

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da  
**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

**R.G. ESEC. IMM.RI 192-2015**

**Giudice: dott. Antonello FABBRO**

**CTU: dott. ing. Massimo MARIO**

**RAPPORTO DI STIMA**



## INDICE

0.00	PREMESSA	3
1.00	LOTTO UNICO	3
1.01	UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE	3
1.02	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	3
1.03	CONFINI	4
1.04	SERVITU' E VINCOLI	4
1.05	PROPRIETA' E PROVENIENZA	4
1.06	DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE	4
1.07	ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE	4
1.08	SPESE CONDOMINIALI	5
1.09	DESCRIZIONE DEI BENE	5
1.10	DESTINAZIONE URBANISTICA	6
1.11	CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI	6
1.12	DIVISIBILITA'	7
1.13	STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	7
1.14	STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA	8
1.15	CONCLUSIONI	8
	<u>ALLEGATI</u>	10



## **0.00 PREMESSA**

Con provvedimento in data 05.02.2018 il Giudice Esecutore dott. Antonello FABBRO ha nominato il sottoscritto Massimo MARIO Ingegnere libero professionista, con studio in Conegliano viale Veneto 7, iscritto al n. A 406 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Treviso, quale perito stimatore dei beni immobili in capo agli esecutati 1 e 2, siti in Comune di Conegliano e di seguito descritti.

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è composto da un appartamento con autorimessa, siti in via Antoniazzi 5/A a Conegliano, si provvederà quindi a formare un lotto unico.

Esperate le indagini preliminari, compiuti i sopralluoghi del caso ed assunte le necessarie informazioni, si riporta nel seguito della presente relazione il risultato della stima eseguita.

### **LOTTO UNICO**

**Beni siti in via Antoniazzi n. 5/A – Conegliano - TV**

#### **1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE**

Appartamento al piano secondo con garage al piano terra, compresi in un condominio denominato "Epoca 1", siti in Comune di Conegliano in via Antoniazzi n 5/A, in una zona residenziale semicentrale, che offre una buona dotazione di servizi, con un buon collegamento stradale e ciclo pedonale.

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla strada pubblica.

#### **1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il lotto è composto da un appartamento ed un garage, identificati come segue al catasto fabbricati:



Comune di Conegliano - Catasto Fabbricati

Bene 1 appartamento al piano secondo

**Sez. D Foglio 5 Mapp. 267 sub 49 cat. A/2 cl. 2 vani 6 R.C. € 604,25**

Bene 2 garage al piano terra

**Sez. D Foglio 5 Mapp. 267 sub 3 cat. C/6 cl. 3 12 mq R.C. € 36,26**

Nel compendio è compresa anche la quota proporzionale di comproprietà degli enti e spazi comuni ai sensi di legge e dei titoli di provenienza.

### **1.03 CONFINI**

Il mappale su cui insiste il fabbricato confina da nord in senso orario con: mappali 129, 240, 239, 237, 233, 236, 1126, 1081, 580, 69, via Antoniazzi, 1180, 241, 800, 804, salvo altri e più precisi.

### **1.04 SERVITU' E VINCOLI**

L'accesso agli immobili, avviene direttamente da via Antoniazzi, per quanto invece concerne servitù e vincoli, non sono stati rilevati elementi vincolanti o servitù particolari.

### **1.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA**

L'intero compendio immobiliare risulta completamente in proprietà degli esecutati 1 e 2 in regime di comunione dei beni, a seguito dell'atto di compravendita Notaio Gian Luigi BEVILACQUA in Conegliano del 18.06.2002 Repertorio 95056 trascritto a Treviso il 27.06.2002 ai nn. 26194/18486.

### **1.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

I beni oggetto di valutazione, all'atto del sopralluogo, risultavano occupati dagli esecutati 1 e 2.

### **1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE**

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:



1. **Ipoteca volontaria**-concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta nei RR.II. di Treviso in data 26.09.2007 ai nn. 45921/12712 atto Notaio Contento Matteo Rep. N. 7182/4260 del 19.09.2007 a favore MELIORBANCA SPA con sede in Milano C.F. 00651540585, contro gli esecutati 1 e 2 per la quota di 1/2 ciascuno, importo totale € 440.000,000, importo capitale € 220.000,00, durata 30 anni.
2. **Pignoramento immobiliare** trascritto a Treviso in data 27.05.2015 ai nn. 14323/10400, atto degli Uffici Giudiziari di Treviso in data 13.04.2015 ai n. 3296/2015 di repertorio a favore di EMF-IT 2008-1 SRL con sede in Roma C.F. 04020840262, contro gli esecutati 1 e 2 in ragione di 1/2 ciascuno.

#### 1.08 SPESE CONDOMINIALI

Come comunicato dall'amministratore di condominio Geom. Vincenzo Archimede di Conegliano, risultano da saldare le spese condominiali dell'ultimo biennio per un importo di circa € 1.250,37 + € 2.832,97 per un totale di 4.083,34, mentre le spese condominiali non pagate prima del 01.01.2017 ammontano ad € 4.096,47.

#### 1.09 DESCRIZIONE DEI BENE

Il compendio immobiliare è composto di un appartamento al piano secondo con garage al piano terra, compreso in un fabbricato condominiale denominato "Epoca 1", così composto:

- **Piano secondo:** ingresso, soggiorno, cucina, bagno, tre camere e due terrazze, per una superficie lorda commerciale di circa 92,00 mq con altezza di 2.90, e circa 8,00 mq di terrazze. Considerando le terrazze in ragione di 1/4 della superficie, ne risulta una superficie convenzionale complessiva di circa: 92.00 + 8.00x25%= 94,00 mq.



