

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare R.G.E. n° 594/2014

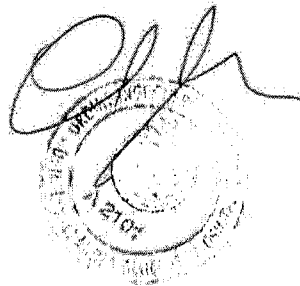
*Promossa da*  
BANCA POPOLARE DI VICENZA S.c.p.a.

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: dott.ssa Francesca Vortali

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Treviso, li 03.03.2018

Il Perito stimatore  
ing. Claudia Manente



VIA ORIANI 9- 31100 TREVISO CELL 349 4977434  
MAIL RAMANEN@TIN.IT- PEC. CLAUDIA.MANENTE@INGPEC.EU



## Indice

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| Premessa .....                  | 3  |
| I beni.....                     | 3  |
| Identificazione catastale ..... | 9  |
| Confini e servitù .....         | 10 |
| Proprietà e provenienza .....   | 10 |
| Formalità pregiudizievoli.....  | 11 |
| Disponibilità .....             | 11 |
| Regolarità edilizia .....       | 12 |
| Calcolo superfici .....         | 13 |
| Stima .....                     | 15 |
| Elenco allegati .....           | 16 |



## **Premessa**

Con provvedimento del 24.07.2017 il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Francesca Vortali del Tribunale di Treviso nominava la sottoscritta ing. Claudia Manente quale perito stimatore per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. dei beni indicati nell'atto di pignoramento promosso da Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a. con sede in Vicenza in via Brg. Framanin, 18 (C.c. 03175450240) contro l'esecutato (Allegato 1 – Identificazione parti).

In data 13.10.2017 la sottoscritta prestava giuramento di rito e ritirava presso la Cancelleria la documentazione ex art. 567 2° comma c.p.c.

\* \* \*

In assolvimento dell'incarico conferito, la scrivente ha compiuto i necessari accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate, l'Agenzia del Territorio, il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, l'Ufficio Tecnico del Comune di Spresiano (TV) ed ha proceduto con il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento. Ha inoltre svolto le indagini relative alla commerciabilità dei beni ed ai valori correnti espressi dal mercato.

Preso atto di quanto rilevato ed assunte le necessarie informazioni la sottoscritta è in grado di esporre quanto segue.

## **I beni**

I beni oggetto di pignoramento, interamente ad uso civile abitazione, sono costituiti da un appartamento posto al piano primo e da un garage e da un ripostiglio entrambi collocati al piano interrato inseriti in un più ampio fabbricato residenziale a due piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, di complessivi quattro alloggi denominato "Condominio Quadrifoglio", il tutto sito nella frazione di Lovadina del Comune di Spresiano (TV) in via Papa Albino Luciani n.40/3 (Allegato 2 – Localizzazione del bene).

L'appartamento è composto da un soggiorno-pranzo, da un corridoio, da un bagno finestrato con vasca, da una camera da letto doppia ed una singola e da un terrazzo che circonda l'intero appartamento.

Il garage affaccia sulla corsia di manovra ed è raggiungibile attraverso una rampa, il ripostiglio dà sul disimpegno della scala condominiale; entrambe sono raggiungibili dalla scala condominiale e non sono tra di essi direttamente comunicanti.



Nel prosieguo verrà dettagliatamente descritto lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo.

I beni pignorati sono collocati nella parte sud - est del territorio comunale a circa 3 km al capoluogo del Comune, nella zona centrale della frazione di Lovadina in un'ampia area residenziale. Sono ivi presenti anche spazi a verde pubblico.

Le strade di accesso sono secondarie e poco trafficate ma comode e prossime alla viabilità principale che risulta facilmente raggiungibile.

I beni pignorati distano circa 6 km dal casello autostrada della A27 Treviso Nord e circa 17 km dal centro della città di Treviso.

La zona, è prossima ai mezzi pubblici con linee che collegano la frazione alla città di Treviso, inoltre sono presenti nelle vicinanze varie attività commerciali (supermercati, negozi al dettaglio di vario genere, bar, ristoranti, banche, ufficio postale), la chiesa di Lovadina ed un ampio centro ricreativo dotato di campo da calcio e di altre strutture per il tempo libero. Son presenti anche scuole di vario ordine e grado.

Le aree vicine all'immobile risultano ben tenute e curate, sia per quanto riguarda gli spazi e le vie pubbliche, sia per quanto riguarda gli immobili e le parti private.

Non vi sono, sui beni pignorati, vincoli artistici o storici né diritti demaniali o usi civici.

I beni oggetto di pignoramento costituiscono un unico lotto non divisibile e risultano pignorati per l'intero.

