizia Locale

per la verifica di eventuali dichiarazioni di ospitalità, hanno permesso di accertare che presso l'immobile colpito da pignoramento hanno beneficiato di comunicazione di ospitalità le seguenti persone:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED]
- [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED]
- [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED]
- [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED]

come da comunicazione del Comando di Polizia Locale del Comune di Mogliano Veneto (allegato n° 7).

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 dai debitori eseguiti in qualità di locatori, come emerge dalla certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate del 01/03/2016 (allegato n° 8).

12) ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA'

Esaminata la consistenza immobiliare oggetto di pignoramento ed accertato che:

- trattasi di una consistenza immobiliare comprendente un appartamento al piano terzo ed autorimessa al piano terra in ambito di un condominio in zona residenziale prossima al centro di Mogliano Veneto;
- 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 Mogliano Veneto, lo scrivente ha potuto accertare che la consistenza immobiliare oggetto di stima ricade nell'ambito della Z.T.O. "B2/3" definita come *"parti del territorio totalmente o parzialmente edificate non classificate nelle Z.T.O. di tipo "A" e nelle aree centrali"*, disciplinata dall'art. 16 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 Mogliano Veneto, è emerso che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è stata costruita fra il 10/11/1966 ed il 23/10/1967 in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n° 153-154 del 10/11/1966 per lavori di *"costruzione di n° 2 fabbricati ad uso abitazioni"*, rilasciata [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (allegato n° 9).
- Licenza edilizia in variante n° 229/64/14905 del 08/02/1967 per lavori di *"variante relativa a nuova costruzione ad uso abitazione in via 28 Aprile"*, rilasciata [REDACTED]
[REDACTED] (allegato n° 10).

In data 31/10/1967, a seguito dell'ultimazione dei lavori di

costruzione dell'edificio, la ditta [REDACTED]

[REDACTED] ha ottenuto il rilascio del certificato di abitabilità n° 229/64 relativamente al fabbricato "B" (allegato n° 11).

Il confronto tra lo stato attuale della consistenza immobiliare, come rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 10/03/2016, e gli elaborati grafici allegati ai provvedimenti sopra indicati (allegato n° 12), oltre che con le planimetrie catastali (allegati n° 1) reperite presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizi Catastali - Catasto Fabbricati, ha permesso di accertare che vi sono alcune modestissime difformità interne all'appartamento.

A livello catastale, la planimetria dell'alloggio ha evidenziato delle difformità interne e prospettiche, queste ultime relative ad un non corretto posizionamento delle fonometrie.

La situazione di difformità sopra descritta è regolarizzabile, ad avviso di chi scrive, con una spesa quantificabile in €. 3.000.00= circa, per le competenze del tecnico, che dovrà predisporre la sanatoria delle opere interne e la variazione catastale comprese le spese e gli accessori fiscali di Legge.

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 similari, 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'agenzia immobiliare "GL di Moschini Gianluca" di Mogliano Veneto propone la vendita di un appartamento di mq. 105 al 2° piano senza ascensore e con garage, ubicato nello stesso contesto urbano, nei pressi della stazione ferroviaria, al prezzo di €. 165.000,00=; da qui si ricava un valore unitario di €. 1.571,00/mq. circa.

Il sito "Casa.it" propone l'avviso di vendita di un utente privato per un appartamento edificato nel 1975, nella stessa zona in cui si trova quello pignorato e precisamente al civico n° 30/C di via XXVIII Aprile, di mq. 105, ad un prezzo di €. 160.000,00 unitario di €. 1.523,00/mq. circa.

Gli elementi raccolti fanno comprendere che abitazioni in appartamento di recente costruzione, ovvero realizzate negli ultimi 30/35 anni, ma in buone condizioni manutentive, esprimono un valore di richiesta medio di €. 1.500,00/mq. circa.

Infine è da segnalare che la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., indica, per abitazioni civili del centro di Mogliano Veneto in normale stato conservativo, un valore variabile da un minimo di €. 1.300,00/mq. ed un massimo di €. 1.650,00/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 49, le scadenti condizioni manutentive per quanto riguarda la parte residenziale al piano terzo e le sufficienti condizioni manutentive per il box auto al piano terra.

