

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N. 196/2015 R.G.E. promossa da:

- **FALLIMENTO VENETA CERAMICHE S.R.L.** con sede legale in Via Maggiore Giovanni

Piovesana, al civico 105/107 – Conegliano (TV) con avv. Sabina Bardini in Treviso

contro

G.E.: Dott. ANTONELLO FABBRO

Esperto Estimatore: Arch. LUCIO CHIN

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

E STIMA DEI BENI IMMOBILI



TRIBUNALE DI TREVISO

Es. Imm. 196/2015

Sezione Esecuzioni Immobiliari

<i>INDICE</i>	<i>pag. 2</i>
<i>Relazione di consulenza tecnica e stima dei beni immobili -</i>	<i>pag. 5</i>
<i>Incarico – Quesito</i>	<i>pag. 5</i>
<i>Premessa</i>	<i>pag. 6</i>
<i>Creditori intervenuti</i>	<i>pag. 6</i>
<i>Comoda divisibilità degli immobili</i>	<i>pag. 7</i>

PARTE SPECIFICA RELATIVA AI SINGOLI LOTTI

LOTTO 1 – Subb 20-41	<i>pag. 8</i>
1.1 AGENZIA DEL TERRITORIO	<i>pag. 8</i>
<i>Identificazione catastale – Precisazioni catastali</i>	
<i>Particomuni e quote millesimali - Spese condominiali</i>	
<i>Attuale intestazione</i>	
<i>Confini</i>	
<i>Conformità catastale</i>	
1.2 SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - UFFICIO	
PROVINCIALE DI TREVISO-TERRITORIO	<i>pag. 11</i>
<i>Titoli di provenienza</i>	
<i>Servitù</i>	
<i>Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i>	
1.3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	<i>pag. 14</i>
<i>Caratteri generali del fabbricato</i>	



Appartamento

Garage

Area scoperta condominiale

*Considerazioni sullo stato generale del fabbricato e degli
immobili pignorati*

1.4 *CONTRATTO DI LOCAZIONE* pag. 19

1.5 *ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA* pag. 19

Destinazione urbanistica

Pratiche edilizie

Provvedimenti amministrativi sanzionatori

Conformità dei fabbricati

1.6 *CERTIFICAZIONE ENERGETICA* pag. 21

1.7 *STIMA DELL'IMMOBILE* pag. 21

1.8 *DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE* pag. 27

ELENCO ALLEGATI LOTTO UNO pag. 27

LOTTO 2 – Subb 22- 41

2.1 *AGENZIA DEL TERRITORIO* pag. 28

Identificazione catastale – Precisazioni catastali

Parti comuni e quote millesimali - Spese condominiali

Attuale intestazione

Confini

Conformità catastale

2.2 *SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - UFFICIO* pag. 31

PROVINCIALE DI TREVISO-TERRITORIO

Titoli di provenienza



Servitù e Vincoli

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

2.3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI pag. 35

Caratteri generali del fabbricato

Appartamento

Garage

Area scoperta condominiale

Considerazioni sullo stato generale del fabbricato e degli immobili pignorati

2.4 CONTRATTO DI LOCAZIONE pag. 39

2.5 ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA pag. 40

Destinazione urbanistica

Pratiche edilizie

Provvedimenti amministrativi sanzionatori

Conformità dei fabbricati

Sanabilità delle opere abusive riscontrate e stima delle spese di regolarizzazione

2.6 CERTIFICAZIONE ENERGETICA pag. 44

2.7 STIMA DELL'IMMOBILE pag. 45

2.8 DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE pag. 50

ELENCO ALLEGATI LOTTO DUE pag. 42



Es.Imm. N° 196/2015 R.G.E.

G.E. Antonello Fabbro

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare N. 196/2015 R.G.E. promossa da:

FALLIMENTO VENETA CERAMICHE S.R.L. con sede legale in Via Maggiore Giovanni

Piovesana, al civico 105/107 – Conegliano (TV) con avv. Sabina Bardini in Treviso

Contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

E STIMA DEI BENI IMMOBILI

INCARICO - QUESITO

Al sottoscritto **Arch. Lucio Chin**, professionista con studio in Treviso, via Pisa n. 2, a seguito della nomina conferita dal Sig. **G.E. ANTONELLO FABBRO** con decreto in data 20.09.2017 e giuramento in data 16.11.2017, veniva affidato l'incarico di redigere la presente relazione di stima in conformità **ex art. 173-bis disposizioni d'attuazione**



C.p.c.

PREMESSA

Si precisa che i beni di cui ai successivi **LOTTI** sono identificabili in **n. 2 appartamenti con garage** siti in due condomini rispettivamente a Conegliano (TV) e a Colle Umberto (TV).

Con deposito in data 07.07.2018 il **FALLIMENTO VENETA CERAMICHE S.R.L.**, con sede in Conegliano (TV), **ha dichiarato di rinunciare gli atti della procedura esecutiva.**

CREDITORI INTERVENUTI

Con riferimento alla procedura esecutiva in epigrafe, alla data del 31.07.2018 previa consultazione telematica del fascicolo presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, oltre alla **FALLIMENTO VENETA CERAMICHE S.R.L.** con sede in Conegliano (TV) sono intervenuti:

1. con deposito in data 21.12.2017 la **Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi Soc. Coop.** con sede in Tarzo (TV), con avv.ti Antonella Lillo e Paolo Corletto in Treviso;
2. con deposito in data 12.05.2015 **Equitalia Nord S.p.A. – Agente della riscossione per la Provincia di Treviso** con sede in Treviso.

Con deposito di costituzione creditore per successione del credito in data 31.07.2018, la **società LOCAM S.p.a.**, quale procuratrice della cessionaria **MARMAROLE SPV S.r.l.**, **si è costituita ad ogni effetto di legge per la prosecuzione della procedura esecutiva immobiliare** in sostituzione di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI.**



COMODA DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione (Cass. 10.04.90 n. 2989, 15.02.90 n. 1104 e 11.08.90 n. 8201). Si cita di seguito la sentenza (Cass. 30.07.2004 n. 14540) che conferma i criteri enunciati nelle precedenti: *“Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l’art. 720 c.c. postula, sotto l’aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l’aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull’originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell’intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso”*.

Il sottoscritto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, espone quanto segue, precisando che, **trattandosi di beni immobili siti all’interno di rispettivi condomini realizzati in due comuni diversi, risultano tali da formare, per caratteristiche intrinseche e per tipologia, n. 2 LOTTI**, così identificati:

LOTTO 1 n. 1 appartamento al piano quarto con garage al piano sotterraneo in Comune di Conegliano (TV);

LOTTO 2 n. 1 appartamento al piano primo con garage al piano interrato in Comune di Colle Umberto (TV).



LOTTO UNO

Sulla base delle attuali risultanze presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare gli esecutati sono proprietari degli immobili siti nel Comune di Conegliano (TV) come di seguito precisato:

- - proprietà per la quota 1/2 del diritto di usufrutto;

- - proprietà per la quota 1/2 del diritto di usufrutto e per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà.

1.1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

1.1.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili in oggetto sono censiti come segue:

CATASTO DEI FABBRICATI

Comune di Conegliano (TV) – Sezione E Foglio 6 (v. *all.1.1 - Visure Catasto Fabbricati*):

- **particella n. 1224 sub 20** – Cat. A/2, Cl. 1, Cons. vani 6,5 , Sup. Cat. totale 113 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 106 mq, Rendita € 386,05 - Via Angelo Parrilla, piano 4;
- **particella n. 1224 sub 41** – Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 16 mq , Sup. Cat. totale 16 mq, Rendita € 58,50 - Via Angelo Parrilla, piano S1.

PRECISAZIONI CATASTALI

- Presso il Catasto dei Fabbricati gli immobili sopra identificati sono rappresentati graficamente da **n° 2 planimetrie** (v. *all. 1.2 – Planimetrie*).
- Presso il Catasto dei Fabbricati non è depositato l'elaborato planimetrico.
- Al Catasto Terreni le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono



parte di un fabbricato che insiste sul mappale di seguito identificato catastalmente:

CATASTO TERRENI (v. all.1.3 - Visura Catasto Terreni)

Comune di Conegliano (TV) – Foglio 34:

particella n. 1224 – Ente Urbano, Ha 0.10.00

Parti comuni e quote millesimali

Sono parti comuni del condominio “TAHITI I”, ingresso, portico comune, centrale termica, vani scala, ascensore.

L'amministrazione condominiale è gestita dalla società “C.A.S.A. TUA sas” di Ceschin Maurizio e Zaccherini Giuseppe, sita in Conegliano, Viale Italia, 13.