Dal punto di vista urbanistico, con deliberazione del Consiglio comunale n. 25 del 30.05.2017 il Comune di Spresiano ha adottato il P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio). Ai sensi dell'art. 48 - commi 5 e 5 bis, della legge regionale n. 11/2004, il vigente Piano Regolatore mantiene la propria efficacia fino all'approvazione finale del P.A.T. e successivamente, in attesa della definizione del Piano degli Interventi (P.I.), il P.R.G. vigente costituisce il primo Piano degli Interventi del P.A.T., per le sole parti compatibili

L'adottato strumento urbanistico classifica l'area secondo i seguenti parametri:



Estratto PAT:

- Tav. 1: Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale:
  - \* vincolo sismico Zona 3 (intero territorio comunale): O.P.C.M. n. 3519/2006 D.M. 14.01.2008 (art. 10 N.T.A.);
- Tav. 2: Carta delle invarianti: nessuna segnalazione;
- Tav. 3 : Carta delle fragilità: area idonea (art. 33 N.T.A.);
- Tav. 4.1: Carta della trasformabilità: A.T.O. 2 Lovadina – Area di urbanizzazione consolidata (art. 2 N.T.A.);
- Tav. 4.2: Carta della rete ecologica e della mobilità lenta: area condizionata dall'urbanizzazione.

Estratto del PRG vigente:

- Zona Z.T.O. B3 (zona di progetto di PRG località Lovadina isolato n. 123) : Zone residenziali di completamento a indice fondiario esistente confermato (B/3) (art. 399)

Attualmente sono vigenti le misure di salvaguardia di legge. La classificazione urbanistica innanzi riportata va in ogni caso confrontata con la fonte ufficiale agli atti del Comune di Spresiano.

All'immobile è applicabile la Legge Regionale legge n. 14 del 2009 e successivi rinnovi.

In data 23.01.2018, presente oltre alla sottoscritta anche il Custode nominato, è stato effettuato il sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento al fine di identificarli, stimarli e verificarne lo stato e la consistenza.

L'edificio in cui sono collocati i beni pignorati è raggiungibile attraverso l'area scoperta condominiale che si affaccia sulla pubblica via Papa Albino Luciani. Il garage è accessibile transitando attraverso la rampa di accesso al piano interrato e relative aree di manovra di proprietà del finitimo condominio "La Mimosa".

L'edificio residenziale condominiale "Condominio Quadrifoglio", per la parte fuori terra è composto da un unico corpo di fabbrica. Il piano interrato invece è stato realizzato in modo tale da fruire della rampa di accesso e della corsia di manovra del vicino condominio "La Mimosa". (Allegato 3 – Documentazione fotografica).



L'intero fabbricato risulta realizzato secondo le seguenti modalità (Allegato 4 - Elaborati grafici e titoli abilitativi):

- fondazioni continue in calcestruzzo;
- murature sottoterra in calcestruzzo;
- murature sopra terra in laterizio;
- primo solaio in lastra in cemento armato con inserito polistirolo;
- secondo solaio e soffitto portante il tetto a quattro falde poggiante su tramezzine, in laterocemento tipo Bausta;
- non sono presenti pilastri;
- vi sono mensole inserite nel solaio a sostegno dei terrazzini e della parte sporgente del tetto;
- le scale sono in cemento armato;
- il manto di copertura è in tegole in laterizio.
- la rampa di accesso al piano interrato è in calcestruzzo. Non sono presenti sistemi di chiusura del garage

Le facciate esterne sono interamente intonacate.

L'appartamento oggetto di pignoramento ha esposizione nord-est, nord-ovest, sud-est; in comune con l'unità finitima vi è solamente la parete sud- ovest.

In occasione del sopralluogo è emerso che l'immobile è così composto ed utilizzato (Allegato 3 – Documentazione fotografica):

- al piano interrato: garage che si affaccia direttamente sulla corsia di manovra comune, ripostiglio che si affaccia sul vano scala comune;
- al piano primo: soggiorno-cucina, due camere da letto (una singola ed una doppia), un bagno finestrato, corridoio, ed un terrazzo. Il soggiorno-cucina, il bagno e la camera doppia hanno accesso diretto al terrazzo.

Come già indicato, attraverso la rampa di scale comune, vi è collegamento diretto interno tra l'unità abitativa al piano primo ed il garage ed il ripostiglio al piano interrato.

