

Dario Sossai
geometra

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 118/2014

Giudice esecutante: Dott. Antonello FABBRO

Prossima udienza: 10 gennaio 2018 ore 10.00

Promosso da:

- BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Contro:

-

E con l'intervento di:

- BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
- EQUITALIA NORD S.P.A.

PREMESSA

Il G.E. Dott. Antonello FABBRO, con decreto di nomina emesso in data 19 maggio 2017, nominava esperto stimatore il sottoscritto geom. Dario Sossai nel procedimento emarginato e disponeva la sua comparsa per il giorno 29 giugno 2017 per il conferimento dell'incarico e il giuramento di rito.

Il presente elaborato è stato redatto sulla base dei sopralluoghi, rilievi ed accertamenti eseguiti presso i beni immobili in esecuzione e degli accessi presso il Catasto Terreni e il Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Treviso dell'Agenzia del

Dario Sossai
geometra

Territorio, la Conservatoria dei RR.II. di Treviso, l'Archivio Notarile e gli Uffici Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Nervesa della Battaglia, nonché a seguito di approfondite indagini di mercato.

Preso atto dei contenuti del quesito posto dal G.E., in data 24/10/2017 il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali procedendo al sopralluogo presso gli immobili pignorati, ma per una completa visione dell'intero compendio pignorato è stato necessario procedere ad ulteriori sopralluoghi avvenuti nelle date 9/11, 21/11 e 24/11/2017. Ciò premesso, constatata la consistenza e la collocazione dei beni, ha ritenuto utile dividere l'intero compendio immobiliare pignorato in due lotti:

2

LOTTO 1

Nervesa della Battaglia - Via F. Vezzi 16 (da pag. 3 a pag. 18)

Comune di Nervesa della Battaglia – sez. C - foglio 5

- Mp 573 sub 143 e 144 (abitazione e corte esclusiva)
- Mp 573 sub 7 (garage)
- Mp 573 sub 12 (magazzino)

LOTTO 2

Nervesa della Battaglia - Via F. Vezzi 18 (da pag. 19 a pag. 31)

Comune di Nervesa della Battaglia – sez. C - foglio 5

- Mp 573 sub 145 e 146 (abitazione e corte esclusiva)
- Mp 573 sub 5 (garage)

Dario Sossai
geometra

LOTTO 1 – mp 573 sub 143-144-7-12

COMUNE DI NERVESA DELLA BATTAGLIA – VIA F. VEZZI 16

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il lotto è sito nel comune di Nervesa della Battaglia in frazione Bidasio, con gli accessi pedonale e carroia prospicienti Via Francesco Vezzi al civico n° 16. Gli immobili oggetto di perizia vengono Catastalmente così identificati:

Comune di Nervesa della Battaglia (TV)

CATASTO TERRENI – foglio 24

Mappale 573 – ente urbano, are 84 ca 71; (ALL. 1)

N.C.E.U. – sez. C - foglio 5

mappale 573 – sub 143 (+144 graffato), cat.A/2, cl. 2, 3 vani, RC € 240,15, piano T, Via Priula; (ALL. 2)

mappale 573 – sub 7, cat. C/6, cl. 3, 14 mq, RC € 30,37, piano S1, Via Priula; (ALL. 3)

mappale 573 – sub 12, cat. C/2, cl. 3, 12 mq, RC € 22,93, piano S1, Via Priula; (ALL. 4)

Il mappale 573 sub 143(+144gr) confina a NORD con il mappale 573 sub 1, a SUD con i mappali 573 sub 141 e 30, ad EST con il mappale 573 sub 137, ad OVEST con il mappale 573 sub 145, sotto con i mappali 573 sub 2-9-10-11-12-13 e sopra con il mp 573 sub 157.

Il mappale 573 sub 7 confina a NORD con il terrapieno, a SUD con il mappale 573 sub 2, ad EST con il mappale 573 sub 8, ad

Sede Legale: Via P. Borsellino, 9/A int 5 - 31027 Spresiano (TV)

Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 – 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614

E-mail: info@dariosossai.it – p.e.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267

Dario Sossai
geometra

OVEST con il mappale 573 sub 6 e sopra con il mappale 573 sub 145.

Il mappale 573 sub 12 confina a NORD con il terrapieno, a SUD con il mappale 573 sub 2, ad EST con il mappale 573 sub 13, ad OVEST con il mappale 573 sub 11 e sopra con il mappale 573 sub 144.