Il sig. Zaccherini con mail in data 09.07 e 17.07.2018 ha comunicato allo scrivente architetto che “L'appartamento di cui all'oggetto è posto in un condominio di 18 unità (blocco denominato TAHITI I) (Totale tab. mill.1000,00); successivamente è stato costruito un secondo blocco denominato TAHITI II (Totale tab. mill. 1000,00) e formato da 30 unità, quindi i millesimi sono diventati 2000,00.

Le spese vengono ripartite per competenza usando una o l'altra tabella. I millesimi generali che vengono ripartite le spese inerenti ai due blocchi sono **mill.29,58** (su base 1005,012).

Per quanto concerne le aree esterne risulta un parcheggio in uso TAHITI I ed al Cond. IULIA; un'area verde in uso al TAHITI I, TAHITI II, IULIA e FRIULI”.

Spese condominiali

Per l'unità immobiliare in uso ai sigg.ri | _____ , dalla società amministratrice è stata comunicata la gestione delle spese condominiali, ripartite come di seguito:

- Consuntivo 2018: € - 2.549,56;



- Consuntivo 2017: € - 2.555,89.

1.1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Fabbricati gli immobili sono intestati a (v. *all.1.1-Visure Catasto Fabbricati*):

- - proprietà per la quota 1/2 del diritto di usufrutto con diritto di accrescimento, in regime di comunione dei beni;
- - proprietà per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà e per la quota 1/2 del diritto di usufrutto con diritto di accrescimento, in regime di comunione dei beni.

1.1.3 - CONFINI

Al Catasto Fabbricati

Appartamento:

- al piano quarto, la **particella n. 1224 sub 20**, confina da nord in senso orario con altra unità, corridoio e vano scale comune.

Garage

- al piano sotterraneo la **particella n. 1224 sub 41** confina da nord-est in senso orario con altra unità, disobbliogo garage (area di manovra) e terrapieno.

Al Catasto Terreni

L'area di pertinenza e di sedime dell'immobile in cui sono inseriti i beni oggetto di procedura esecutiva, identificata come già detto dalla particella n. 1224, confina, da nord-ovest in senso orario con Via Angelo Parrilla e con le particelle nn. 2349, 1302, 1301, 1300, 1297 e 1298 (v. *all.1.4-Estratto di mappa*).

1.1.4 – CONFORMITÀ CATASTALE



Le unità immobiliari (particella 1224 sub 20 e sub 41) come rilevate nel sopralluogo in data 31.05.2018 presentano difformità rispetto alla planimetria catastale dovute a piccole variazioni sui divisori interni che non incidono però sulla consistenza dell'immobile.

1.2 - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO-TERRITORIO

1.2.1 - TITOLI DI PROVENIENZA

Alla situazione di titolarità degli immobili del presente **LOTTO UNO**, si è pervenuti in forza dei seguenti atti (v. *all.1.5 - Atto di compravendita e atto di donazione*):

- Atto di compravendita in data 15.01.1993, rep. n. 11761 Fasc. n. 5000, Notaio SARTORIO ALBERTO in Treviso, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 27.01.1993 al n. 2193 del registro generale ed al n. 1810 del registro particolare.

Con questo atto i sigg. _____ hanno acquistato il totale usufrutto vitalizio dei beni oggetto di esecuzione, con reciproco diritto di accrescimento.

- Atto di donazione in data 06.03.2012, rep. n. 118.229 Racc. n. 40.186, Notaio FERRETTO GIUSEPPE in Conegliano, trascritto presso l'Agencia del Territorio di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08.03.2012 al n. 7515 del registro generale ed al n. 5698 del registro particolare.

Con questo atto la _____ ha ricevuto, quale bene personale, tutti i diritti di nuda proprietà dei beni oggetto di esecuzione, gravati di usufrutto totale vitalizio con reciproco diritto di accrescimento a favore della medesima e del signor _____



1.2.2 – SERVITU'

Non sono presenti servitù trascritte.

1.2.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, considerando come arco di tempo il "ventennio retro", risultano gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione di cui al **LOTTO UNO**, le seguenti formalità pregiudizievoli (*documentazione agli atti e visure di aggiornamento del 20.07.2018 - v. all.1.6*):

ISCRIZIONI

1) Iscrizione in data 20.06.2012 ai n.ri 18850/2656: Ipoteca volontaria per € 60.000,00 di cui capitale € 40.000,00;

a favore: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI-SOCIETÀ COOPERATIVA** con sede in Tarzo (TV) - C.F. 00254520265 per la quota di 1/1 della proprietà;

contro:

- proprietà per la quota 1/2 del diritto di usufrutto;

– proprietà per la quota 1/2 del diritto di usufrutto e per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà;

titolo: Atto mutuo del 19.06.2012 rep. 118819 Notaio Giuseppe Ferretto in Conegliano.

beni colpiti: per la quota 1/1 della proprietà

Catasto Fabbricati

Comune di Conegliano (TV) – Sezione E, Foglio 5:

- **particella n. 1224 sub 20** – Cat. A/2, Cl. 1, Cons. vani 6,5 Rendita € 386,05 - Via Angelo Parrilla, piano 4;
- **particella n. 1224 sub 41** – Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 16 mq Rendita € 58,50 - Via Angelo



Parrilla, piano S1.

Altri beni colpiti: no.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) Trascrizione in data 30.07.2013 ai n.ri 23753/15926:

a favore: FALLIMENTO VENETA CERAMICHE S.R.L. con sede in Conegliano - C.F.

00348160268 - proprietà per la quota di 1/1;

contro:

- proprietà per la quota 1/2 del diritto di usufrutto;

– proprietà per la quota 1/2 del diritto di usufrutto e per la

quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà;

titolo: Ordinanza di sequestro conservativo Tribunale di Venezia rep. n. 5688 del 26.07.2013;

beni colpiti: per la quota 1/1 della proprietà

Catasto Fabbricati

Comune di Conegliano (TV) – Sezione E, Foglio 5:

- **particella n. 1224 sub 20** – Cat. A/2, Cons. vani 6,5 - Via Angelo Parrilla, piano 4[^];
- **particella n. 1224 sub 41** – Cat. C/6, Cons. 16 mq - Via Angelo Parrilla, piano S1.

Altri beni colpiti: sì.

2) Trascrizione in data 20.04.2015 ai n.ri 10555/1186:

a favore: FALLIMENTO VENETA CERAMICHE S.R.L. con sede in Conegliano - C.F.

00348160268;

contro:



titolo: Atto giudiziario sentenza condanna esecutiva Tribunale di Venezia rep. n. 910 del 13.02.2015;

beni colpiti:

Catasto Fabbricati

Comune di Conegliano (TV) – Sezione E, Foglio 5:

- **particella n. 1224 sub 20** – Cat. A/2, Cons. vani 6,5 - Via Angelo Parrilla, piano 4[^];
- **particella n. 1224 sub 41** – Cat. C/6, Cons. 16 mq - Via Angelo Parrilla, piano Sott.

Altri beni colpiti: sì.

1.3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un appartamento con garage siti nel Comune di Conegliano (TV), in via Angelo Parrilla al civico 2 (*v. doc. fotografica*). Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte del complesso residenziale denominato “Tahiti”, posto nel centro di Conegliano (TV), e composto da due fabbricati residenziali contigui connessi da un’area verde comune attrezzata con percorsi pedonali.

Servito da una via pubblica residenziale, l’intero complesso immobiliare è dotato di un’accessibilità meccanica e pedonale, opportunamente separate; i garage delle singole unità immobiliari sono distribuiti al piano interrato, favorendo così l’uso a verde dell’intera superficie condominiale al piano terra.

Una parte dell’area scoperta del complesso residenziale è adibita a parcheggio; altro parcheggio pubblico è presente lungo la strada residenziale limitrofa.



Il complesso immobiliare, posto in un punto baricentrico, è compreso tra quattro aree verdi pubbliche: Parco Arturo Bendetti Michelangeli, due giardini comunali lungo Via Papa Giovanni XXIII e un giardino comunale lungo Via J. F. Kennedy.

Il fabbricato denominato “Tahiti I” è stato ultimato nel 1972: è un volume rettangolare sviluppato con andamento nord-est/sud-ovest, ed è composto da 18 alloggi con i rispettivi garage.

Il piano interrato ha una finitura pavimentale in battuto di cemento, è servito da luci al neon ed è presente una ventola in prossimità della bocca di lupo per una maggior ventilazione; al piano interrato si accede anche dal corpo scale direttamente.