Vi è altresì la quota proporzionale di comproprietà degli enti e degli spazi comuni del fabbricato come per legge, uso e destinazione come di seguito descritte:  
*“Art. 1: Sono segnatamente compresi nel trasferimento i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato quali risultano dall'art. 1117 c.c. ed in particolare i subalterni: 1 e 2, aree scoperte condominiali, 5, lastrico solare e 9, vano*



*scala e dal regolamento di condominio ed annesse Tabelle Millesimali che trovasi allegato sub "D" all'atto del Notaio F. Ghilardi di Spresiano, in data 21 ottobre 1991, rep. 3071, registrato a Treviso il 30 ottobre 1991 al n. 3487 ed ivi trascritto il 23 ottobre 1991 ai nn. 27855/20791, dichiarando la parte di essere perfettamente a conoscenza e di accettarlo per sé, successori ed aventi causa, precisando che l'appartamento subalterno 11 partecipa ai beni comuni in ragione di 217,609/1000 (duecentodiciassette virgola seicentonove millesimi) mentre il garage subalterno 14 partecipa per la quota di 33,829/1000 (trentatre virgola ottocentoventinove millesimi). ... Tutte le spese di pulizia e manutenzione delle parti comuni sono ripartite in base a quanto previsto dal suddetto regolamento di condominio allegato all'atto del Notaio F. Ghilardi, rep. 3071 con la precisazione che si intendono qui richiamate tutte le servitù e le ripartizioni di spese che sono state citate nel regolamento del condominio "Mimosa" allegato all'atto del Notaio Ghilardi di Spresiano, in data 29 novembre 1990 rep. 333, registrato a Treviso il 13 dicembre 1990 al n. 6426 ed ivi trascritto il 18 dicembre 1990 ai nn. 32870/24115" (Allegato 5 – Atto di provenienza, Allegato 9 - regolamenti di condominio).*

Da informazione raccolte per la gestione delle parti comuni non è stato nominato un Amministratore di condominio. Vi è un accordo tra i condomini che versano annualmente una quota per le spese derivanti dalle utenze comuni e che per i beni pignorati è di circa € 100,00 annui. L'informazione è stata fornita dagli occupanti degli altri appartamenti in occasione del sopralluogo i quali hanno inoltre comunicato che, ad oggi, non vi sono insoluti.

L'appartamento al piano primo ha altezza rispondente a quella di progetto.

Al piano interrato il ripostiglio ha altezza rispondente a quella di progetto; il garage ha una parte (una fascia verso il vano scala comune della larghezza di circa 120 cm) con altezza misurata è di 205 cm, la rimanente invece ha altezza rispondente a quella di progetto.

L'unità immobiliare pignorata ha le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- le tramezzature interne sono il laterizio intonacato;
- le superfici interne degli ambienti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione delle pareti della zona cottura e del bagno che sono rivestite con materiale ceramico;



- i pavimenti, incluso il terrazzo, sono in materiale ceramico ad esclusione di quelli delle due camere da letto che sono in parquet in legno;
- gli infissi hanno telaio in legno e vetrocamera e sono protetti da oscuri in legno;
- le porte interne sono lisce, tamburare in legno, alcune hanno parti vetrate;
- all'ingresso è presente un portone di sicurezza;
- i battiscopa sono in legno;
- soglie e davanzali sono in marmo;
- il parapetto del terrazzo è realizzato in ringhiera metallica ed è fissato ad un muretto in calcestruzzo dell'altezza di 25 cm circa al di sopra del piano di calpestio del terrazzo stesso;

Al piano interrato:

- il garage ha pareti e soffitto tinteggiate, il pavimento è in calcestruzzo liscio. È presente un basculante metallico ad apertura manuale. A separazione del vano scala è presente una porta REI. Non vi è aerazione ed illuminazione diretta del garage;

- il ripostiglio è finestrato. È presente infatti un serramento metallico che si apre su una bocca di lupo. Lo stesso ha pareti e soffitto tinteggiate, il pavimento è in calcestruzzo liscio. A protezione dell'ambiente è presente una porta metallica.

Il vano scala comune è intonacato e tinteggiato, le scale sono rivestite in marmo, il parapetto è in ringhiera metallica.

L'intero edificio condominiale è intonacato.

L'approvvigionamento idrico avviene da rete acquedottistica a servizio della zona residenziale. Lo scarico delle acque reflue avviene su rete di fognatura pubblica. È presente l'allacciamento alla rete di distribuzione del gas metano.

L'unità immobiliare è dotata di impianto termico autonomo. Il generatore di calore è installato nel bagno. Il gruppo termico murale è a combustione, è alimentato a gas metano e serve per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria; non sono note le caratteristiche del generatore né l'anno d'installazione; i corpi scaldanti sono a lamelle. L'impianto idrico è a pressione. L'immobile è dotato altresì di impianto elettrico sottotraccia, impianto TV e citofono.

Il garage ed il ripostiglio sono dotati di impianto elettrico

Al momento del sopralluogo le utenze sono risultate tutte non attive.





Per quanto è risultato visibile ed ispezionabile la distribuzione interna dei beni pignorati è conforme a quanto autorizzato dai titoli abitativi rilasciati da Comune per la realizzazione dell'intervento ad eccezione dell'altezza della parte ribassata del garage.

Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici dell'Amministrazione comunale, l'immobile, realizzato prima del 08.10.2005, risulta privo di Attestato di certificazione energetica e/o Attestato di qualificazione energetica, inoltre, successivamente a tale data non sono stati effettuati interventi atti alla sua riqualifica energetica.

Considerati la consistenza dell'immobile, il livello di finiture e lo stato di manutenzione si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica mediamente elevati e che pertanto appartenga ad una delle classi meno performanti sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Ad oggi i locali non sono immediatamente abitabili. È necessario procedere infatti con la revisione completa degli impianti e la riattivazione delle utenze. Ad oggi, inoltre, non è noto se gli stessi siano funzionanti o se necessitino di opere di manutenzione/sostituzione (Allegato 3 – Documentazione e fotografica).

## **Identificazione catastale**

Gli immobili pignorati, risultano, attualmente, catastalmente identificati al:

Comune di Spresiano - Catasto Fabbricati – Sezione B, Foglio 7:

-- Mappale 29 sub 11 – via Papa Albino Luciani n. 40/3, piano S1-1, categoria A/2, classe 3, Consistenza vani 4, Superficie catastale Totale 87 mq Totale escluse aree scoperte: 78 mq – Rendita € 413,17.

-- Mappale 29 sub 14 – via Papa Albino Luciani n. 38, piano S1, categoria C/6, classe 4, Consistenza 21 mq, Superficie catastale totale 20 mq – Rendita € 43,38;

I dati d'identificazione dei beni pignorati da parte del creditore precedente e degli intervenuti corrispondono all'individuazione degli stessi secondo le indicazioni catastali.



Intestazione catastale:

- Esecutato: proprietà per 1/1.

Si è proceduto con l'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale non presente agli atti (Allegato 6 - Documentazione catastale).

## Confini e servitù

Si riportano di seguito i confini dei mappali pignorati (confini in contorno partendo da nord in senso orario):

- Mappale 29 sub 11:

°° al piano interrato: muro perimetrale contro terra, sub 12, parti comuni del vano scala, sub 13, muro perimetrale contro terra del medesimo foglio e della medesima particella salvo altri o variati;

°° al piano primo: muri perimetrali, sub 12, sub 9, muri perimetrali del medesimo foglio e della medesima particella salvo altri o variati;

-- Mappale 29 sub 14: sub 13, parti comuni del vano scala, sub 15, corsia di manovra, sub 13 del medesimo foglio e della medesima particella salvo altri o variati.

Dall'esame dell'atto di compravendita risulta annotato quando di seguito riportato:

*"Art. 1..si intendono qui richiamate tutte le servitù e le ripartizioni di spese che sono state citate nel regolamento del condominio "Mimosa" allegato all'atto del Notaio Ghilardi di Spresiano, in data 29 novembre 1990 rep. 333, registrato a Treviso il 13 dicembre 1990 al n. 6426 ec ed ivi trascritto il 18 dicembre 1990 ai nn. 32870/24115" ed ancora "La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il subalterno 10 ha il diritto di accedere al subalterno 9 per la lettura dei contatori dell'acqua" (Allegato 5 – Atto di provenienza, Allegato 9 - regolamenti di condominio).*

## Proprietà e provenienza

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così intestati:

- Esecutato: proprietà per 1/1.



Quanto sopra in forza dell'atto notarile di compravendita del 21.04.2004 rep. 131509 racc. 14766 del Notaio Pasquale Santomauro di Villorba (TV) trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso il 03.05.2004 ai R.G. 18550 R.P. 11951 (Allegato 5 – Atto di provenienza).

## **Formalità pregiudizievoli**

Nei registri immobiliari del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova, alla data del 17.11.2017 risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato 7 – Ispezioni ipotecarie);

- nota d'iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n° 18551 e R.P. n° 4395 presentazione n. 63 del 03.05.2004 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, notaio Pasquale Santomauro di Villorba (TV) rep. 131510/14767 del 21.04.2004 a favore di Banca Popolare di Vicenza – soc. coop. per azioni a responsabilità limitata con sede in Vicenza (C.F. 00204010243) e contro l'esecutato per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 per la somma complessiva di € 230.000.000 di cui per capitale € 115.000,00 relativamente all'unità negoziale pignorata;

- nota di trascrizione trascritta a Treviso R.G. n. 25725 e R.P. n. 18961 presentazione n. 5 del 29.09.2014 – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili derivante da Ufficiali Giudiziari di Treviso (C.F. 80005620267) del 12.09.20134 rep. n. 7651/2014, richiedente Berica 5 Residential M.B.S. srl di Vicenza e contro l'esecutato per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale pignorata.