2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Gli immobili sono intestati all'esecutato **per l'intero del diritto di proprietà**, in forza del seguente atto:

- Atto di Compravendita del Notaio Paolo Talice di Treviso, rep. n. 57605 del 02.04.2004, trascritto a Treviso il 08.04.2004 ai nn. 15374/9896, nel quale vengono citati come oggetto di compravendita i mappali in oggetto. (ALL. 5)

Inoltre, come già segnalato dalla Certificazione Notarile allegata agli atti, l'esecutato ha costituito un **diritto di abitazione a favore di terzi**, in forza del seguente atto:

- Atto di Costituzione di Diritto di Abitazione del Notaio Paolo Talice di Treviso, rep. n. 66039 del 29.03.2007, trascritto a Treviso il 04.04.2007 ai nn. 16260/9591, nel quale vengono citati i mappali 573 sub 143 (+144gr) ed il sub 7. (ALL. 6)

Dario Sossai
geometra

Dalla verifica eseguita presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Treviso e sulla base dei documenti in atti, si sono potute riscontrare le seguenti Trascrizioni pregiudizievoli relative all'esecutato ed agli immobili pignorati:

- TRASCRIZIONE del 10/01/2001 nn. 1171/856:
CONVENZIONE – CESSIONE AREE E SCOMPUTO
ONERI DI URBANIZZAZIONE - atto del 27.12.2000 rep. n.
93877 Notaio Caruso di Treviso;
- ISCRIZIONE del 08/04/2004 nn. 15375/3574: IPOTECA
VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO - mutuo fondiario contratto il
02/04/2004 rep. n. 57606 Notaio Paolo Talice di Treviso a
favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA
con sede in Padova, contro l'esecutato ed i mappali del lotto
in oggetto;
- ISCRIZIONE del 29/10/2008 nn. 41396/9166: IPOTECA
LEGALE – atto di Equitalia Nomos Spa del 23/10/2008 rep.
n. 112431/113 a favore di EQUITALIA NOMOS SPA con
sede in Torino, contro l'esecutato ed i mappali del lotto in
oggetto;
- ISCRIZIONE del 30/12/2008 nn. 50448/11043 – IPOTECA
GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO – decreto
ingiuntivo del Tribunale di Treviso in data 19/12/2008 rep.
n. 19708 a favore di BANCA DELLA MARCA – CREDITO



Dario Sossai
geometra

COOPERATIVO SOOC. COOP. con sede in Orsago, contro l'esecutato ed i mappali del lotto in oggetto;

- ISCRIZIONE del 30/04/2009 nn. 15770/3539 – IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO – decreto ingiuntivo del Tribunale di Udine in data 24/12/2008 rep. n. 3312 a favore di HYPO ALPE ADRIA BANK SPA con sede in Udine, contro l'esecutato ed i mappali del lotto in oggetto;
- ISCRIZIONE del 03/03/2010 nn. 7494/1634: IPOTECA LEGALE – atto di Equitalia Nomos Spa del 26/02/2010 rep. n. 102289/113 a favore di EQUITALIA NOMOS SPA con sede in Torino, contro l'esecutato ed i mappali del lotto in oggetto;
- ISCRIZIONE del 03/07/2013 nn. 20919/2825: IPOTECA LEGALE – atto di Equitalia Nord Spa del 24/06/2013 rep. n. 375/11313 a favore di EQUITALIA NORD SPA con sede in Milano, contro l'esecutato ed i mappali del lotto in oggetto;
- TRASCRIZIONE del 21/03/2014 nn. 7263/5373 - ATTO GIUDIZIARIO – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – pignoramento immobiliare del Tribunale di Treviso in data 06/03/2014 rep. n. 1407 a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in Siena, contro l'esecutata ed i mappali del lotto in oggetto;



Dario Sossai
geometra

3) DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di una unità immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale residenziale nominato "Residence Bidasio", sito in Via Francesco Vezzi al civico n°16, del Comune di Nervesa della Battaglia in frazione Bidasio e sviluppato su tre piani, di cui uno interrato (DOC. FOT. – FOTO 1-2).