Le attività commerciali e i servizi alla residenza sono presenti nelle aree limitrofe, trattandosi di una zona centrale di Conegliano, e all’interno del centro storico distante qualche centinaio di metri.

Caratteri generali del fabbricato

Il fabbricato si sviluppa su sei livelli fuori terra ed uno interrato. Al piano interrato si trovano i garage mentre ai piani superiori si distribuiscono le singole unità immobiliari a destinazione residenziale.

Al piano terra si sviluppa un ampio portico passante che consente l’accesso ai singoli corpi scala i cui ingressi sono realizzati con portoni in metallo brunito e vetro, finiti esternamente con boiserie in legno perlinato.

Il corpo scale ha pareti finite superficialmente con intonaco e dipintura lavabile, pavimenti in lastre lapidee cromaticamente alternate disposte a scacchiera, rivestimento in pietra dei gradini. Dal vano scala si accede direttamente dall’interno al piano sotterraneo dove sono distribuiti i garage. Nel vano scala le finestre sono in alluminio anodizzato e vetro retinato. Internamente il fabbricato è dotato di ascensore. Al piano terra sono stati ricavati locali per impianti tecnici.



La struttura portante verticale è realizzata in calcestruzzo e calcestruzzo armato con tamponamenti in laterizio, mattoni e bimattoni. I solai di piano sono in latero-cemento armato.

Le finiture esterne sono costituite da tetto a falde con manto di copertura in tegole, grondaie e pluviali in rame. Le facciate sono finite con rivestimento pittorico di tipo “graffiato”.

Il fabbricato è accessibile direttamente dalla via pubblica dalla quale è consentito l'ingresso ai garage mediante una rampa inclinata, finita superficialmente con cemento.

Appartamento

L'appartamento si sviluppa al piano quarto, interno 16; ha una pianta rettangolare ed è composto da ingresso, cucina, sala pranzo, tre camere, un disimpegno, due bagni, due ripostigli e tre terrazze (v. *all. 1.7-Piante*).

La superficie utile dell'appartamento è di mq 92,89 e quella delle terrazze è di complessivi mq 19,14; l'altezza interna è di m 2,80. La superficie lorda è pari a mq 107,56 con mq 21,34 per le sole terrazze.

Orientato secondo l'asse nord-sud, l'appartamento gode di un triplo affaccio.

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive ed alle finiture esterne si rimanda a quanto già detto per l'intero immobile.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: piastrelle in grès in tutti i locali e parquet nelle camere;
- rivestimenti delle pareti: intonaco civile liscio, tinteggiato, in calce rasata nella sala pranzo; rivestimenti in piastrelle sui bagni ed in mosaico nell'angolo cottura;
- infissi interni: porte interne tamburate, alcune in legno con specchiature in



vetro decorato, tre con sopra luce;

- infissi esterni: infissi in legno e vetro camera apribili ad anta e ribalta, avvolgibili in pvc, portoncino d'ingresso in legno con serratura di sicurezza e dotato di spioncino;
- Impianti: riscaldamento centralizzato con alimentazione a gas metano, corpi scaldanti dotati di valvole termostatiche nelle diverse stanze; impianto telefonico, elettrico, antenna centralizzata condominiale e citofono.

Sono presenti n. 2 bagni con gruppi miscelatori e sanitari di uso corrente e normale finitura, quali doccia, lavabi, wc, bidet.

L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto.

Le unità immobiliari presenti nel condominio scaricano le acque bianche su pozzetti di collegamento con le condutture comunali; lo scarico delle acque nere avviene mediante fosse settiche a depurazione biologica come indicato dall'ufficio igiene al momento della costruzione del fabbricato.

Delle terrazze presenti due sono attrezzate con fioriere e tutte con parapetti in ferro.

Garage

Ubicato al piano interrato del fabbricato, il garage ha una superficie utile di mq 13,52 e lorda di mq 16,02. Le pareti sono in calcestruzzo armato e laterizio, intonacato e tinteggiato, il pavimento è finito in battuto di cemento.

Il basculante del garage, dotato di sola apertura manuale, è in ferro verniciato. Il garage ha il solo impianto elettrico.

Area scoperta condominiale

Trattasi di un'area verde ampia e sviluppata intorno ai due corpi di fabbrica, ben curata con presenza di aiuole, alberature e arbusti e servita da qualche panchina. I percorsi pedonali sono realizzati con quadroni di ghiaino lavato e delimitati da punti



luce per esterni.

L'accesso all'area scoperta condominiale avviene esclusivamente in maniera pedonale dagli ingressi dell'intero complesso residenziale. L'accesso meccanico, separato da quello pedonale, è posto ai margini dell'area condominiale nei pressi della via pubblica ed è disciplinato nell'apertura da una sbarra a comando elettrico. L'accesso è funzionale al parcheggio condominiale delle auto nell'area a ovest, asfaltata e per percorrere la rampa di accesso al piano interrato, lasciando la fruibilità della rimanente area verde condominiale in piena sicurezza.

Parte dell'area è delimitata da un basso zoccolo in calcestruzzo con alcuni tratti integrati da siepi sviluppate per lunghezza limitate; di fatto l'area si presenta priva di recinzioni.

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Esternamente il fabbricato si presenta privo di deterioramenti nei trattamenti superficiali.

Il grado delle finiture presenti nell'appartamento (pavimenti, infissi, sanitari, rivestimenti parietali, corpi scaldanti,..), è di fattura corrente e ben conservato. Non sono evidenti segni di deterioramento sia nell'appartamento che nel garage, ad eccezione della parete di una camera da letto con segni di umidità lungo la verticalità di una parete d'angolo.

Per quanto sopra detto, lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato si può definire complessivamente buono.

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, era occupata dall'esecutato.

1.4 - CONTRATTO DI LOCAZIONE



L'immobile oggetto di perizia risulta libero da vincoli contrattuali di tipo locativo.

1.5 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Conegliano (TV), in base alla documentazione ricevuta e ai rilievi eseguiti presso l'immobile, è emerso quanto segue.

1.5.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Presidente della Provincia di Treviso con decreto del 10 gennaio 2017 n.4 ha ratificato, ai sensi dell'art. 15 comma 6 della L.R. 23/04/2004, n. 11, l'approvazione del **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)** del Comune di Conegliano, a seguito degli esiti della **Conferenza di Servizi del 16/12/2016**.

I beni oggetto del procedimento ricadono nell'**Ambito Territoriale Omogeneo 7**, (A.T.O. 7) disciplinato dall'art. 5 delle Norme Tecniche. Lo strumento urbanistico individua l'area in oggetto quale "AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE" disciplinata dall'art. 56 delle N.T.

Con deliberazione consiliare n. 63-509 del 20.2.2017 è stato adottato il **Piano degli Interventi (P.I.)** e, lo stesso, è stato **approvato con deliberazione consiliare n. 66-537 del 18.05.2017 ed è entrato in vigore dal 14.06.2017**. Con successiva deliberazione del Consiglio Comunale in data 28 settembre 2017 n.24 è stata **approvata la Variante parziale al Piano degli Interventi** (Variante verde).

L'area è parte degli "TESSUTO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE" di cui all'art. 29.1 delle N.T.O. È previsto il mantenimento dello stato di fatto ed è consentito il recupero della quantità volumetrica esistente. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle definite dall'art. 29.4 delle N.T.O.



Per il territorio di Conegliano, la sismicità indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Deliberazione del Consiglio Regionale Veneto n. 67 del 3.12.2003, classifica la zona quale “**Zona sismica 2**”.

Si riportano in allegato l’estratto della planimetria del P.A.T. e P.I. vigente e gli estratti delle N.T. e N.T.O. (v. *all.8 - Estratto P.A.T.-N.T., P.I- N.T.O.*).

1.5.2 – PRATICHE EDILIZIE

Presso l'archivio del Comune di Conegliano (TV) risultano le seguenti pratiche edilizie relative ai beni oggetto di relazione:

- **Domanda** a nome **Armellin Aldo** intesa a ottenere l’autorizzazione a costruire un edificio urbano e rilascio della **Licenza Edilizia n. 5 - Prot. 426/IV del 01.02.1972**;
- Rilascio del **Certificato di Abitabilità n. 117 del 12.12.1972**, con autorizzazione di abitabilità dal giorno 20.11.1972;
- **Domanda in data 16.07.1986** a nome **Basei Ferruccio** intesa ad ottenere la concessione edilizia in sanatoria per modifica prospettica – locale contatori – stenditoi in Via Parrilla 2/4. Rilascio di **Certificato di avvenuta formazione del silenzio-assenso prot. n. 3584/GTEPR del 22.01.2016**;
- **Domanda in data 31.12.1986 prot. n. 34182/Urb.** a nome **Immobiliare Douglasia s.p.a.** intesa ad ottenere la concessione edilizia in sanatoria per alcune difformità realizzate in corso di costruzione dell’appartamento sub 20 (terrazzini, pareti interne diversamente distribuite, ..).