## **Disponibilità**

L'immobile risulta attualmente libero e non occupato da alcuno. A seguito della verifica effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Treviso ufficio territoriale di Treviso, a carico degli immobili pignorati, non risultano esserci contratti di locazione registrati in essere, o ulteriori atti registrati, al di fuori dell'atto provenienza e delle formalità pregiudizievoli innanzi riportate, aventi rilevanza ai fini del possesso dei beni (Allegato 9 – Comunicazione Agenzia entrate).



## Regolarità edilizia

Il fabbricato risulta edificato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Spresiano (TV):

- Concessione edilizia n.88/340 del 27.03.1990 nuova costruzione fabbricato a 4 alloggi,
- Concessione edilizia n.90/369 del 21.06.1991 relativa alla Variante in corso d'opera per la costruzione di n.4 alloggi;
- Concessione edilizia n.91/086 del 28.08.1991 relativa alla Variante in corso d'opera al progetto di cui alla concessione edilizia n. 90/369.

L'immobile è stato dichiarato definitivamente abitabile con Licenza di abitabilità n. 91/086 del 15.10.1991 emessa dal Comune di Spresiano (Allegato 4 - Elaborati grafici e titoli abilitativi).

Per i beni pignorati, all'atto del sopralluogo, per quanto è risultato visibile ed ispezionabile, confrontando lo stato dei luoghi con la situazione autorizzata dai titoli abilitativi sopra menzionati è stata rilevata la diversa altezza di una parte del garage al piano interrato rispetto al progetto (Allegato 10 – Rilievo).

Ai fini della verifica della sanabilità o meno della difformità rilevata, è stata interpellata l'Amministrazione comunale che, preliminarmente, ha ritenuto non sanabile la presenza di una minor altezza utile minima di una parte del garage in quanto trattasi di un intervento eseguito in parziale difformità dallo stato autorizzato da considerare ai sensi dell'Art. 34 comma 2 del dpr 380/2001.

Tuttavia, l'Amministrazione ritiene che sia ugualmente necessario procedere secondo le seguenti modalità:

- presentazione di una richiesta di permesso di costruire in sanatoria;
- l'Amministrazione, esaminata la pratica, rileverà l'impossibilità di concedere la sanatoria a seguito della mancanza della doppia conformità della difformità ed ordinerà il ripristino dello stato dei luoghi;
- l'avente titolo segnalerà a questo punto l'impossibilità di procedere al ripristino senza pregiudizio delle rimanenti parti realizzate in conformità;
- il Comune farà le valutazioni del caso e, non essendovi alternativa, stabilirà una sanzione calcolata ai sensi del suddetto articolo prendendo atto di quanto sopra.

A fine procedimento, l'immobile rimarrà nello stato attuale, non vi sarà la possibilità di sanare le difformità rilevate, ma non verrà pregiudicata l'agibilità.



Si evidenzia che quanto vagliato dall'Amministrazione non assume valore probatorio; infatti, la stessa si esprimerà compiutamente solamente a seguito della presentazione di specifica documentazione atta ad attestare lo stato dei luoghi.

Qualsiasi richiesta/verifica dovrà seguire l'iter normativo vigente all'epoca della presentazione.

A seguito della richiesta di esame del progetto ai fini della prevenzione datata 01.08.1989, è seguito il rilascio di un parere favorevole condizionato all'esercizio dell'attività di autorimessa alle seguenti prescrizioni (protoc. VVF nr. 30360):

- le porte di esodo devono essere apribili nel senso di esodo
- le porte verso le cantine devono essere EI 120
- il solaio con i piani superiore deve essere REI 90.

Ad oggi la pratica risulta ferma presso i competenti ufficio del Comando dei Vigili del fuoco di Treviso.

Per poter concludere la pratica, oltre alle prescrizioni innanzi riportate, è necessario:

- verificare la rispondenza dello stato attuale con lo stato approvato;
- effettuare eventuali lavori di riqualificazione/manutenzione;
- acquisire la documentazione certificativa delle strutture, degli impianti e delle porte/rivestimento;
- presentare una SCIA al Comando provinciale dei VVF.

Ad oggi, sui beni pignorati non risultano essere state rilasciate dal Comune di competenza pratiche edilizie, titoli per edificazioni di sorta o adottati provvedimenti sanzionatori.

**È in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati.**

## **Calcolo superfici**

Per i beni pignorati è stata determinata la superficie commerciale lorda sommando i seguenti valori:

- superficie lorda commerciale dei vani principali ed accessori diretti  
ragguagliata con rapporto mercantile 1,00;
- superficie lorda commerciale dei vani secondari:  
°° garage



ragguagliata con rapporto mercantile 0,50;  
°° ripostiglio  
ragguagliata con rapporto mercantile 0,50.

- superficie lorda commerciale del poggiolo:  
ragguagliata con rapporto mercantile 0,30.

I muri perimetrali liberi e quelli interni (tramezze e muri portanti) sono stati considerati per l'intero spessore, quelli in comunione con altre unità immobiliari nella misura del 50% dello spessore.