Il tutto è coordinato dal regolamento di condominio, con relative tabelle millesimali (ALL. 7), che di seguito vengono riassunte:

TABELLA "RESIDENCE BIDASIO"

Quote di proprietà; (10,18+1,52+1,28) 12,98/1000

Quote blocco A; (11,77) 11,77/1000

Quote blocco B; (86,29+11,79) 98,08/1000

Quote interrato; (9,30+7,14) 16,44/1000

Quote scala blocco A; (10,08) 10,08/1000

Quote scala blocco B; (109,63+18,75) 128,38/1000

Si segnala che, sulla base della documentazione fornita dall'attuale Amministratore di condominio, le spese condominiali insolute risultano essere le seguenti:

Anno d'esercizio	spese ordinarie	spese straordinarie
2014/2015	€ 382,51	€ 0,00
2015/2016	€ 291,91	€ 0,00
2016/2017	€ 296,01	€ 0,00

Inoltre, non risultano deliberate spese di straordinaria manutenzione.

Dario Sossai
geometra

MAPPALE 573 SUB 143 (144 graffato) - (ABITAZIONE)

L'accesso all'abitazione avviene attraverso l'area scoperta antistante il fabbricato e prospiciente Via Vezzi, dalla quale si accede al vano scala condominiale. Sul pianerottolo del piano terra si trova l'ingresso dell'appartamento (DOC. FOT. – FOTO 3-4), che è composto dai seguenti vani: un vano soggiorno-cucina di mq 20,40 (DOC. FOT. – FOTO 5-6) nel quale è stata ricavata un'altra stanza di mq 5,10 (DOC. FOT. – FOTO 7-8), un disimpegno di mq 3,25 (DOC. FOT. – FOTO 9), un bagno di mq 5,70 (DOC. FOT. – FOTO 10), una camera matrimoniale di mq 16,10 (DOC. FOT. – FOTO 11) ed un'area scoperta di mq 79,20 (DOC. FOT. – FOTO 12-13).

Per quanto riguarda l'impiantistica dell'immobile, c'è da segnalare che tutte le forniture primarie, ovvero riscaldamento, energia elettrica e acqua, risultano autonome, funzionanti ed in discreto stato di manutenzione.

L'impianto di riscaldamento è composto da dei corpi radianti dislocati in tutti i vani dell'immobile e collegati ad una caldaia alimentata da gas metano e posta nel vano bagno.

L'impianto elettrico è collegato ad un contatore ENEL posto sulla parete del vano scala al piano interrato.

L'impianto di approvvigionamento idrico è collegato alle condotte comunali.



Dario Sossai
geometra

In merito alle finiture, si rileva che la pavimentazione si presenta in piastrelle di ceramica, fatta eccezione per la camera che presenta una pavimentazione in listelli di legno.

I serramenti esterni dell'immobile sono costituiti da telaio in legno e vetrocamera con esternamente balconi in legno, il cui stato di manutenzione risulta buono. I serramenti interni, invece, sono in legno tamburato.

Le murature perimetrali del fabbricato si presentano in un sufficiente stato di conservazione e misurano uno spessore totale di 40 cm e sono così composte: 1 cm di intonaco tradizionale, 25 cm di blocco in laterizio forato, isolamento da cm 5, tramezza da 8 cm ed 1 cm di intonaco tradizionale.

La superficie calpestabile dell'abitazione risulta pari a circa mq 50,55.

MAPPALE 573 SUB 7 - (GARAGE)

E' posto al piano interrato del complesso residenziale ed è accessibile sia dal vano scala condominiale, sia dalla rampa condominiale, ed ha una superficie calpestabile pari a mq 14,50 (DOC. FOT. – FOTO 14-15-16).

In merito alle finiture, si rileva che la pavimentazione è in calcestruzzo liscio e le murature in cemento armato e blocchi di cemento. Lo stato di manutenzione appare buono, ma si rileva che il giorno del sopralluogo il locale appariva costipato di materiale vario, pertanto non è stata possibile un'accurata visione del locale stesso.

Dario Sossai
geometra

MAPPALE 573 SUB 12 - (MAGAZZINO)

E' posto al piano interrato del complesso residenziale ed è accessibile sia dal vano scala condominiale, sia dalla rampa condominiale, ed ha una superficie calpestabile pari a mq 12,20 (DOC. FOT. – FOTO 17-18-19-20).

In merito alle finiture, si rileva che la pavimentazione è in calcestruzzo liscio e le murature in cemento armato e blocchi di cemento, mentre, per quanto riguarda lo stato di manutenzione si rileva che il giorno del sopralluogo i soffitti del locale presentavano evidenti infiltrazioni d'acqua.