(v. *all.1.9 – Piante autorizzate, licenze di costruzione e abitabilità*).

1.5.3 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.



1.5.4 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI

Ai fini della conformità si precisa che le unità immobiliari oggetto della presente relazione risultano conformi alle planimetrie allegate alla domanda di sanatoria presentata in data 31.12.1986 prot. n. 34182/Urb.

Nel colloquio intercorso con il tecnico dell'ufficio del Comune di Conegliano in data 22.06.2018 è emerso che l'istruttoria sulla domanda di sanatoria sopra citata è stata definita; **il proprietario dell'immobile dovrà inoltrare la richiesta di definizione del condono per ottenere il rilascio del Certificato di avvenuta formazione del silenzio assenso.**

1.6 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento oggetto della presente relazione non è dotato dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

1.7 - STIMA DELL'IMMOBILE

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e tenuto conto dell'ubicazione, età e consistenza dell'immobile sopra descritto, del grado delle finiture, dello stato di manutenzione e conservazione, della dotazione di impianti e di quant'altro sopra detto.

La valutazione si fonderà su percentuali di seguito precisate:

- al 100% per le parti residenziali;
- al 70% taverne e mansarde abitabili;
- al 50% le superfici accessorie quali magazzino, garage, sottotetto, cantina;



- al 30%-50% portici, logge;
- al 25%-30% terrazze;
- al 20% posti auto scoperti;
- al 2-5% eventuali aree scoperte di pertinenza, 10% se superfici inferiori ai 100 mq.

L'indagine di mercato per individuare il prezzo medio di riferimento è riferita a operatori del settore (agenzie immobiliari), confrontando i valori ricavati con le rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate – Agenzia del Territorio con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.). Il valore base individuato (€/mq) consente di determinare il VALORE DI RIFERIMENTO DEL BENE il quale dovrà essere soggetto a dei correttivi riferiti alla "specificità del bene" (tipicità dell'immobile, stato generale, stato di manutenzione e conservazione, finiture, dotazioni impiantistiche,..).

Per le motivazioni sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua, in fase di stima, una percentuale di riduzione del valore degli immobili che va da un minimo del 5% (immobili normali e/o appetibili) ad un massimo del 10% (immobili di non particolare pregio e/o interesse).

Nel caso di vendita forzata, alla riduzione sopra richiamata, si sommano ulteriori riduzioni da esprimere in termini percentuali, motivati da:

- la "modalità della vendita", per la quale occorre procedere alla riduzione di valore, attraverso l'impiego di una percentuale (5% circa), al fine di compensare eventuali maggiori oneri, in particolare il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene, oltre alla condizione di vendita che si accompagna, a volte, alla difficoltà di visionare l'immobile e che avviene senza la garanzia per i vizi e



difetti eventualmente presenti sull'immobile;

- le “condizioni di offerta del mercato”, in quanto in regime di vendita forzata e non di libero scambio, la procedura non contempla la possibilità di mettere sul mercato il bene nel momento più favorevole ma, al contrario, consente di alienarlo in un termine temporale prefissato, per cui la mancata permanenza del bene sul mercato si traduce in una svalutazione preventiva dell'immobile e con una riduzione del grado di appetibilità sullo stesso. Per le motivazioni sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua una percentuale di riduzione del valore degli immobili compresa generalmente tra il 10% (immobili normali e/o appetibili) e il 30% (immobili di non particolare pregio e/o interesse, considerando un valore medio intorno al 20%.

Il valore finale a cui si giunge sarà determinato a partire da:

1. verifica della tipologia e consistenza dell'immobile;
2. individuazione del valore unitario di riferimento, in base al mercato della zona e riferito a beni simili;
3. calcolo del valore del bene secondo l'applicazione del valore medio di mercato;
4. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la specificità di cui sopra;
5. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la presenza di vizi e/o limitazioni;
6. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la modalità di vendita (mancanza di garanzia e tempi maggiori per trasferimento della proprietà) e per le condizioni



dell'offerta (regime di vendita forzata e non di libero scambio).

Si precisa che eventuali costi (demolizioni, ripristini, opere di sanatoria,..) saranno sottratti solo alla fine dell'operazione estimativa complessiva in quanto, qualora preventivamente quantificati, al momento delle ulteriori riduzioni per vendita forzata verrebbero anch'essi scontati in maniera non corretta.

Per l'unità immobiliare, costituita dall'appartamento e il garage, il parametro di riferimento è la **superficie commerciale (mqe)**.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il Comune di Conegliano, individua una fascia/zona catastale *-Centrale/CENTRALE-* all'interno del cui perimetro sono ubicati i beni oggetto della presente relazione e riporta le quotazioni seguenti:

Abitazioni di tipo economico: condizione manutentiva "Normale";

Valore di mercato: minimo €/mq 1.150,00 – massimo €/mq 1.450,00

con un **valore medio pari a €/mq 1.300,00 circa**.

Considerando i **valori di mercato per immobili residenziali riscontrati presso Agenzie Immobiliari** nel Comune di Conegliano si individua una quotazione media **pari a €/mq 1.095,00**.

Considerando i beni oggetto di pignoramento, distanti pochi minuti dal centro storico della città, costruiti nel 1972, calcolato un coefficiente di deprezzamento per la vetustà pari a 35% circa, si ritiene che in base alle dimensioni, alla vetustà pari ad almeno 46 anni, per le condizioni in cui si trovano **si ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a €/mq 1.000,00**.

Preso atto che i beni costituiti dall'appartamento e il garage:

- sono inseriti in un contesto urbanistico-edilizio posto nel centro di Conegliano, peraltro dotato di una diffusa dotazione di servizi alla residenza



sia commerciali che amministrativi;

- presentano un'abitabilità al 1972 e una vetustà pari a 46 anni circa;
- hanno finiture normali con una dotazione impiantistica corrente;
- hanno buone condizioni conservative e di manutenzione,

e trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la "specificità dell'immobile", pari al 7%.

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

La superficie commerciale delle unità immobiliari (espressa in mqe = mq equivalenti) è stata calcolata come segue:

a – **UNITA' IMMOBILIARI:** Piano sotterraneo e quarto

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE
	Sotterraneo	Garage	mq	16,02	x	
Quarto	Appartamento	mq	107,56	x	1,00	mqe 107,56
Quarto	N. 3 terrazze	mq	21,34	x	0,30	mqe 6,40
Totale		mq	144,92			mqe 121,97

Complessivamente la superficie commerciale delle unità immobiliari (espressa in mqe=mq equivalenti) è pari a mqe 121,97 che si arrotonda a mqe 122.

SUPERFICIE UTILE

Piano Sotter.	Garage	mq	13,52
Piano quarto	Ingresso	mq	8,44
Piano quarto	Ripostiglio	mq	2,11
Piano quarto	Cucina	mq	11,82
Piano quarto	Bagno 1	mq	5,15



Piano quarto	Pranzo	mq	20,52
Piano quarto	Disimpegno	mq	2,79
Piano quarto	Camera 1	mq	11,10
Piano quarto	Camera 2	mq	16,51
Piano quarto	Camera 3	mq	8,73
Piano quarto	Bagno 2	mq	5,72
Piano quarto	Terrazzo 1	mq	6,11
Piano quarto	Terrazzo 2	mq	10,48
Piano quarto	Terrazzo 3	mq	2,55
Totale piano sotterraneo e quarto		mq	125,55

STIMA – Quota 1/1 della proprietà**A Fabbricato residenziale e garage**

1	Valore unitario di mercato	€/mq	1.000,00
2	Superficie di riferimento (mqe)	mqe	122
3	Valore beni senza riduz./deprezzamenti	€	122.000,00
4	Deprezzamento particolarità immobile (3x7%)	-7%	€ 8.540,00
5	Valore commerciale BB.Imm. pignorati	€	113.460,00
6	Deprezzamento per modalità vendita (5 x 5%)	- 5%	€ 5.673,00
7	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	107.787,00
8	Deprezzamento per condizioni offerta (7 x20%)	-20%	€ 21.557,40
9	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata	€	86.229,60
10	Spese sanatoria e regolarizzazione (a detrarre)	€	-----
11	TOTALE	€	86.229,60
12	Arrotondamento	€	-229,60

VALORE FINALE STIMA € 86.000,00

Nella loro totalità per i beni oggetto di pignoramento appartenenti al LOTTO UNO, per la quota di 1/1 della proprietà, si ritiene equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 86.000,00 (Euro ottantaseimila/00).