Le superfici e le consistenze, calcolate come di seguito specificato, sono state desunte dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici reperiti presso l'Amministrazione comunale in quanto, a seguito di verifica a campione eseguita in loco, i dati contenuti in tali documenti ed elaborati possono essere ritenuti rientranti nelle normali tolleranze.

- Abitazione:

\*\* Piano primo:

- abitazione: superficie lorda stimata 69,18 mq x rapporto mercantile 1,00 =  
69,18 mq di superficie commerciale;

- poggiolo: superficie lorda stimata 46,95 mq x rapporto mercantile 0,30 =  
14,09 mq di superficie commerciale;

\*\* piano interrato

- garage: superficie lorda stimata 19,20 mq x rapporto mercantile 0,50 =  
9,60 mq di superficie commerciale;

- ripostiglio: superficie lorda stimata 19,36 mq x rapporto mercantile 0,50 =  
9,68 mq di superficie commerciale;

La superficie commerciale complessiva risulta pertanto di 102,55 mq arrotondata a 103,00. mq.



## Stima

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile pignorato la scrivente ha adottato la seguente metodologia:

- ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore ed il bene immobile interessato tenendo in considerazione lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, l'ubicazione del bene, il contesto su cui sorge, nonché l'andamento del mercato immobiliare;

- formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati, individuazione del più probabile valore di mercato unitario e quantificazione del più probabile valore di mercato dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza, espressa in mq commerciali, per il suddetto più probabile valore di mercato unitario individuato espresso in €/mq (fonti d'informazione: Agenzie immobiliari operanti sul territorio, Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, stampa specializzata, ricerche in loco). ). Alla cifra così determinata sono stati dedotti i costi per la sola regolarizzazione amministrativa dell'autorimessa consistenti nella presentazione, da parte di un tecnico abilitato, di una SCIA al Comando dei VVF provinciali e la presentazione in Comune della pratica relativa alla riscontrata parziale difformità al piano interrato. La procedura va in ogni caso verificata con la normativa vigente al momento della presentazione della richiesta. Si evidenzia che non sono invece quantificabili i costi di eventuali opere per la regolarizzazione dell'autorimessa ai fini antincendio in quanto determinabili esclusivamente a seguito di perizie da parte di tecnici specialistici per la definizione di eventuali lavori/adeguamenti.

All'importo risultante verrà applicata una ulteriore riduzione del 30% in considerazione della vendita forzata del bene afferente al un procedimento esecutivo per ricavare il prezzo a base d'asta proposto.

Il più probabile valore unitario di mercato per l'immobile pignorato individuato al momento della stima, può essere pari ad € 1.200,00/mq. Questo in considerazione dello stato di conservazione non ottimale dell'unità immobiliare, del livello qualitativo delle finiture e degli impianti e più in generale del fabbricato condominiale.

Pertanto il valore dei beni pignorati viene stimato pari a:

$$103,00 \text{ mq} \times € 1.200,00/\text{mq} = € 123.600,00$$



A detrarre

- stima oneri per gestione pratica comunale a seguito della riscontrata parziale difformità al piano interrato inclusi oneri professionali e sanzione:

a corpo € 10.000,00

- stima oneri e compenso professionale per la sola pratica SCIA per l'esercizio dell'attività autorimessa

a corpo € 2.000,00

Restano € 111.600,00

Ritenendo che il valore di vendita forzata sia pari al valore di mercato sopra determinato diminuito del 30% risulta:

€ 111.600,00 x 0,70 = € 78.120,00

Il valore di vendita forzata dell'immobile risulta pari ad € 78.120,00 che viene arrotondato ad € **78.000,00** (settantottomila/00) da considerarsi prezzo a base d'asta proposto.

L'importo esposto tiene conto della quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni.

## Elenco allegati

- Allegato 1 – Identificazione parti;
- Allegato 2 - Localizzazione del bene;
- Allegato 3 – Documentazione fotografica;
- Allegato 4 - Elaborati grafici e titoli abilitativi;
- Allegato 5 – Atto di provenienza;
- Allegato 6 - Documentazione catastale;
- Allegato 7 – Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 8 – Comunicazione Agenzia entrate;
- Allegato 9 – Regolamenti di condominio;
- Allegato 10 – Rilievo.