4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso e dalla presa visione dei contenuti del Piano Regolatore Generale Vigente del comune di Nervesa della Battaglia (TV), si rileva che gli immobili oggetto di perizia rientrano nell'area di intervento classificata come Zona Territoriale Omogenea di tipo "C2", regolamentata dall'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione

Inoltre, sono state riscontrate le seguenti Concessioni, Permessi e/o progetti approvati relativi agli immobili oggetto di perizia:

- Concessione n. 238/1996 del 09/03/2001 per
*"Costruzione di un fabbricato per n. 32 unità
residenziali..." (ALL. 8)*

Dario Sossai
geometra

- Concessione n. 9359/01 del 19/07/2002 per “*Variante in corso d’opera...*” (ALL. 9)
- Permesso di Costruire n. 12615/03 del 05/11/2003 per “*Variante di assestamento finale...*” con relativi elaborati grafici rappresentanti lo stato autorizzato (ALL. 10)
- Permesso di Agibilità n. 238/1996 prot. 15641/2006 (ALL. 11)

11

Dalla presa visione degli elaborati progettuali allegati al P. di C. 12615/03 è stata riscontrata la seguente diversità con lo stato di fatto:

1. Il locale ricavato nel locale soggiorno-cucina non risulta autorizzato;

La difformità rilevata modifica la disposizione planimetrica dell’immobile, e risulta sanabile mediante una SCIA in sanatoria senza opere, ad un costo presunto così descritto:

1. Spese tecniche per pratica edilizia, collaudi, conformità impianti tecnologici e richiesta agibilità a corpo Euro 2.000,00 (oltre oneri fiscali)
2. Sanzioni e Diritti di segreteria Euro 516,00

Fermo restando quanto sopra, in relazione alle verifiche di sanabilità della difformità registrate sugli immobili, in ogni caso, pur nella volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell’incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità

Dario Sossai
geometra

di fornire un quadro certo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile che quest'ultimo possa sostituirsi ai giudizi che competono per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Giudizi che, come noto, gli uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio e/o, come nella fattispecie, all'esito di qualche segnalazione di abuso edilizio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e con le limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene agli importi economici, in termini prudenziali. Pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni e/o variazioni e che i dati sono stati forniti in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Tutto ciò premesso, i presunti costi per la regolarizzazione urbanistica degli immobili in oggetto si stimano in complessivi Euro 2.500,00.

Dario Sossai
geometra

5) CONFORMITA' CATASTALE

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, la documentazione catastale risulta parzialmente difforme in ordine a quanto rilevato a livello urbanistico. Infatti, la difformità riscontrata consiste nella mancata rappresentazione del locale ricavato nel vano soggiorno cucina.

Ciò premesso, a seguito degli accertamenti svolti e considerato che la difformità non modifica l'effettiva consistenza dell'immobile, il sottoscritto non ha ritenuto di procedere ad un adeguamento della documentazione, ma di quantificare il costo presunto per l'adeguamento allo stato di fatto, come di seguito descritto:

1. Spese tecniche per pratiche DOCFA a corpo Euro 1.000,00 (oltre oneri fiscali)
2. Diritti catastali Euro 100,00

Il tutto si riassume in totale Euro 1.100,00

6) SERVITU'

Dai rilievi eseguiti presso gli immobili in oggetto, è stato accertato che non risulta necessaria la costituzione di servitù attive e/o passive.

Dario Sossai
geometra

7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO

Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Nervesa della Battaglia, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e dai rilievi eseguiti presso gli immobili oggetto di pignoramento, è stato accertato che risulta impossibile un aumento volumetrico.

14

8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Attualmente i beni del lotto in oggetto sono in parte utilizzati da terzi ed in parte liberi: l'abitazione è utilizzata dalla moglie del soggetto avente il diritto di abitazione, il garage è utilizzato da un soggetto terzo senza titolo ed il magazzino risulta libero. Infatti, da accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate non risultano atti privati e/o contratti di locazione riferiti agli immobili del lotto in oggetto.

Ciò premesso, tenuto conto della composizione, disposizione, destinazione d'uso e dell'attuale possesso degli immobili, ma, soprattutto, in ragione del diritto di abitazione trascritto su alcuni degli stessi immobili, si propone e si ritiene utile la formazione di un lotto vendibile come indicato in premessa.

9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Si premette che la valutazione dell'immobile oggetto di perizia è stata effettuata secondo l'International Valuation Standards e

Dario Sossai

geometra

l'European Valuation Standards, i quali definiscono come *“il valore di mercato (o commerciale), il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione”* (Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di Tecnoborsa III edizione).

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che *“per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile”*.