1.8 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione ipocatastale è completa.

ELENCO ALLEGATI LOTTO UNO

Allegato 1.1 – Visura Catasto Fabbricati

Allegato 1.2 – Planimetrie

Allegato 1.3 – Visura Catasto Terreni

Allegato 1.4 – Estratto di mappa

Allegato 1.5 – Atto di compravendita e atto di donazione

Allegato 1.6 – Visura aggiornamento C.RR.II.

Allegato 1.7 – Piante

Allegato 1.8 – Estratti P.A.T., P.I., N.T.O.

Allegato 1.9 – Copia piante autorizzate, licenze di costruzione, abitabilità

Allegato – Documentazione fotografica



LOTTO DUE

Sulla base delle attuali risultanze presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare gli esecutati sono proprietari degli immobili siti nel Comune di Colle Umberto (TV) come di seguito precisato:

-
-
-

2.1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

2.1.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili in oggetto sono censiti come segue:

CATASTO DEI FABBRICATI

Comune di Colle Umberto (TV) – Sezione B Foglio 4 (v. *all.2.1 - Visure Catasto Fabbricati*):

- **particella n. 1364 sub 22** – Cat. A/2, Cl. 2, Cons. vani 4 , Sup. Cat. totale 74 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 73 mq, Rendita € 361,52 - Via Modena, piano 1;
- **particella n. 1364 sub 41** – Cat. C/6, Cl. 5, Cons. 17 mq , Sup. Cat. totale 20 mq, Rendita € 48,29 - Via Modena, piano S1.

PRECISAZIONI CATASTALI

- Presso il Catasto dei Fabbricati gli immobili sopra identificati sono rappresentati graficamente da un elaborato planimetrico e da **n. 2**



planimetrie (v. *all.2.2 – Elab. planimetrico e planimetrie*);

- Al **Catasto Terreni** le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono parte di un fabbricato che insiste sul mappale di seguito identificato catastalmente:

CATASTO TERRENI

Comune di Colle Umberto (TV) – Foglio 9 (v. *all.2.3 - Visura Catasto Terreni*):

particella n. 1364 – Ente Urbano, Ha 0.34.33

- Nella mappa del **Catasto Terreni** non è inserito il fabbricato nel quale è presente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione. In data 24.07.2017 all'Agenzia del Territorio è stata inoltrata istanza di aggiornamento della mappa al fine dell'inserimento del fabbricato.

Parti comuni e quote millesimali

A seguito della comunicazione via mail in data 15.05.2018 da parte della società amministratrice del condominio, "Agenzia Bosco geom. Antonio s.a.s." in Conegliano (TV), l'appartamento in questione è identificato con le seguenti quote millesimali:

- quota millesimale di proprietà comune: 31,053/1000;
- quota millesimale di proprietà solo scala A: 83,025/1000.

Spese condominiali

A seguito della comunicazione via mail in data 15.05.2018 da parte dell'"Agenzia Bosco geom. Antonio s.a.s." in Conegliano (TV), al 28.02.2018 il debito residuo ammontava a € 123,40 da aggiungersi, quota parte, del preventivo dal 01.03.2018 al 28.02.2019, pari a € 283,98.

2.1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Fabbricati gli immobili sono intestati a (v. *all.2.1-Visure Catasto Fabbricati*):



-
-
-

2.1.3 - CONFINI

Al Catasto Fabbricati

Appartamento:

- al piano primo, la **particella n. 1364 sub 22**, confina da est in senso orario con subb 23, 21, 6 (ingresso e vano scala comune) e 8 (vano scala comune).

Garage

- al piano primo sottostrada la **particella n. 1364 sub 41** confina da nord in senso orario con sub 5 (rampa e area di manovra comune), terrapieno e con subb 40 e 12.

Al Catasto Terreni

L'area di pertinenza e di sedime dell'immobile in cui sono inseriti i beni oggetto di procedura esecutiva, identificata come già detto dalla particella n. 1364, confina, da sud in senso orario con le particelle nn. 640, 625, 633, 632, 890, 889 e con Strada vic. Del Borgo Venezia (v. *all.2.4-Estratto di mappa*).

2.1.4 – CONFORMITÀ CATASTALE

Le unità immobiliari (particella 1364 sub 22 e sub 41) **come rilevate nel sopralluogo in data 31.05.2018 non presentano difformità rispetto alle planimetrie catastali depositate.**



2.2 - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO-TERRITORIO

2.2.1 - TITOLI DI PROVENIENZA

Alla situazione di titolarità degli immobili del presente **LOTTO DUE**, si è pervenuti in forza del seguente atto (v. *all.2.5 - Atto di compravendita*):

- **Atto di compravendita in data 02.10.2007**, rep. n. 106.444 Raccolta n. 30.194, Notaio FERRETTO GIUSEPPE in Conegliano, trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17.10.2007 al n. 49060 del registro generale ed al n. 26660 del registro particolare.

2.2.2 – SERVITU’ E VINCOLI

Da atto di compravendita in data 02.10.2007, rep. n. 106.444 Racc. n. 30.194, Notaio FERRETTO GIUSEPPE in Conegliano si legge:

“Avviene la compravendita con ogni azione, ragione e servitù attiva e passiva inerente, apparente e non, anche se non risultante dai pubblici registri o dai titoli di provenienza, ed in particolare con quelle venutesi a creare a seguito del frazionamento dell’intero edificio e stabile e poste in essere dalla Legge e dal regolamento di condominio a carico di ciascun condomino, ed in particolare con quanto previsto nell’atto di “Costituzione di vincolo ad uso pubblico delle aree destinate a piazza, portico e parcheggio” da me Notaio autenticato nelle firme in data 3 maggio 2005 n. 98.517 di Repertorio, registrato a Conegliano in data 17 maggio 2005, al n. 732, Serie 2”.

Con tale atto il Comune di Colle Umberto ha richiesto di porre in essere un vincolo ad uso pubblico delle aree destinate a piazza per mq 782,50, a portico per mq 238,50 e a parcheggio per mq 667,70, da ricavarsi sull’area scoperta dell’allora erigendo fabbricato di proprietà della società Green House Invest s.r.l..



2.2.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, considerando come arco di tempo il "ventennio retro", risultano gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione di cui al **LOTTO DUE**, le seguenti formalità pregiudizievoli (*documentazione agli atti e visure di aggiornamento del 20.07.2018 - v. all.2.6*):

ISCRIZIONI

1) Iscrizione in data 30.10.2007 ai n.ri 106445/30195: Ipoteca volontaria per € 180.000,00 di cui capitale € 120.000,00;

a favore: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI-SOCIETÀ COOPERATIVA** con sede in Tarzo (TV) - C.F. 00254520265 per la quota di 1/1 della proprietà;

titolo: Atto mutuo fondiario del 02.10.2007 rep. 106445 Notaio Giuseppe Ferretto in Conegliano;

beni colpiti: per la quota 1/1 della proprietà

Catasto Fabbricati

Comune di Colle Umberto (TV) – Sezione B, Foglio 4:

- **particella n. 1364 sub 22** – Cat. A/2, Cl. 2, Cons. vani 4 Rendita € 361,52 - Via Modena, piano 1;
- **particella n. 1364 sub 41** – Cat. C/6, Cl. 5, Cons. 17 mq , Rendita € 48,29 - Via Modena, piano S1.



Altri beni colpiti: no.

2) Iscrizione in data 25.11.2013 ai n.ri 33878/4878: Ipoteca legale ex art. 77 del D.P.R.

602/73 per € 135.413,58 di cui capitale € 67.706,79;

a favore: EQUITALIA NORD S.p.a. con sede in Milano - C.F. 07244730961 per la quota di 1/3 della proprietà;

contro:

– proprietà per la quota di 1/3;

titolo: Ipoteca legale ex art. 77 del D.P.R. 602/73 del 18.11.2013 rep. 412 di Equitalia Nord S.p.a.;

beni colpiti: per la quota 1/3 della proprietà

Catasto Fabbricati

Comune di Colle Umberto (TV) – Sezione B, Foglio 5:

- **particella n. 1364 sub 22** – Cat. A/2, Cl. 2, Cons. vani 4 Rendita € 361,52 - Via Modena, piano 1;
- **particella n. 1364 sub 41** – Cat. C/6, Cl. 5, Cons. 17 mq , Rendita € 48,29 - Via Modena, piano S1.