Treviso, il 03/03/2018

Il Perito stimatore  
ing. Claudia Manente

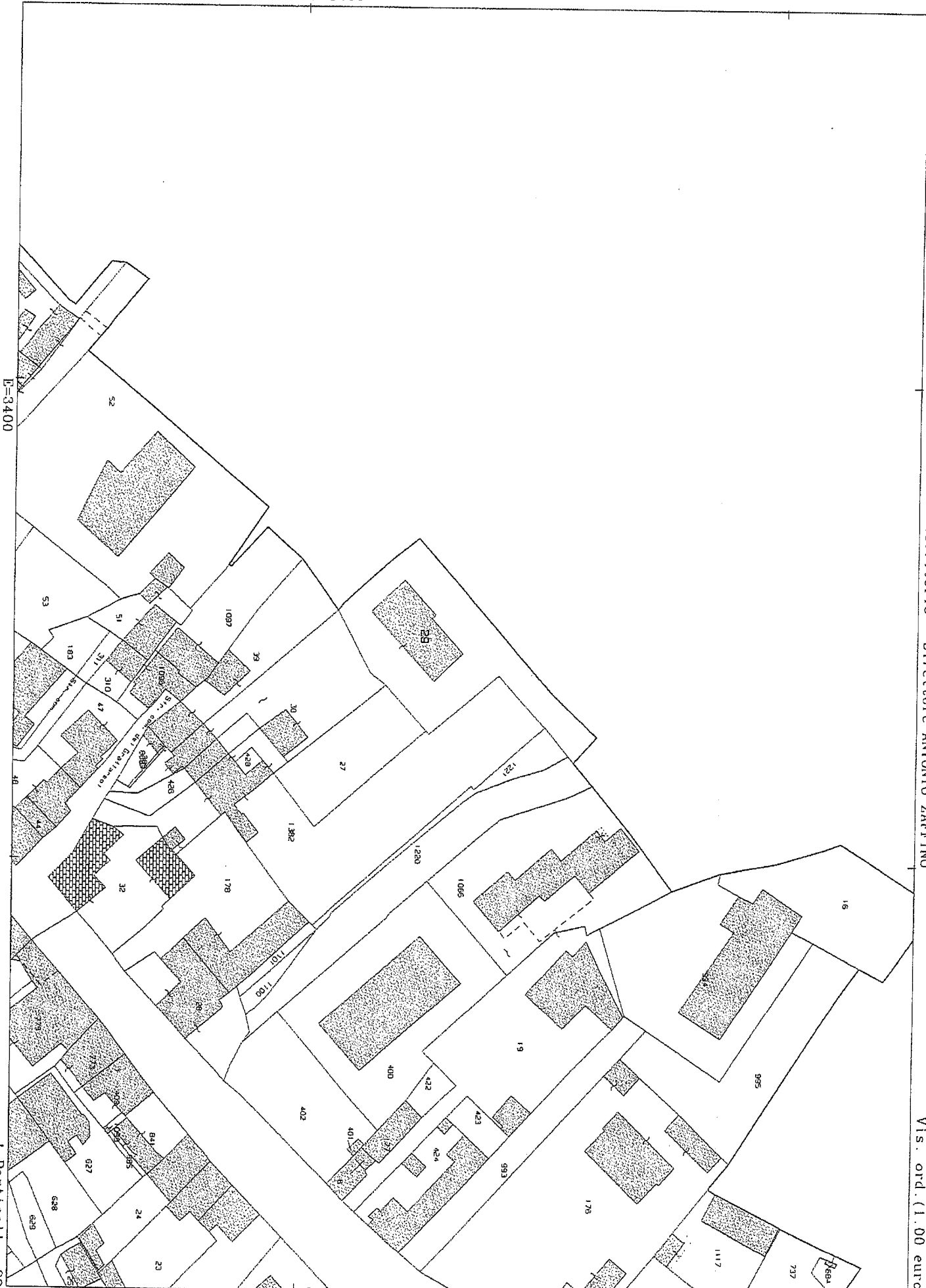




N=3400

Direzione Provinciale di Treviso Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ANTONIO ZAFFINO

Vis. ord. (1.00 euro)