Nel caso in oggetto, è stato adottato un procedimento di stima denominato Market Comparison Approach (MCA) che, *“si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo”* (Capitolo 8 pag. 97 Codice delle

Dario Sossai

geometra

Valutazioni di Tecnoborsa III edizione), integrato al *Sistema di Stima* "basato su un sistema di equazioni lineari relative ai confronti tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato" (Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di Tecnoborsa III edizione).

Mentre il primo sistema (MCA) provvede a stimare i prezzi marginali che si presentano come riferimento *facilmente quantificabile* nel mercato, il secondo (Sistema di Stima) provvede a calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative per le quali non esiste una unità di misura nel mercato o per le quali la stima risulterebbe complessa o imprecisa.

Nel caso in esame sono stati assunti come aspetti qualitativi rilevanti *la visibilità del fabbricato e la panoramicità dell'unità immobiliare.*

Con riferimento al primo aspetto qualitativo, è stato rilevato che il fabbricato si trova nel punto di maggior visibilità per l'area in cui è ubicato e l'individuazione sul territorio non richiede indicazioni specifiche. Per il secondo aspetto, è stato tenuto in considerazione che l'unità immobiliare consente visuali modeste e non significative del contesto circostante che per altro non presenta spazi di valenza paesaggistico-ambientale, storica e/o architettonica.

Dario Sossai
geometra

Infine, bisogna considerare che i prezzi di mercato attribuiti agli immobili comparati ai quali fa riferimento il Rapporto di Valutazione (RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE), al quale si rimanda per una più esaustiva comprensione della stima, emergono da approfondite indagini di mercato e si riferiscono a fonti certe, quali recenti atti di compravendita.

Pertanto, in virtù delle indagini svolte, dei beni comparabili individuati e sulla base delle operazioni estimative esposte nel RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE, si ritiene che il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile risulta pari ad Euro 815,00 arrotondati.

Ciò determina, sulla base della superficie commerciale quantificata in mq 69,20, un valore di mercato complessivo dell'immobile pari ad **Euro 56.398,00**.

10) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE

Nel caso in oggetto, sulla base degli accertamenti svolti, si ritiene che gli adeguamenti analitici al valore del bene con riferimento all'assenza della garanzia per vizi del bene, allo stato d'uso e manutenzione ed allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili e alle spese condominiali insolute, consistono nei seguenti abbattimenti percentuali del valore stimato, così di seguito quantificati:

- ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI -5%

Dario Sossai
geometra

- STATO D'USO E MANUTENZIONE -5%
- STATO DI POSSESSO -10%
- ONERI REG. URBANISTICA E CATASTALE -2%
- SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE -3%

Totale percentuale – 25%

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di vendita forzata
del lotto oggetto di valutazione è pari ad Euro 42.298,50
arrotondato ad **EURO 42.500,00**

(quarantaduemilacinquecento/00)

18

Dario Sossai
geometra

LOTTO 2 – mp 573 sub 145-146-5

COMUNE DI NERVESA DELLA BATTAGLIA – VIA F. VEZZI 18

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il lotto è sito nel comune di Nervesa della Battaglia in frazione Bidasio, con gli accessi pedonale e carraio prospicienti Via Francesco Vezzi al civico n° 18. Gli immobili oggetto di perizia vengono Catastalmente così identificati:

Comune di Nervesa della Battaglia (TV)

CATASTO TERRENI – foglio 24

Mappale 573 – ente urbano, are 84 ca 71; (ALL. 1)

N.C.E.U. – sez. C - foglio 5

mappale 573 – sub 145 (+146 graffato), cat.A/2, cl. 2, 4 vani, RC € 320,20, piano T, Via Priula; (ALL. 12)

mappale 573 – sub 5, cat. C/6, cl. 3, 14 mq, RC € 30,37, piano S1, Via Priula; (ALL. 13)

Il mappale 573 sub 145(+146gr) confina a NORD con il mappale 573 sub 1, a SUD con i mappali 573 sub 147 e 29, ad EST con i mappale 573 sub 143, ad OVEST con il mappale 573 sub 151, sotto con i mappali 573 sub 2-4-5-6-7-8 e sopra con il mp 573 sub 155.

Il mappale 573 sub 5 confina a NORD con il terrapieno, a SUD con il mappale 573 sub 2, ad EST con il mappale 573 sub 6, ad OVEST con il mappale 573 sub 4 e sopra con il mappale 573 sub 145.