Altri beni colpiti: no.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) Trascrizione in data 30.07.2013 ai n.ri 23753/15926:

a favore: FALLIMENTO VENETA CERAMICHE S.R.L. con sede in Conegliano - C.F. 00348160268 - proprietà per la quota di 1/1;



titolo: Atto giudiziario Ordinanza di sequestro conservativo Tribunale di Venezia rep.
n. 5688 del 26.07.2013;

beni colpiti: per la quota 1/1 della proprietà

Catasto Fabbricati

Comune di Colle Umberto (TV) – Sezione B, Foglio 5:

- **particella n. 1364 sub 22** – Cat. A/2, Cl. 2, Cons. vani 4 Rendita € 361,52 - Via
Modena, piano 1;
- **particella n. 1364 sub 41** – Cat. C/6, Cl. 5, Cons. 17 mq , Rendita € 48,29 - Via
Modena, piano S1.

Altri beni colpiti: sì.

2) Trascrizione in data 20.04.2015 ai n.ri 10555/1186:

a favore: FALLIMENTO VENETA CERAMICHE S.R.L. con sede in Conegliano - C.F.
00348160268;



titolo: Atto giudiziario sentenza condanna esecutiva Tribunale di Venezia rep. n. 910 del 13.02.2015;

beni colpiti:

Catasto Fabbricati

Comune di Colle Umberto (TV) – Sezione B, Foglio 5:

- **particella n. 1364 sub 22** – Cat. A/2, Cl. 2, Cons. vani 4 Rendita € 361,52 - Via Modena, piano 1;
- **particella n. 1364 sub 41** – Cat. C/6, Cl. 5, Cons. 17 mq , Rendita € 48,29 - Via Modena, piano S1.

Altri beni colpiti: sì.

2.3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un appartamento con garage siti nel Comune di Colle Umberto (TV), in via Modena al civico 41 (*v. doc. fotografica*). Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte del Fabbricato condominiale denominato “Palazzo del Colle”, posto nel centro di Colle Umberto (TV).

Delimitato da una strada residenziale, il fabbricato è caratterizzato da un’accessibilità meccanica e pedonale, opportunamente separate; i garage delle singole unità immobiliari sono distribuiti al piano interrato, favorendo così l’uso a “piazza pubblica” di parte della superficie condominiale al piano terra. Limitrofa all’area residenziale è presente uno spazio adibito a parcheggio a servizio del complesso immobiliare.

Il fabbricato la cui agibilità è stata rilasciata nel 2007, si sviluppa con una pianta a “L” ed è composto da n. 20 unità a destinazione residenziale (situate 10 al piano primo



e 10 al piano secondo), n. 6 unità a destinazione negozio (situate al piano terra con rispettivo magazzino al piano interrato), n. 20 autorimesse al piano interrato e n. 14 posti auto coperti al piano interrato.

Le attività commerciali e i servizi alla residenza distano poche centinaia di metri dal complesso immobiliare e sono distribuiti nell'area centrale di Colle Umberto.

Caratteri generali del fabbricato

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli fuori terra ed un piano primo sottostrada. Internamente il fabbricato è dotato di ascensore. I portoni d'ingresso sono realizzati esternamente in alluminio ed internamente in legno e dotati di doppio vetro camera. Il corpo scale ha pareti finite superficialmente con intonaco e rasatura, pavimenti in lastre lapidee lucidate, rivestimento in marmo dei gradini. Dal vano scala si accede direttamente dall'interno al piano primo sottostrada dove sono distribuiti i garage ed i posti auto coperti.

La struttura portante verticale è realizzata in calcestruzzo armato con tamponamenti in laterizio. I solai di piano sono in latero-cemento armato.

Le finiture esterne sono costituite da tetto a falde con manto di copertura in tegole, grondaie e pluviali in rame, facciate finite in intonaco con dipintura superficiale e zoccolo alla base.

Il fabbricato è accessibile direttamente dalla via pubblica dalla quale è consentito l'ingresso ai garage mediante una rampa inclinata, finita superficialmente con cemento.

Appartamento

L'appartamento si sviluppa al piano primo; ha una pianta rettangolare ed è composto da ingresso con soggiorno e cucina, un disimpegno, un bagno, due camere di cui una dotata di cabina armadio adibita a bagno, una loggia (v. *all. 2.7 - Piante*).



La superficie utile dell'appartamento è di mq 60,08, quella della loggia è di mq 3,50, l'altezza interna è di m 2,70. La superficie lorda è pari a mq 73,25 con mq 4,03 per la loggia. Orientato secondo l'asse est-ovest, l'appartamento gode di un solo affaccio.

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive ed alle finiture esterne si rimanda a quanto già detto per l'intero immobile.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: piastrelle in grès in tutti i locali e listoni di legno nella camera grande;
- rivestimenti delle pareti: intonaco civile liscio, tinteggiato; rivestimenti in piastrelle sul bagno, sulla cabina armadio/bagno e nell'angolo cottura;
- infissi interni: porte interne tamburate;
- infissi esterni: infissi in legno e vetro camera apribili ad anta e ribalta, con scuri in legno, portoncino d'ingresso in legno con serratura di sicurezza e dotato di spioncino;
- soglie e davanzali: in marmo lucidato;
- Impianti: riscaldamento autonomo con alimentazione a gas metano, corpi scaldanti in acciaio nelle diverse stanze; impianto telefonico predisposto, videocitofono, elettrico, antenna centralizzata condominiale.

I due bagni presenti hanno sanitari correnti (wc, bidet, doccia lavabo, vasca da bagno), rubinetteria con miscelatori e scaldasalviette a parete oltre allo spazio per la lavatrice.

L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto.

Le acque bianche e nere delle singole unità immobiliari presenti nel fabbricato sono scaricate sulla fognatura mista comunale.



Garage

Ubicato al piano primo sottostrada del fabbricato, il garage ha una superficie calpestabile di mq 11,61 con un'altezza interna di m 3,00. Le pareti sono in blocchi di cemento, intonacato e tinteggiato, il pavimento è in battuto di cemento ed il solaio di copertura è costituito da lastre predalles. Il basculante del garage, dotato di sola apertura manuale, è in ferro verniciato. Il garage ha il solo impianto elettrico, del tipo fuori traccia.

L'accesso ai garage dalla via pubblica è chiuso da un cancello comandato elettricamente.

Area scoperta condominiale (subb 1, 2 e 3)

Trattasi di un'ampia area scoperta di totali mq 2.441 catastali che si sviluppa intorno al fabbricato, molto ben curata e delimitata da punti luce per esterni fissati a parete sull'edificio. Una zona a sud (sub 2) antistante il fabbricato di mq 783 circa è adibita a piazza, pavimentata con blocchetti di porfido e lastre "Trani". La zona a ovest ed a nord (sub 3) di mq 667 circa è in parte asfaltata, per la viabilità carraia, ed in minor parte pavimentata con blocchetti autobloccanti tipo "betonella", destinata al parcheggio degli autoveicoli. La rimanente area (sub 1) di mq 991 circa è lasciata a prato con presenza di alberi a basso fusto/arbusti e a percorsi pedonali finiti in blocchetti di porfido.

L'accesso all'area aperta ad uso pubblico verde avviene solo pedonalmente; l'accesso meccanico, separato da quello pedonale, è posto ai margini dell'area condominiale.

L'area è parzialmente recintata con rete plasticata e paletti in alluminio su zoccolo in calcestruzzo o su muretto in getto a vista dall'altezza variabile da cm. 75 a 90 determinati dalla pendenza del terreno.



Gli accessi al condominio sono disciplinati da aperture elettrocomandate.

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEGLI IMMOBILI
PIGNORATI

Esternamente il fabbricato si presenta privo di deterioramenti nei trattamenti superficiali. Il grado delle finiture presenti nell'appartamento (pavimenti, infissi, sanitari, rivestimenti parietali, corpi scaldanti,..), è di fattura corrente e molto ben conservato. Non sono evidenti segni di deterioramento sia nell'appartamento che nel garage.

Per quanto sopra detto, lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato si può definire complessivamente ottimo.

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, era occupata.

2.4 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

Per l'immobile *de quo*, tra la sig.ra

(parte conduttrice), risulta stipulato un **contratto di locazione in data 23.02.2008**, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Conegliano (TV) in data 04.03.2008 al n° 930 Serie III[^] (*v. all. 2.8 - Contratto locazione*) con il quale è data in locazione l'unità immobiliare posta al piano primo completamente arredato e il garage al piano interrato, entrambi in comune di Colle Umberto (TV) in Via Modena al civico n. 41.