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 15% ed un ulteriore abbattimento del valore pari al 20% determinato dalle scadenti condizioni manutentive, che inducono ad ipotizzare una spesa consistente per la ristrutturazione dell'appartamento, oltre all'assenza dell'ascensore, peculiarità queste ultime, che ne limitano fortemente la possibilità di vendita sul libero mercato.

Il valore unitario assunto per la valutazione della consistenza immobiliare basata sui valori espressi dalle offerte in vendita di appartamenti insistenti nella medesima zona porta quindi ad individuare il valore di €. 1.020,00= al metro quadrato.

Una ulteriore ricerca del probabile valore di mercato, basato su comparativi estrapolabili dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – , ha permesso di individuare una compravendita di un appartamento con relativo box auto insistente nello stesso edificio ed al medesimo piano, benché servito da altra scala. Da esame pertanto della compravendita suddetta, rogata in data 28/10/2015 a ministero del Notaio Laura Rolando di

Mestre – Venezia con proprio Rep. 5.277 (allegato n° 14) è risultato che la transazione ha interessato un appartamento con box auto della superficie commerciale complessiva di mq. 139,50 ad un prezzo di €. 135.000,00, da cui si ricava un prezzo di €. 967,00 per mq. circa.

La ricerca di comparativi sopra indicati, basata su valori di richiesta e su prezzi di compravendita, ha permesso di estrapolare un probabile valore unitario di mercato variabile da collocabile fra un minimo di €. 967,00 ad un massimo di €. 1.020.

In considerazione dello stato manutentivo e della mancanza di ascensore lo scrivente adotta il parametro unitario inferiore pari ad €. 967,00 per mq.

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 box auto, in ambito di un fabbricato condominiale insistente in posizione prossima al centro di Mogliano Veneto, a ridosso del lato Ovest della stazione ferroviaria;
- il fabbricato si presentata in apparenti sufficienti condizioni manutentive esterne generali;
- lo scrivente ha accertato una modestissima difformità all'interno dell'immobile residenziale, per cui sarà necessario presentare una variazione catastale prevedendo una spesa pari ad €. 3.000,00;

tutto ciò considerato e quant'altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti

valutazioni:

- Appartamento, con box auto, esattamente identificati al paragrafo 4) della presente relazione, della superficie convenzionale di mq.

94,13 circa x € 967,00 € 91.023,71

- a detrarre la spesa presunta per la regolarizzazione urbanistica e catastale, che dovrà sostenere l'aggiudicatario

€ 3.000,00

Restano € 88.023,71

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;

- vi è la mancanza di garanzia sui vizi, che potrebbero essere ulteriormente rinvenuti, o emergere, dopo l'aggiudicazione.

Per quanto sopra, si detrae al valore appena sopra determinato il seguente importo: € 88.023,71 x

30%=	€. 26.407,11
Valore per la vendita forzata	€. 61.616,60
somma che si arrotonda ad €. 61.500,00=, diconsi Euro sessantunomilacinquecento/00=.	

17) 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 provvedeva, con posta elettronica del 13/05/2016, a trasmettere al creditore esecutante precedente, ai creditori intervenuti ed al custode giudiziale la copia dell'elaborato peritale.

In pari data, l'elaborato peritale veniva inoltre consegnato, agli esecutati, nella persona XXXXXXXXXX

18) ALLEGATI

Alla presente relazione viene allegata la seguente documentazione:

1. Visure, planimetrie, elenco sub al catasto Fabbricati;
2. Visura, estratto di mappa al Catasto Terreni
3. Atto di compravendita del 21/06/2007 n° 55.854 di repertorio del Notaio Dott. Roberto Ucci di Treviso;
4. Ispezioni Ipotecarie;
5. Comunicazione dell'Amministratore del Condominio Loredana;
6. Certificati di Stato Famiglia;
7. Comunicazione del Comando di Polizia Locale;

8. Richiesta e risposta dell’Agenzia delle Entrate per contratti;

9. Licenza di costruzione n° 153-154 del 10/11/1966;

10. Autorizzazione di variante del 08/02/1967;

11. Dichiarazione di abitabilità del 27/05/1967;

12. Estratto di progetto approvato in data 08/02/1967

13. Documentazione fotografica di n° 22 “scatti”.

14. Atto di compravendita comparativo n° 5277 di Rep. Notaio

Rolando Laura

Treviso, 13/05/2016

L’esperto stimatore

- Geom. Alessandro Biasuzzi -