- **Piano terra:** Garage composto da vano unico con accesso dall'area scoperta, per una superficie lorda di circa 14,00 mq con altezza di 2.03m, purtroppo l'autorimessa ha un lunghezza utile di circa 4.47 ml che ne limita l'utilizzo.

La struttura dell'edificio è in cemento armato, con tamponamenti in muratura, solai in laterocemento e copertura a quattro falde, le finiture sono di un livello civile e un po' datate, con serramenti in legno ed avvolgibili in pvc, porte interne in legno, pavimenti in piastrelle di ceramica nella zona giorno e nei bagni, parquet di legno nella zona notte, finitura delle pareti ad intonaco grezzo-fino con idropittura. Normale la dotazione degli impianti con impianto elettrico autonomo, termico centralizzato con contocalorie, ascensore condominiale, grado di manutenzione e conservazione dell'unità e del fabbricato normale.

#### **1.10 DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dalla visione del PI Piano degli Interventi vigente l'intero compendio immobiliare ricade in zona T2 AT07 Tessuto consolidato, regolamentata dall'Art. 29 delle NTO, inoltre l'area ricade all'interno delle Aree Vincolate ai sensi dell'Art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004.

#### **1.11 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI**

Le indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale hanno evidenziato come il fabbricato sia stato costruito in base ai seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza edilizia prot. 818/IV del 12.02.1969 pratica 21/1969;
- Abitabilità n. 80 del 31.07.1970, valida dal 01.08.1970;
- Difformità a progetto autorizzato prot. n. 4358/IV del 07.08.1971 con relativo pagamento di ammenda.
- Pratica di condono edilizio per le parti comuni prot. n. 25963 del 30.09.1986.

Quanto autorizzato non corrisponde allo stato dei luoghi, per alcune modeste



varianti interne, ma risulta regolarizzata con la “Difformità a progetto autorizzato prot. n. 4358/IV del 07.08.1971”, mentre l’accatastamento corrisponde allo stato reale dei luoghi.

#### **1.12 DIVISIBILITA’**

L’immobile così come strutturato non consente nessuna possibilità di divisione.

#### **1.13 STIMA DEL PIU’ PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Lo scrivente, in base al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che lo stesso ha dei beni in parola, alla lettura delle visure e mappe catastali ed al P.R.G. P.I. Comunale, in ottemperanza ai contenuti del quesito formulato, l’esperto stimatore provvederà a determinare il probabile valore venale degli immobili in oggetto, secondo quanto segue.

L’attuale e probabile valore commerciale di un bene sul mercato immobiliare viene convenzionalmente definito mediante la conoscenza del mercato immobiliare locale allo scopo confrontare il bene da stimare con il prezzo di altri beni simili, di cui è noto il valore, recentemente concretizzatosi con l’effettivo realizzo derivante dalla vendita.

Pertanto il valore unitario di stima determinato ed esposto nella presente relazione, non è altro che il frutto di proprie dirette conoscenze del mercato immobiliare, nonché dei valori proposti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, integrate con indagini presso agenzie immobiliari, operatori del settore, tecnici che svolgono l’attività professionale nell’ambito edilizio, le cui risultanze sono state dallo scrivente, mediate ed interpolate a definire il più probabile valore venale unitario degli immobili.

E’ doveroso precisare che i valori esposti sono direttamente e significativamente



influenzati dalla grave crisi persistente che attraversa il mercato immobiliare. Alla luce di quanto sopra esposto si esprime il valore venale degli immobili applicando alla superficie commerciale il valore unitario:

**LOTTO UNICO**

Abitazione P.2	mq 94 x €.	850,00=	€.	79.900,00=
Garage P. T	mq 14 x €.	400,00=	€.	5.600,00=
<u>A dedurre spese condominiali non pagate</u>			€.	<u>-4.083,34=</u>
<b>TOTALE</b>			<b>€.</b>	<b>81.416,66=</b>

(euro ottantunmilaquattrocentosedici/66)

**1.14 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

Il valore dei beni per la vendita forzata, considerate le circostanze, i tempi per il decreto di trasferimento, la mancanza di una garanzia e la persistente stagnazione del mercato immobiliare, che comporta un'inevitabile tendenza al ribasso dei valori di vendita, viene ridotto del 20%, il tutto quantificato dallo scrivente come segue :

**LOTTO UNICO**

€ 85.500,00 – 20%=	€.	68.400,00=
<u>A dedurre spese condominiali non pagate</u>		<u>€.</u>
		<u>-4.083,34=</u>
<b>TOTALE</b>		<b>€.</b>
		<b>64.316,66=</b>

Che viene arrotondato convenzionalmente a:

**€ 64.000,00**

(Euro sessantaquattromila/00 )

**1.15 CONCLUSIONI**

Nella speranza di aver assolto con sufficiente chiarezza il mandato conferitogli,



ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per qualunque  
supplemento d'indagine o per qualsiasi chiarimento.

Conegliano, 1 ottobre 2018

Il perito stimatore

Dott. ing. Massimo MARIO



## **ALLEGATI**

### **LOTTO UNICO**

- Vista aerea e stradario;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Autorizzazione edilizie e stralcio PI;
- Titolo di proprietà e spese condominiali.