La durata della locazione è fissata in quattro anni a partire dal 01.03.2008 con termine al 29.02.2012. Il rinnovo, di ugual periodo, potrà avvenire tacitamente nel caso di mancata disdetta inviata alla parte locatrice almeno sei mesi prima della scadenza. Il canone di locazione è concordato in € 6.120,00 annui da pagarsi in n. 12 rate



mensili anticipate di € 510,00 cadauna.

Poiché il canone di locazione è congruo e il contratto è di data certa anteriore:

- all'ordinanza di sequestro conservativo del Tribunale di Venezia rep. n. 5688 del 26.07.2013, trascritto a Treviso il 30.07.2013;
- alla sentenza di condanna esecutiva del Tribunale di Venezia rep. 910 del 13.02.2015, trascritto a Treviso il 20.04.2015,

il contratto di locazione è opponibile ai creditori.

2.5 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Colle Umberto (TV), in base alla documentazione ricevuta e ai rilievi eseguiti presso l'immobile, è emerso quanto segue.

2.5.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Colle Umberto è dotato di **Piano di Assetto del Territorio** (P.A.T.) **approvato in data 29.07.2011 dalla Conferenza di Servizi** e divenuto efficace il 15.10.2011 per effetto della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto (BUR) n. 73 in data 30.09.2011.

I beni oggetto del procedimento ricadono nell'**Ambito Territoriale Omogeneo R.1** (A.T.O. R.1) "ATO R.1 – AMBITO CON PREVALENZA DEL SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE" disciplinato dall'art. 66 delle Norme Tecniche (N.T.) ed in particolare in "A.T.O. R.1.1- ambito Insediativo Integrato di Colle Umberto". L'area rientra tra le azioni strategiche quale "AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA RESIDENZA E SERVIZI PER LA RESIDENZA" disciplinate dall'art. 35 delle N.T.. Tali aree sono caratterizzate dalla presenza di insediamenti consolidati o in via di consolidamento, nonché da aree attualmente agricole ma suscettibili di trasformazione, in cui sono



possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento.

Con l'approvazione del primo P.A.T., il P.R.G. all'epoca vigente per le parti compatibili con il P.A.T., è divenuto il 1° **Piano degli Interventi (P.I.)**.

Il P.I. di tipo "ricognitivo e di riallineamento" è stato approvato con D.C.C. n. 33 del 15.11.2012. Successivamente con D.C.C. n. 59 del 28.12.2016, è stato adottato il 3° P.I., poi approvato con D.C.C. n. 25 del 14.06.2017. L'area sulla quale insiste il fabbricato e parte dell'area scoperta oggetto della presente relazione sono identificate quali "Z.T.O. B - ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE, DI INTEGRAZIONE E DI RISTRUTTURAZIONE", disciplinate dall'art. 46 delle N.T.O. e "Fb - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE", disciplinate dall'art.55 delle N.T.O.; comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, per le quali il P.I. prevede il completamento dell'edificazione e l'eventuale ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici e/o di complessi e insiemi edilizi.

Possono inoltre comprendere alcune parti di territorio destinate ad attività produttive non più compatibili o da trasferire, mediante interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica.

In queste zone il PI si attua mediante Intervento Diretto. Per gli edifici esistenti legittimati e non sottoposti a grado di protezione, sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'articolo 3 del DPR 380/01, nonché di demolizione dell'esistente e nuova costruzione con sagoma e sedime diverso, mantenendo la superficie esistente o ampliandola sino al raggiungimento degli indici di zona. Per gli edifici con più di 2 alloggi che alla data di adozione del presente PI abbiano superato l'indice di utilizzazione fondiaria, è ammesso l'ampliamento massimo del 20% del volume residenziale esistente (con esclusione dei locali accessori quali garages, cantine, lavanderie, legnaie, magazzini etc).



L'edificazione è regolata dalle norme di zona di seguito riportate:

- If: da 1,00 a 1,50 mc/mq come da tabella dimensionamento riportata nel Repertorio Normativo;
- V: non superiore a quello esistente, maggiorato del 20% nelle parti ad intervento urbanistico preventivo;
- C: 30%;
- P: 3 con $I_f \geq 1,25$;
2 con $I_f < 1,25$;
- Dc: 0,50 H, con un minimo di 5,00 ml;
- Ds: H, con un minimo di 5,00 ml;
- Df: H del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 ml.

Per l'altra parte dell'area scoperta oggetto della presente relazione situata a sud del fabbricato è identificata quale "Fb - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE", disciplinate dall'art. 55 e comprendono le aree destinate agli edifici di pubblico interesse, nonché agli insediamenti di rilevanza sociale.

L'intero territorio è classificato quale "**ZONA SISMICA 2**" ai sensi dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3519/2006 e successive modifiche, disciplinata dall'art. 9 delle N.T.O.

Si riportano in allegato l'estratto della planimetria del P.A.T. e P.I. vigente e gli estratti delle N.T. e N.T.O. (v. *all.2.9 - Estratto P.A.T.- N.T. , P.I.- N.T.O.*).

2.5.2 – PRATICHE EDILIZIE

Presso l'archivio del Comune di Colle Umberto (TV) risultano le seguenti pratiche edilizie relative ai beni oggetto di relazione:

- **Domanda in data 21.02.2005** a nome **Green House Invest s.r.l.** intesa a ottenere il Permesso di Costruire per la costruzione di fabbricato



residenziale/commerciale denominato “Palazzo del Colle”. Rilascio del **Permesso di Costruire n. 4518/4 - Prot. 1805 del 12.05.2005;**

- **D.I.A. n. 4518/5 in data 29.09.2006, prot. 11504** a nome **Trevisan Nadia**, legale rappresentante di Green House Invest s.r.l., per *“modifiche relative allo spostamento di pareti divisorie interne non portanti ed apertura di una finestra sul prospetto Nord-Est al Piano Terra”*;
- **D.I.A. n. 4518/6 in data 16.12.2006, prot. 14678** a nome **Trevisan Nadia**, legale rappresentante di Green House Invest s.r.l., per *“demolizione di un tratto della recinzione esistente, della lunghezza di circa ml 50,00 e la ricostruzione sullo stesso sedime, della nuova recinzione che sarà costituita da una fondazione in C.A. da cm. 30x30, muretto in getto a vista dello spessore di cm. 20 e dall’altezza variabile da cm. 75 a 90 determinati dalla pendenza del terreno. Sovrastante verrà fissata a paletti metallici una rete plastificata dell’altezza di cm. 120”*;
- Rilascio di **Certificato di Agibilità n. 4518 del 19.09.2007.**

(v. all.2.10 – *Piante autorizzate, licenze di costruzione e abitabilità*).

2.5.3 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

2.5.4 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI

Ai fini della conformità si precisa che le unità immobiliari oggetto della presente relazione non sono conformi al progetto autorizzato.

Nell’appartamento sono presenti alcune difformità dovute alla traslazione di alcuni divisori, alla realizzazione di ulteriori pareti divisorie e la realizzazione di un secondo bagno nel vano destinato originariamente a cabina-armadio.



2.5.5 –SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE RISCOSE E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

Le difformità riscontrate, **relative alle variazioni interne**, eseguite in difformità dal Permesso di Costruire ovvero in assenza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, **possono ottenere il permesso in sanatoria in quanto l'intervento, risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.**

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa determinata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Colle Umberto (TV). Per le opere eseguite in difformità dalle autorizzazioni edilizie, è prevista una **sanzione di € 1.000,00** per unità immobiliare.

Detti importi sono da ritenersi presuntivi, poiché la quantificazione definitiva è di competenza del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Colle Umberto (TV).

L'aggiudicatario dovrà sostenere, inoltre, spese per prestazioni tecniche inerenti le pratiche di sanabilità delle opere abusive comprensive della elaborazione di tutta la documentazione necessaria alla corretta definizione dell'immobile, della redazione e della produzione documentale tecnica da allegare alla richiesta da inoltrare al Comune di Colle Umberto (TV).

Per le pratiche da redigere e inoltrare al solo Comune di Colle Umberto (TV), risultando la planimetria catastale coerente con l'attuale distribuzione, si stima una spesa tecnica professionale pari a **€ 2.500 circa oneri di legge compresi.**

Complessivamente la spesa relativa alla regolarizzazione delle unità immobiliari pignorate ammonta a € 3.500,00=:

2.6 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA



L'appartamento oggetto della presente relazione non è dotato dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

2.7 - STIMA DELL'IMMOBILE

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e tenuto conto dell'ubicazione, età e consistenza dell'immobile sopra descritto, del grado delle finiture, dello stato di manutenzione e conservazione, della dotazione di impianti e di quant'altro sopra detto.

La valutazione si fonderà su percentuali di seguito precisate:

- al 100% per le parti residenziali;
- al 70% taverne e mansarde abitabili;
- al 50% le superfici accessorie quali magazzino, garage, sottotetto, cantina;
- al 30%-50% portici, logge;
- al 25%-30% terrazze;
- al 20% posti auto scoperti;
- al 2-5% eventuali aree scoperte di pertinenza, 10% se superfici inferiori ai 100 mq.

L'indagine di mercato per individuare il prezzo medio di riferimento è riferita a operatori del settore (agenzie immobiliari), confrontando i valori ricavati con le rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate – Agenzia del Territorio con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.). Il valore base individuato (€/mq) consente di determinare il VALORE DI RIFERIMENTO DEL BENE il quale dovrà essere soggetto a dei correttivi riferiti alla "specificità del bene" (tipicità dell'immobile, stato



generale, stato di manutenzione e conservazione, finiture, dotazioni impiantistiche,...).

Per le motivazioni sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua, in fase di stima, una percentuale di riduzione del valore degli immobili che va da un minimo del 5% (immobili normali e/o appetibili) ad un massimo del 10% (immobili di non particolare pregio e/o interesse).

Nel caso di vendita forzata, alla riduzione sopra richiamata, si sommano ulteriori riduzioni da esprimere in termini percentuali, motivati da:

- la “modalità della vendita”, per la quale occorre procedere alla riduzione di valore, attraverso l’impiego di una percentuale (5% circa), al fine di compensare eventuali maggiori oneri, in particolare il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene, oltre alla condizione di vendita che si accompagna, a volte, alla difficoltà di visionare l’immobile e che avviene senza la garanzia per i vizi e difetti eventualmente presenti sull’immobile;
- le “condizioni di offerta del mercato”, in quanto in regime di vendita forzata e non di libero scambio, la procedura non contempla la possibilità di mettere sul mercato il bene nel momento più favorevole ma, al contrario, consente di alienarlo in un termine temporale prefissato, per cui la mancata permanenza del bene sul mercato si traduce in una svalutazione preventiva dell’immobile e con una riduzione del grado di appetibilità sullo stesso. Per le motivazioni sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua una percentuale di riduzione del valore degli immobili compresa generalmente tra il 10% (immobili normali e/o appetibili) e il 30% (immobili di non particolare pregio e/o interesse, considerando un valore medio



intorno al 20%.

Il valore finale a cui si giunge sarà determinato a partire da:

7. verifica della tipologia e consistenza dell'immobile;
8. individuazione del valore unitario di riferimento, in base al mercato della zona e riferito a beni simili;
9. calcolo del valore del bene secondo l'applicazione del valore medio di mercato;
10. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la specificità di cui sopra;
11. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la presenza di vizi e/o limitazioni;
12. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la modalità di vendita (mancanza di garanzia e tempi maggiori per trasferimento della proprietà) e per le condizioni dell'offerta (regime di vendita forzata e non di libero scambio).

Si precisa che eventuali costi (demolizioni, ripristini, opere di sanatoria,..) saranno sottratti solo alla fine dell'operazione estimativa complessiva in quanto, qualora preventivamente quantificati, al momento delle ulteriori riduzioni per vendita forzata verrebbero anch'essi scontati in maniera non corretta.

Per l'unità immobiliare, costituita dall'appartamento e dal garage, il parametro di riferimento è la superficie commerciale.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il Comune di Colle Umberto, individua una Fascia/zona catastale (*Centrale/CENTRALE*) all'interno del cui perimetro sono ubicati i beni oggetto della presente relazione e riporta le quotazioni seguenti:



Abitazioni civili: condizione manutentiva “Ottima”;

Valore di mercato: minimo €/mq 1.050,00 – massimo €/mq 1.150,00

con un **valore medio pari a €/mq 1.100,00** circa.

Considerando i **valori di mercato per immobili residenziali riscontrati presso Agenzie Immobiliari** nel Comune di Colle Umberto prossimi alla zona in cui è ubicato il bene per cui si relaziona, si individua una quotazione media ponderata **pari a €/mq 1.085,00** circa.

Considerando i beni oggetto di pignoramento, posti nella zona centrale del comune, costruiti nel 2007, si ritiene che in base alle dimensioni, alla vetustà pari a circa 11anni, per le ottime condizioni in cui si trovano, **si ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a €/mq 1.100,00.**

Preso atto che i beni costituiti dall'appartamento e dal garage:

- sono inseriti in un contesto urbanistico-edilizio posto nel centro di Colle Umberto (TV), peraltro dotato di una adeguata dotazione di servizi alla residenza sia commerciali che amministrativi;
- presentano un'abitabilità al 2007 e una vetustà pari ad almeno 11 anni circa;
- hanno finiture normali con una dotazione impiantistica corrente;
- hanno ottime condizioni conservative e di manutenzione,

e trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la “specificità dell'immobile”, pari al 5%.**

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

La superficie commerciale del fabbricato (espressa in mqe = mq equivalenti) è stata calcolata come segue:

a – UNITA' IMMOBILIARI: Piano primo e primo sottostrada



PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE	
	Primo Sottos.	Garage	mq	19,00	x	0,50	mqe
Primo	Appartamento	mq	69,22	x	1,00	mqe	69,22
Primo	Loggia	mq	4,03	x	0,30	mqe	1,21
Totale		mq	92,25			mqe	79,93

Complessivamente la superficie commerciale del fabbricato (espressa in mqe=mq equivalenti) è pari a mqe 79,93 che si arrotonda a mqe 80.

SUPERFICIE UTILE

Piano Sottos.	Garage	mq	11,61
Piano primo	Ingresso-soggiorno-cucina	mq	23,21
Piano primo	Disimpegno	mq	4,34
Piano primo	Camera 1	mq	9,00
Piano primo	Camera 2	mq	14,14
Piano primo	Bagno	mq	6,75
Piano primo	Cabina armadio/bagno	mq	2,65
Piano primo	Loggia	mq	3,50
Totale		mq	75,19

STIMA – Quota 1/1 della proprietà

A Appartamento e garage

1	Valore unitario di mercato	€/mq	1.100,00
2	Superficie di riferimento (mqe)	mqe	80
3	Valore beni senza riduz./deprezzamenti	€	88.000,00
4	Deprezzamento particolarità immobile (3x5%)	-5%	€ 4.400,00
5	Valore commerciale BB.Imm. pignorati	€	83.600,00



6	Deprezzamento per modalità vendita (5 x 5%)	- 5%	€	4.180,00
7	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione		€	79.420,00
8	Deprezzamento per condizioni offerta (7 x20%)	-20%	€	15.884,00
9	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata		€	63.536,00
10	Spese sanatoria e regolarizzazione (a detrarre)		€	3.500,00
11		TOTALE	€	60.036,00
12		Arrotondamento	€	-36,00
			VALORE FINALE STIMA	€ 60.000,00

Nella loro totalità per i beni oggetto di pignoramento appartenenti al LOTTO DUE, per la quota di 1/1 della proprietà, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 60.000,00 (Euro sessantamila/00).**

2.8 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione ipocatastale è completa.

ELENCO ALLEGATI LOTTO DUE

Allegato 2.1 – Visura Catasto Fabbricati

Allegato 2.2 – Elaborato planimetrico e Planimetrie

Allegato 2.3 – Visura Catasto Terreni

Allegato 2.4 – Estratto di mappa

Allegato 2.5 – Atto di compravendita

Allegato 2.6 – Visura aggiornamento C.RR.II.

Allegato 2.7 – Piante

Allegato 2.8 – Contratto di locazione

Allegato 2.9 – Estratti P.A.T., P.I., N.T.O.



Allegato 2.10 – Copia piante autorizzate, licenze di costruzione, abitabilità

Allegato – Documentazione fotografica

Treviso, 10 settembre 2018

L'Esperto Estimatore - Arch. LUCIO CHIN

Firmato digitalmente da

lucio chin

CN = chin lucio
O = Ordine degli Architetti
di Treviso/80014180261
T = Architetto
SerialNumber =
IT:CHNLCU56B06L407J
e-mail =
lucio.chin@archiworldpec.it
C = IT