19

Dario Sossai
geometra

2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E
TRASCRIZIONI

Gli immobili sono intestati all'esecutato per l'intero del diritto di proprietà, in forza del seguente atto:

- Atto di Compravendita del Notaio Paolo Talice di Treviso, rep. n. 57605 del 02.04.2004, trascritto a Treviso il 08.04.2004 ai nn. 15374/9896, nel quale vengono citati come oggetto di compravendita i mappali in oggetto. (ALL. 5)



Dalla verifica eseguita presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Treviso e sulla base dei documenti in atti, si sono potute riscontrare le seguenti Trascrizioni pregiudizievoli relative all'esecutato ed agli immobili pignorati:

- TRASCRIZIONE del 10/01/2001 nn. 1171/856:
CONVENZIONE – CESSIONE AREE E SCOMPUTO
ONERI DI URBANIZZAZIONE - atto del 27.12.2000 rep. n.
93877 Notaio Caruso di Treviso;
- ISCRIZIONE del 08/04/2004 nn. 15375/3574: IPOTECA
VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO - mutuo fondiario contratto il
02/04/2004 rep. n. 57606 Notaio Paolo Talice di Treviso a
favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA
con sede in Padova, contro l'esecutato ed i mappali del lotto
in oggetto;

Dario Sossai
geometra

- ISCRIZIONE del 29/10/2008 nn. 41396/9166: IPOTECA LEGALE – atto di Equitalia Nomos Spa del 23/10/2008 rep. n. 112431/113 a favore di EQUITALIA NOMOS SPA con sede in Torino, contro l'esecutato ed i mappali del lotto in oggetto;
- ISCRIZIONE del 30/12/2008 nn. 50448/11043 – IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO – decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso in data 19/12/2008 rep. n. 19708 a favore di BANCA DELLA MARCA – CREDITO COOPERATIVO SOOC. COOP. con sede in Orsago, contro l'esecutato ed i mappali del lotto in oggetto;
- ISCRIZIONE del 30/04/2009 nn. 15770/3539 – IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO – decreto ingiuntivo del Tribunale di Udine in data 24/12/2008 rep. n. 3312 a favore di HYPO ALPE ADRIA BANK SPA con sede in Udine, contro l'esecutato ed i mappali del lotto in oggetto;
- ISCRIZIONE del 03/03/2010 nn. 7494/1634: IPOTECA LEGALE – atto di Equitalia Nomos Spa del 26/02/2010 rep. n. 102289/113 a favore di EQUITALIA NOMOS SPA con sede in Torino, contro l'esecutato ed i mappali del lotto in oggetto;
- ISCRIZIONE del 03/07/2013 nn. 20919/2825: IPOTECA LEGALE – atto di Equitalia Nord Spa del 24/06/2013 rep. n. 375/11313 a favore di EQUITALIA NORD SPA con sede

Dario Sossai
geometra

in Milano, contro l'esecutato ed i mappali del lotto in oggetto;

- TRASCRIZIONE del 21/03/2014 nn. 7263/5373 - ATTO GIUDIZIARIO – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – pignoramento immobiliare del Tribunale di Treviso in data 06/03/2014 rep. n. 1407 a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in Siena, contro l'esecutata ed i mappali del lotto in oggetto;

22

3) DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di una unità immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale residenziale nominato "Residence Bidasio", sito in Via Francesco Vezzi al civico n°18, del Comune di Nervesa della Battaglia in frazione Bidasio e sviluppato su tre piani di cui uno interrato (DOC. FOT. – FOTO 1-2).

Il tutto è coordinato dal regolamento di condominio, con relative tabelle millesimali (ALL. 7), che di seguito vengono riassunte:

TABELLA "RESIDENCE BIDASIO"

Quote di proprietà; (11,50+1,49) 12,99/1000

Quote blocco A; (88,22+11,58) 99,80/1000

Quote interrato; (9,14) 9,14/1000

Quote scala blocco A; (86,33+9,91) 96,24/1000

Si segnala che, sulla base della documentazione fornita dall'attuale Amministratore di condominio, le spese condominiali insolute risultano essere le seguenti:

Dario Sossai
geometra

Anno d'esercizio	spese ordinarie	spese straordinarie
2014/2015	€ 307,53	€ 0,00
2015/2016	€ 294,08	€ 0,00
2016/2017	€ 307,58	€ 0,00

Inoltre, non risultano deliberate spese di straordinaria manutenzione.



MAPPALE 573 SUB 145 (146 graffato) - (ABITAZIONE)

L'accesso all'abitazione avviene attraverso l'area scoperta antistante il fabbricato e prospiciente Via Vezzi, dalla quale si accede al vano scala condominiale. Sul pianerottolo del piano terra si trova l'ingresso dell'appartamento (DOC. FOT. – FOTO 21-22), che è composto dai seguenti vani: un vano soggiorno-cucina di mq 23,20 (DOC. FOT. – FOTO 23-24), un disimpegno di mq 4,80 (DOC. FOT. – FOTO 25), un bagno di mq 5,95 (DOC. FOT. – FOTO 26), una camera di mq 9,45 (DOC. FOT. – FOTO 27), una camera matrimoniale di mq 17,80 (DOC. FOT. – FOTO 28) ed un'area scoperta di mq 93,40 (DOC. FOT. – FOTO 29-30).

Per quanto riguarda l'impiantistica dell'immobile, c'è da segnalare che tutte le forniture primarie, ovvero riscaldamento, energia elettrica e acqua, risultano autonome, funzionanti ed in discreto stato di manutenzione.

L'impianto di riscaldamento è composto da dei corpi radianti dislocati in tutti i vani dell'immobile e collegati ad una caldaia alimentata da gas metano e posta nel vano bagno.

Dario Sossai geometra

L'impianto elettrico è collegato ad un contatore ENEL posto sulla parete del vano scala al piano interrato.

L'impianto di approvvigionamento idrico è collegato alle condotte comunali.

In merito alle finiture, si rileva che la pavimentazione si presenta in piastrelle di ceramica, fatta eccezione per le camere che presentano una pavimentazione in listelli di legno.

I serramenti esterni dell'immobile sono costituiti da telaio in legno e vetrocamera con esternamente balconi in legno, il cui stato di manutenzione risulta buono. I serramenti interni, invece, sono in legno tamburato.

Le murature perimetrali del fabbricato si presentano in un sufficiente stato di conservazione e misurano uno spessore totale di 40 cm e sono così composte: 1 cm di intonaco tradizionale, 25 cm di blocco in laterizio forato, isolamento da cm 5, tramezza da 8 cm ed 1 cm di intonaco tradizionale.

La superficie calpestabile dell'abitazione risulta pari a circa mq 61,20.

MAPPALE 573 SUB 5 - (GARAGE)

E' posto al piano interrato del complesso residenziale ed è accessibile sia dal vano scala condominiale, sia dalla rampa condominiale, ed ha una superficie calpestabile pari a mq 14,50 (DOC. FOT. – FOTO 31-32).

Dario Sossai

geometra

In merito alle finiture, si rileva che la pavimentazione è in calcestruzzo liscio e le murature in cemento armato e blocchi di cemento. Lo stato di manutenzione risulta buono.

4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso e dalla presa visione dei contenuti del Piano Regolatore Generale Vigente del comune di Nervesa della Battaglia (TV), si rileva che gli immobili oggetto di perizia rientrano nell'area di intervento classificata come Zona Territoriale Omogenea di tipo "C2", regolamentata dall'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione

Inoltre, sono state riscontrate le seguenti Concessioni, Permessi e/o progetti approvati relativi agli immobili oggetto di perizia:

- Concessione n. 238/1996 del 09/03/2001 per *"Costruzione di un fabbricato per n. 32 unità residenziali..."* (ALL. 8)
- Concessione n. 9359/01 del 19/07/2002 per *"Variante in corso d'opera..."* (ALL. 9)
- Permesso di Costruire n. 12615/03 del 05/11/2003 per *"Variante di assestamento finale..."* con relativi elaborati grafici rappresentanti lo stato autorizzato (ALL. 10)

Dario Sossai
geometra

- Permesso di Agibilità n. 238/1996 prot. 15641/2006
(ALL. 11)

Dalla presa visione degli elaborati progettuali allegati alle succitate concessioni non si rilevano difformità con lo stato di fatto.



5) CONFORMITA' CATASTALE

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, la documentazione catastale risulta in ordine e rende chiara ogni interpretazione derivante dalla visione dello stato di fatto.

6) SERVITU'

Dai rilievi eseguiti presso gli immobili in oggetto, è stato accertato che non risulta necessaria la costituzione di servitù attive e/o passive.

7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO

Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Nervesa della Battaglia, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e dai rilievi eseguiti presso gli immobili oggetto di pignoramento, è stato accertato che risulta impossibile un aumento volumetrico.

Dario Sossai
geometra

**8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO
IMMOBILIARE**

Attualmente i beni del lotto in oggetto sono utilizzati da terzi: il garage è utilizzato da terzi senza titolo, mentre l'abitazione è utilizzata da terzi in forza di un contratto di locazione opponibile alla procedura e che di seguito viene elencato:

- Contratto di Locazione n. 12366 S3 registrato a Treviso il 31.10.2013, stipulato il 25.10.2013 con durata fino al 31.10.2017 con rinnovazione tacita per altri 4 anni, salvo non pervengano disdette da una delle due parti almeno 6 mesi prima della scadenza (ALL. 14)

Inoltre, si segnala che sulle base dell'attuale stato dell'immobile e delle attuali condizioni del mercato delle locazioni immobiliari di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato e della medesima consistenza di quello pignorato, il canone d'affitto indicato nel contratto, pari ad Euro 300,00 per un totale annuo di Euro 3.600,00, risulta congruo rispetto ai canoni d'affitto ricorrenti.

Ciò premesso, tenuto conto della composizione, disposizione, destinazione d'uso e dell'attuale possesso degli immobili, si ritiene utile la formazione di un lotto vendibile come indicato in premessa.

Dario Sossai
geometra

9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Si premette che la valutazione dell'immobile oggetto di perizia è stata effettuata secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, i quali definiscono come *"il valore di mercato (o commerciale), il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione"* (Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di Tecnoborsa III edizione).

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che *"per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile"*.

Nel caso in oggetto, è stato adottato un procedimento di stima denominato Market Comparison Approach (MCA) che, *"si basa*

Dario Sossai geometra

sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo” (Capitolo 8 pag. 97 Codice delle Valutazioni di Tecnoborsa III edizione), integrato al Sistema di Stima “basato su un sistema di equazioni lineari relative ai confronti tra l’immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato” (Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di Tecnoborsa III edizione).

Mentre il primo sistema (MCA) provvede a stimare i prezzi marginali che si presentano come riferimento *facilmente quantificabile* nel mercato, il secondo (Sistema di Stima) provvede a calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative per le quali non esiste una unità di misura nel mercato o per le quali la stima risulterebbe complessa o imprecisa.

Nel caso in esame sono stati assunti come aspetti qualitativi rilevanti *la visibilità del fabbricato e la panoramicità dell’unità immobiliare.*

Con riferimento al primo aspetto qualitativo, è stato rilevato che il fabbricato si trova nel punto di maggior visibilità per l’area in cui è ubicato e l’individuazione sul territorio non richiede indicazioni specifiche. Per il secondo aspetto, è stato tenuto in considerazione che l’unità immobiliare consente

Dario Sossai
geometra

visuali modeste e non significative del contesto circostante che per altro non presenta spazi di valenza paesaggistico-ambientale, storica e/o architettonica.

Infine, bisogna considerare che i prezzi di mercato attribuiti agli immobili comparati ai quali fa riferimento il Rapporto di Valutazione (RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE), al quale si rimanda per una più esaustiva comprensione della stima, emergono da approfondite indagini di mercato e si riferiscono a fonti certe, quali recenti atti di compravendita.

Pertanto, in virtù delle indagini svolte, dei beni comparabili individuati e sulla base delle operazioni estimative esposte nel RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE, si ritiene che il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile risulta pari ad Euro 843,00 arrotondati.

Ciò determina, sulla base della superficie commerciale quantificata in mq 76,30, un valore di mercato complessivo dell'immobile pari ad Euro 64.320,90.

10) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE

Nel caso in oggetto, sulla base degli accertamenti svolti, si ritiene che gli adeguamenti analitici al valore del bene con riferimento all'assenza della garanzia per vizi del bene, allo stato d'uso e manutenzione ed allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili e alle spese condominiali

Dario Sossai
geometra

insolute, consistono nei seguenti abbattimenti percentuali del valore stimato, così di seguito quantificati:

- | | |
|-----------------------------------|-----|
| - ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI | -5% |
| - STATO D'USO E MANUTENZIONE | -5% |
| - STATO DI POSSESSO | -8% |
| - SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE | -3% |

Totale percentuale – 21%

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di vendita forzata del lotto oggetto di valutazione è pari ad Euro 50.813,51 arrotondato ad **EURO 51.000,00**
(cinquantunomila/00)

In fede

Spresiano, lì 5 dicembre 2017

L'Esperto Stimatore

Geom. Dario Sossai