Comune: SPRESIANO  
Foglio: 17 All: A  
Richiedente: GATTO EVA

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

17-Nov-2017 12:54:34  
Prot. n. TV0156017/2017

I Particella: 29

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Pagotto Tiziano

Iscritto all'albo:  
Geometri

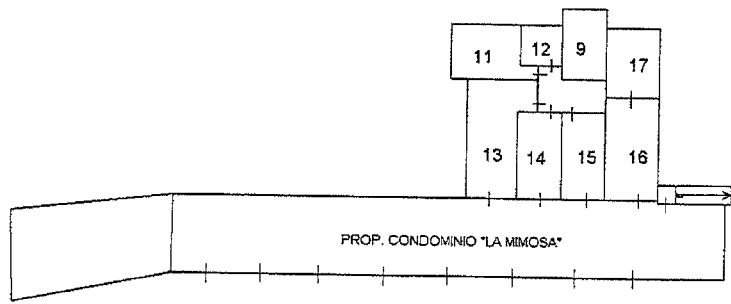
Prov. Treviso N. 2037

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Treviso

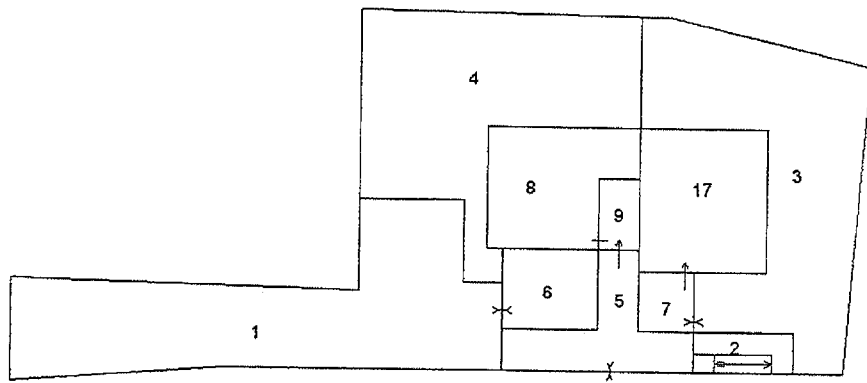
Comune di Spresiano  
Sezione: B Foglio: 7 Particella: 29

Protocollo n. TV0171299 del 25/05/2005  
Tipo Mappale n. 1313 del 05/02/1991

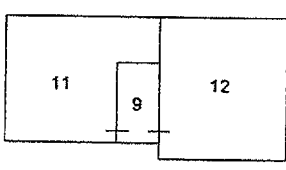
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



PIANO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



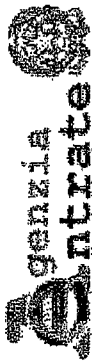
PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



Ultima Planimetria in atti

Catasto dei fabbricati - Situazione al 17/11/2017 - Comune di SPRESIANO (1927) - < Sezione Urbana: B Foglio: 7 Particella: 29



Direzione Provinciale di Treviso  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 17/11/2017

Data: 17/11/2017 - Ora: 12.52.53 Fine  
Visura n.: TV0156009 Pag: 1

**Dati della richiesta**  
 [redacted]  
 Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di TREVISO  
 Dati relativi all'immobile selezionato sito nel comune di SPRESIANO Sezione di [redacted]

**Soggetto individuato**  
 [redacted]

**Unità immobiliare**  
 [redacted]

| N.                                                      | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |        |             |                                                                               | DATI DERIVANTI DA         |                                                                           |
|---------------------------------------------------------|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|--------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
|                                                         | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Micro Categoria     | Classe | Consistenza | Superficie Catastale                                                          |                           | Rendita                                                                   |
| 1                                                       | B                   | 7      | 29         | II  | A/2                 | 3      | 4 vani      | Totale: 87 m <sup>2</sup><br>Totale escluse aree scoperte*: 78 m <sup>2</sup> | Euro 413,17<br>L. 800.000 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| Indirizzo: VIA PAPA ALBINO LUCIANI n. 40/3 piano: S I-I |                     |        |            |     |                     |        |             |                                                                               |                           |                                                                           |

**INTESTATO**

N. [redacted] **DATI ANAGRAFICI**  
 [redacted] **CODICE FISCALE**  
 [redacted]

**DATI DERIVANTI DA**  
 ISTRUMENTO (AI TO PUBBLICO) del 21/04/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti del 04/05/2004 Repertorio n.: 131509 Rogante: SANTOMAURO PASQUALE Sede: VILLORBA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 11951.1/2004)

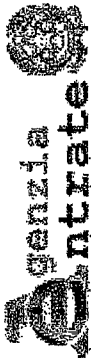
Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 45292 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente [redacted]

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte perennenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Direzione Provinciale di Treviso  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 17/11/2017 - Ora: 12.53.04 Fine  
Visura n.: TV0156010 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 17/11/2017

**Dati della richiesta**  
 [REDACTED]  
 Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di TREVISO  
 Dati relativi all'immobile selezionato sito nel comune di SPRESIANO Sezione di [REDACTED]

**Soggetto individuato**  
[REDACTED]

**Unità immobiliare**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        | DATI DERIVANTI DA |                           |                         |                                                                           |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
|    | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe |                   | Consistenza               | Superficie Catastale    | Rendita                                                                   |
| 1  | B                   | 7      | 29         | 14  |                     |            | C/6       | 4      | 21 m <sup>2</sup> | Totale: 20 m <sup>2</sup> | Euro 43,38<br>L. 84.000 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

Indirizzo: VIA PAPA ALBINO LUCIANI n. 38 piano: S1;

**INTESTATO**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1  | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprietà per 1/1 |

DATI DERIVANTI DA  
 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/04/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/05/2004 Repertorio n.: 131509 Rogante: SANTOMAURO PASQUALE Sede: VILLORBA Registrazione: Sede: COMPRARENDITA (n. 11951.1/2004)

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 45292 Tributi erariati: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: [REDACTED]

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria