

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**Procedura Esecutiva n. R.G.E. 114/2015**

avanti all'III.mo Sig. G.E. dott. [REDACTED]

promossa da

**Banca** [REDACTED]

con l'avv. [REDACTED]

e con l'intervento di

[REDACTED]

con l'avv. [REDACTED]

e di

[REDACTED]

con l'avv. [REDACTED]

e di

**Banca** [REDACTED]

con l'avv. [REDACTED]

e di

**Banca** [REDACTED]

con l'avv. [REDACTED]

**Giuramento dell'Esperto Stimatore, ing. Cristina Candelli, in data 01.02.2018.**

**Udienza di comparizione delle Parti fissata per il 18.07.2018.**

**PERIZIA di STIMA**

**INDICE**

INDICE .....	1
PERIZIA di STIMA.....	3
Operazioni Peritali. ....	3

1.0	FORMAZIONE DEI LOTTI.....	5
	Unico Lotto di vendita. Piena proprietà dell'Esecutato.....	5
1.1	UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE .....	6
1.2	IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	6
1.3	CONFINI DEL LOTTO.....	7
1.4	SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE.....	8
1.5	DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.....	8
1.6	TRASCRIPTIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	9
1.7	DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.....	11
1.7.1	Descrizione degli esterni e degli spazi comuni.....	11
1.7.2	Descrizione degli interni.....	12
1.7.3	Consistenza.....	15
1.7.4	Impianti.....	16
1.7.5	Stato di conservazione.....	17
1.8	DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITÀ – QUOTA DI PROPRIETA' DELLE PARTI COMUNI, SPESE ED ONERI CONDOMINIALI. .....	17
1.8.1.	Destinazione urbanistica.....	17
1.8.2.	Pratiche edilizie.....	18
1.8.3.	Accatastamento.....	18
1.8.4.	Conformità edilizia.....	18
1.8.5.	Attestato di certificazione energetica.....	19
1.8.6.	Quota di proprietà delle parti comuni, spese ed oneri condominiali.....	19
1.9	DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.....	22
1.10	DIVISIBILITÀ.....	22

1.11	STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	23
1.11.1.	Valore unitario.....	23
1.11.2.	Superficie commerciale.....	23
1.11.3.	Stima.....	23
1.12	STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	24
1.13	RIEPILOGO.....	24
1.14	ELENCO ALLEGATI.....	25

\* \* \* \* \*

### **PERIZIA di STIMA**

Il giorno 13.12.2017, l'Ill.mo Sig. G.E. dott. [REDACTED] ha nominato la sottoscritta ing. Cristina Candelli, libera professionista iscritta al n. A2071 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Treviso ed ivi risiedente al civico 51/d di via Alzaia, quale Esperto Stimatore nel Procedimento di Pignoramento Immobiliare n. 114/2015 R.G.E., al fine di redigere la relazione di stima ex art.173 bis disp. att. c.p.c.

Il giorno 01.02.2018 è stato conferito l'incarico e la scrivente ha prestato il giuramento di rito. L'Udienza per la comparizione delle Parti è stata fissata per il 18.07.2018.

Oggetto della perizia è la porzione di un fabbricato ad uso residenziale, composta da un'abitazione, dotata di garage, ripostiglio, posto auto esterno e due corti esclusive, oltre alle parti comuni del complesso immobiliare di cui fa parte. La quota pignorata è per l'intera piena proprietà.

#### **Operazioni Peritali.**

Le operazioni peritali sono consistite:

- in un sopralluogo,
- nell'accesso presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di

Treviso per ottenere le necessarie visure,

- in due accessi presso il Comune di Silea, per ottenere i titoli edilizi abilitativi e le indicazioni in merito all'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

- nell'inoltro all'Ufficio del Registro dell'Agenzia delle Entrate di Treviso, della domanda per ottenere un'attestazione in merito alla eventuale registrazione di contratti di locazione,

- nell'inoltro alla Polizia Locale del Comune di Silea, della domanda per ottenere un'attestazione in merito alla ricezione di eventuali comunicazioni "... ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191 ..." eventualmente effettuata dall'Esecutato,

- nella ricerca, con esito negativo, presso lo studio del Notaio [redacted] ora a Padova, dell'atto di compravendita tramite cui il possesso dei beni oggetto di pignoramento è stato trasferito all'Esecutato. Successivamente, la domanda dell'atto è stata rivolta all'Esecutato, da cui non è stato ricevuto alcun riscontro, ed al Custode, che ha inoltrato alla scrivente il documento richiesto,

- nella richiesta, inviata, a mezzo e-mail, al geom. [redacted] di [redacted], delle informazioni, ai sensi dell'art. 173 bis, commi 4, 5 e 9, delle Disposizioni di Attuazione del Codice di Procedura Civile.

La scrivente ha, quindi, provveduto a redigere la presente perizia, ha verificato, in data 10.06.2018, presso il Portale dei Servizi Telematici del Ministero di Giustizia, che non vi fossero altri Intervenuti ed il 18.06.2018 ha inviato l'elaborato peritale, tramite posta elettronica certificata, a:

- Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., presso l'avv. [redacted]

all'indirizzo: [REDACTED]

- [REDACTED] presso l'avv. [REDACTED], all'indirizzo:

[REDACTED]

- [REDACTED] presso l'avv. Antonio Fornaro, all'indirizzo:

[REDACTED]

- Banca di Montebelluna del Credito Cooperativo, presso l'avv.

[REDACTED], all'indirizzo: [REDACTED]

- [REDACTED] operativo di [REDACTED] - Venezia, presso l'avv. [REDACTED]

[REDACTED], all'indirizzo: info@pec.studiolegale[REDACTED]

- all'indirizzo di posta elettronica dell'Esecutato;

- all'indirizzo di posta elettronica certificata del Custode.

Nell'invio della presente perizia, la scrivente ha indicato il giorno 03.07.2018, quale termine per trasmettere eventuali osservazioni all'elaborato peritale.

Entro il termine indicato, ...

## 1.0 **FORMAZIONE DEI LOTTI.**

### **Unico Lotto di vendita. Piena proprietà dell'Esecutato.**

I beni, oggetto di pignoramento, formano un unico lotto di vendita, così composto:

- la porzione centrale identificata dall'interno 2 dell'immobile al civico 19 che, insieme al civico 17, va a costituire il "Condominio Residence Il Castagno", sito in via Massolini a Silea (TV). La porzione, ad uso abitativo, si sviluppa ai piani terra e primo e comprende un ripostiglio nell'interrato, a cui si accede dal garage,

- un garage nell'interrato, a cui si accede direttamente dall'appartamento tramite una scala in proprietà,

- una corte esclusiva al piano terra, antistante il portoncino d'ingresso

all'abitazione,

- una corte esclusiva adibita a giardino, al piano terra, a cui si accede dal soggiorno, tramite un portico,
- un posto auto scoperto, al piano terra, ricavato negli spazi comuni del Residence.

La quota pignorata è per l'intera proprietà dell'Esecutato, in regime di separazione dei beni.

### **1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE**

I beni pignorati fanno parte di un fabbricato sito al civico 19 di via Massolini in Silea (TV), località Lanzago.

Il suddetto edificio dista circa km 1,50 sia dal Municipio che dalle scuole primarie di Silea, la tangenziale si raggiunge percorrendo soli m 400,00, mentre il casello autostradale "Treviso Sud" si trova a circa km 3,5. Tutti i servizi principali sono, comunque, raggiungibili nel raggio di un chilometro circa.

L'accesso, sia pedonale che carraio, all'immobile avviene direttamente da via Massolini.

### **1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.**

Il lotto di vendita pignorato risulta formato dal bene così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Silea (TV):

- Sezione A, Foglio 2, particella n. 692, sub. 2, in via Massolini piano S1-T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 111,00, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 100,00, rendita catastale € 593,93,
- Sezione A, Foglio 2, particella n. 692, sub. 13, in via Massolini piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 30,00, superficie catastale totale mq 34,00,

rendita catastale € 55,78,

- Sezione A, Foglio 2, particella n. 692, sub. 32, in via Massolini piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 13,00, superficie catastale totale mq 13,00, rendita catastale € 20,14,

oltre a, così come così come indicato nell'Atto di Provenienza: "... le corrispondenti quote di comproprietà sugli enti ad uso comune del fabbricato, in particolare:

*M.N. 692 SUB 39 - Via Massolini – P.S1/T – vano scale e disimpegno – b.n.c. comune ai sub dall'11 al 30;*

*M.N. 692 SUB 40 - Via Massolini – P.S1/T – corsia di manovra e rampa di accesso – b.n.c. comune ai sub dall'11 al 30;*

*M.N. 692 SUB 42 - Via Massolini – P.T – corte di mq. 290 – b.n.c. comune ai sub dall'1 al 38 e m.n. 42 sub 3;*

*M.N. 692 SUB 43 - Via Massolini – P.T – corte di mq. 986 – b.n.c. comune ai sub dall'1 al 9 e dall'11 al 38;*

*e su quant'altro comune a' sensi dell'art. 1117 c.c. e del regolamento di condominio ...".*

### **1.3 CONFINI DEL LOTTO.**

L'Ufficio del Territorio di Treviso ha fornito l'elenco dei subalterni ed il relativo elaborato planimetrico, da cui è stato desunto quanto esposto nel seguito.

Sempre con riferimento alla particella 692, l'alloggio identificato dal sub. 2 confina, da nord, in senso orario:

- nell'interrato, con sub. 13 (garage in proprietà), sub. 14 (autorimessa di terzi), sub. 3 (abitazione di terzi), terrapieno;

- al piano terra, con sub. 1 (abitazione di terzi), sub. 43 (b.c.n.c. – corte), sub.

3 (abitazione di terzi), part. 165;

- al primo piano, con sub. 1 (abitazione di terzi), affaccio su corte esterna, sub.

3 (abitazione di terzi), affaccio su area scoperta;

il garage identificato dal sub. 13 confina, da nord, in senso orario, con sub. 1 (abitazione di terzi), sub. 12 (garage di terzi), sub. 40 (b.c.n.c. – corsia di manovra), sub. 2 (abitazione in proprietà), terrapieno;

il posto auto scoperto identificato dal sub. 32 confina, da nord, in senso orario, con sub. 43 (b.c.n.c. – corte) e sub. 31 (posto auto scoperto di terzi).

Dall'estratto di mappa al Catasto Terreni del Comune di Silea (TV), Foglio n. 2, il terreno identificato dal mapp. 692 risulta confinare, da nord, in senso orario, con le seguenti particelle: n. 643, n. 45, n. 42, n. 682, n.165.

#### **1.4 SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE.**

Nell'Atto di Compravendita recante data 19.10.2011, rep. n. 61505, racc. n. 3400 del Notaio [REDACTED], si legge che il bene è stato trasferito all'Esecutato "... *nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni annesso ed infisso, azioni, diritti, ragioni, servitù attive e passive inerenti, in particolare con le servitù che vengono a crearsi in seguito alla vendita frazionata dell'intero fabbricato. ...*".

#### **1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.**

L'Esecutato è pieno proprietario, in regime di separazione dei beni, del lotto di vendita costituito dal bene individuato nel precedente paragrafo 1.2, in forza dell'Atto di Compravendita recante data 19.10.2011, rep. n. 61505 e racc. n. 3400 del Notaio dott.ssa Lina Leotta all'epoca in Treviso (TV), ora in Padova, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 26.10.2011 ai n.ri 36241/23457.

Si evidenzia che il titolo legittimante il possesso del bene ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 06.03.2015.

La corrispondenza nominale dell'Esecutato è riportata nell'Allegato 1.14.4.b.

#### **1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

In merito alle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati, nel Certificato Notarile in Atti, redatto dalla [REDACTED] si legge che, alla data del 14.04.2015, gli "... immobili risultano ... di piena proprietà e libera disponibilità del ..." l'Esecutato "... senza alcun vincolo, peso, censo livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possono pregiudicarne la ... piena proprietà o libero disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità: ...

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**, atto [REDACTED] n. 238381 di rep. del 03/08/2004, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di TREVISO – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/08/2004 ai nn. 33793/21761, a favore ...” **SOGGETTO 1 e SOGGETTO 2** “... entrambi in regime di separazione dei beni, contro ...” **SOGGETTO 1** “... in regime di separazione dei beni; riguarda terreno censito a fg. 2 mapp. 248, oltre ad altro.

- **IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di TREVISO – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25/10/2011 ai nn. 36242/7479, atto Notaio [REDACTED] n. 61506/3401 di rep. del 19/10/2011, a favore **ANCA ANTONVENETA S.P.A.**, con sede in PADOVA (PD), c.f.: 04300140284 (domicilio ipotecario eletto: PADOVA – PIAZZETTA TURATI 2),

contro ...” **L'ESECUTATO** "... grava le unità immobiliari in oggetto, importo totale € 480.000,00, importo capitale € 240.000,00, durata 30 anni.

- **IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di TREVISO – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/05/2013 ai nn. 14451/1851, atto TRIBUNALE di TREVISO n. 1170/2013 di rep. del 19/04/2013, a favore ...” **SOGGETTO 3** "... (domicilio ipotecario eletto: non indicato), contro, oltre ad altri, ..." **L'ESECUTATO** "... grava le unità immobiliari in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 125.000,00, importo capitale € 112.800,00.

- **IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di TREVISO – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09/07/2013 ai nn. 21566/2914, atto TRIBUNALE di VENEZIA n. 1569 di rep. del 25/06/2013, a favore BANCA [REDACTED] con sede [REDACTED], c.f. [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto: TREVISO – [REDACTED]), contro, oltre ad altro ...” **L'ESECUTATO** "... grava le unità immobiliari in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 80.000,00, importo capitale € 58.646,81.

- **IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di TREVISO – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30/07/2013 ai nn. 23767/3254, atto TRIBUNALE di TREVISO n. 2159/2013 di rep. del 19/07/2013, a favore BANCA [REDACTED] con sede in [REDACTED] (TV), c.f. [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto: - non indicato), contro, oltre ad altro ...” **L'ESECUTATO** "... grava le unità immobiliari in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 390.000,00, importo capitale € 499.740,70.

- *IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO* iscritta presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di TREVISO – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09/07/2014 ai nn. 18249/2744, atto TRIBUNALE di RAVENNA n. 977/2014 di rep. del 15/05/2013, a favore [REDACTED] BANCA [REDACTED], con sede in BOLOGNA (BO), c.f. [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto: C/O AVV. [REDACTED] [REDACTED] VIA DE [REDACTED] BOLOGNA), contro, oltre ad altri ...”  
**L'ESECUTATO** "..., grava le unità immobiliari in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 253.158,72, importo capitale € 253.158,72.

- *VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di TREVISO – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/03/2015 ai nn. 5797/4291, atto del UFFICIALE GIUDIZIARIO di TREVISO n. 1701/2015 di rep. del 18/02/2015, a favore BANCA [REDACTED], con sede in SIENA (SI), c.f.: 00884060526, contro ...” **L'ESECUTATO** "... grava le unità immobiliari in oggetto.”

## **1.7 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.**

### **1.7.1 Descrizione degli esterni e degli spazi comuni.**

I beni oggetto di pignoramento sono parte di un compendio immobiliare denominato “Condominio Residence Il Castagno”, costituito da due edifici distinti, a pianta rettangolare, uno perpendicolare all’altro, ma distaccati.

L’edificio A si sviluppa lungo la direttrice est-ovest e presenta in parte due piani fuori terra, in parte due piani fuori terra più un sottotetto, oltre ad un porzione di testa, che ha un solo piano.

L’edificio B, che comprende i beni pignorati, si sviluppa lungo la direttrice nord-sud ed ha due piani fuori terra ed un piano interrato. Esso è composto da tre unità abitative adiacenti “terra-tetto”, che sono inscrivibili in un rettangolo di lati pari

a m. 22,01 ed a m. 9,66. La facciata di quest'ultimo fabbricato è simmetrica ed ha un timpano centrale.

Le coperture di entrambi i fabbricati sono a padiglione, in coppi. Le facciate sono tinteggiate di rosa antico. I fori finestra e portafinestra presentano balconi verde abete. Gli ingressi agli edifici sono chiusi da portoncini blindati, sempre di color verde abete, con sopra luce. Gli infissi sono in legno e doppio vetro. I davanzali presentano una piana in pietra bianca.

Il compendio è recintato. La porzione di recinzione tra i due edifici è costituita da un portale in muratura con timpano ed arco centrali, oltre a due aperture ai lati dell'arco.

Gli scoperti sono in parte adibiti a prato, in parte sono pavimentati, in parte sono adibiti a parcheggi. Nella parte centrale dell'ampia corte si erge un pozzo in mattoni.

L'accesso pedonale alla corte comune avviene da via Massolini tramite un arco, chiuso da inferriate, che si apre sul lato minore di una piccola costruzione dalla pianta rettangolare, aperta sui quattro lati, con tetto a due falde. La struttura di copertura è in legno ed il manto è in coppi. Tale costruzione presenta un solo piano fuori terra e permette anche, tramite una scala, l'accesso agli interrati, che si sviluppano al di sotto della porzione centrale della corte, fino a tutto l'edificio B.

L'accesso carraio si apre sull'angolo nord-est della corte e conduce sia ai parcheggi esterni posti all'interno della corte, lungo il lato nord, sia alla rampa che conduce ai box nell'interrato, posizionata nell'angolo nord-ovest. Dei parcheggi nella corte, un posto auto di mq 13,00 è parte del lotto pignorato.

### **1.7.2 Descrizione degli interni.**

Si ritiene d'uopo premettere che è stato effettuato un rilievo dimensionale di

dei beni pignorati. Le dimensioni rilevate corrispondono sostanzialmente a quelle indicate negli elaborati grafici dell'ultima variante depositata in Comune. La scrivente, pertanto, farà riferimento, nel seguito, alle misure indicate nei suddetti grafici autorizzati dal Comune. Per quanto riguarda le superfici delle corti esclusive, si farà, invece, riferimento a quanto indicato nelle planimetrie catastali.

L'intervento di ristrutturazione ed ampliamento è stato eseguito tra il 2007 ed il 2010. Le finiture sono dell'epoca. Per il dettaglio delle finiture, si rimanda al rilievo fotografico allegato.

L'alloggio pignorato occupa la porzione centrale "terra-tetto" dell'edificio B. La facciata principale guarda ad est, quella secondaria ad ovest.

L'ingresso all'abitazione avviene da una corte scoperta ad uso esclusivo di mq 22,00, non recintata, che si apre sulla corte comune del residence.

I locali ai piani terra e primo hanno altezza pari a m. 2,70, mentre quelli nell'interrato hanno un'altezza dichiarata in progetto pari a m. 2,84.

Nei piani fuori terra, le porte interne sono tutte laccate di bianco, pareti e soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati di bianco. Il riscaldamento è a pavimento. In ogni bagno, vi è uno scaldasalviette. Al piano terra è presente un videocitofono, mentre al primo piano si trova un citofono. Risultano, inoltre, essere stati installati due split, uno per piano.

In particolare, si specifica che, dal portoncino d'ingresso, si entra direttamente nel soggiorno-pranzo-angolo cottura, che, dalle dimensioni lineari desumibili dal progetto autorizzato, risulta avere una superficie calpestabile pari a circa mq 34,17. In posizione contrapposta all'entrata, si apre una grande portafinestra vetrata ad arco, che permette l'accesso, tramite un portico, alla corte esclusiva di mq 60,00, adibita a giardino e recintata. La pavimentazione del vano soggiorno-cucina è

costituita da piastrelle di gres di grande formato color beige, che vanno a formare anche il rivestimento a parete dell'angolo cottura.

Entrando dal portoncino d'ingresso, sulla sinistra, si trovano il bagno di servizio e gli accessi alle scale che portano ai piani.

Nello specifico, in prossimità del portoncino, si apre la porta che conduce ad un locale antibagno, di superficie calpestabile pari a mq 1,85, ove si trova l'attacco per la lavatrice. Dall'antibagno si accede al bagno di servizio di mq 2,77, che presenta pavimento e pareti rivestite da piastrelle in gres color rosa/beige, lavandino, bidet e wc sospesi.

Attigua all'antibagno, ha inizio la rampa scale che conduce all'interrato. Tre gradini conducono ad un pianerottolo, su cui si apre una porta con sopra luce, che divide fisicamente la rampa dalla zona giorno.

La scala che conduce al primo piano, rivestita in legno scuro, ha, invece, inizio in prossimità della portafinestra.

Al piano primo, tramite un disimpegno di mq 1,15 circa, si ha accesso ad una camera singola di mq 9,99, ad una camera matrimoniale di mq 17,35 e ad un bagno di mq 7,15.

Il pavimento del primo livello è costituito da parquet in listoncini di legno. La camera matrimoniale è dotata di balcone di circa mq 2,60, che si affaccia sul giardino ad uso esclusivo. Il bagno del primo piano ha pavimento e pareti rivestite da piastrelle in gres color rosa/beige, lavandino, bidet e wc sospesi ed una doccia con box in vetro.

La scala di accesso all'interrato, rivestita da piastrelle color sabbia, porta ad un disimpegno di circa mq 1,60, da cui si accede al garage, che, dalle dimensioni lineari desumibili dal progetto autorizzato, risulta avere una superficie calpestabile

pari a circa mq 30,58. Sia il disimpegno sia il garage sono finestrati su bocca di lupo

Dal garage, si accede ad un magazzino, che ha la stessa altezza interna del garage per una superficie di circa mq 4,25, mentre per il resto si sviluppa nel sottoscala.

I vani dell'interrato sopra descritti sono pavimentati con piastrelle grigie di grande formato, mentre le pareti ed il soffitto non sono intonacati, ma risultano essere stati tinteggiati di bianco.

Il foro dell'autorimessa che permette l'accesso alla corsia di manovra del residence, è chiuso mediante un basculante metallico non motorizzato.

Da quanto sopra esposto, si desume che la superficie calpestabile dell'abitazione, esclusi corti, portico, balcone, scale, magazzino e garage, risulta essere pari a circa mq 76,03.

### **1.7.3 Consistenza.**

La stima della consistenza superficiale viene effettuata considerando la superficie esterna lorda (S.E.L.), così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione, e, quindi, considerando l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di 1,50 m dal piano pavimento. Nel presente caso, la SEL include lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo di quelli contigui confinanti con altre unità, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, lo spazio di circolazione orizzontale ed i vani scala con misurazione, per ogni piano, della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale.

Le Superfici Esterne Lorde di: unità abitativa, corti, portico, balcone, scale,

magazzino e garage sono state calcolate utilizzando le dimensioni, così come illustrato al precedente paragrafo 1.7.2.

Alle superfici accessorie vengono applicati i rapporti mercantili indicati dal Sistema Italiano di Misurazione.

Si sottolinea che, ai fini del presente elaborato peritale, le superfici riportate sono puramente indicative, in quanto la valutazione verrà effettuata a corpo e non a misura.

S.E.L. del lotto

Superf. principali	1,00 *	98,98 mq	circa	98,98 mq
Balcone	0,30 *	2,60 mq	circa	0,78 mq
Portico	0,35 *	6,66 mq	circa	2,33 mq
Magazz., scale e disimp. p. interr.	0,25 *	13,87 mq	circa	3,47 mq
Garage	0,50 *	33,81 mq	circa	16,91 mq
Corti ad uso esclusivo	0,10 *	82,00 mq	circa	<u>8,20 mq</u>

**Totale S.E.L. LOTTO: 130,67 mq**

**1.7.4 Impianti.**

Al Permesso di Costruire in variante n. C10/61 del 21.09.2010, sono stati allegati:

- la dichiarazione di conformità alla regola dell'arte dell'impianto elettrico di illuminazione e forza motrice, comprensivo di impianto di ricezione televisiva e satellitare, montante telefonico, videocitofono al piano terra e citofono al piano primo,

- la dichiarazione di conformità alla regola dell'arte dell'impianto idrotermosanitario, comprensivo sia dell'impianto di riscaldamento autonomo a pavimento, con scaldasalviette nei bagni e caldaia murale a condensazione di tipo

C, sia della rete di distribuzione dell'acqua calda e fredda sanitaria e della rete di scarico interna,

- l'autorizzazione allo scarico delle acque reflue nella fognatura pubblica prot. 5422, rilasciata dall'Azienda Servizi Pubblici Sile-Piave S.p.a. in data 30.09.2010.

#### **1.7.5 Stato di conservazione.**

Il "Condominio Residence Il Castagno", nonché il bene pignorato che è parte del residence, si presentano in uno stato di conservazione che si ritiene possa essere definito tra il buono e l'ottimo.

Si ritiene d'uopo, comunque, segnalare che sono state osservate due macchie di umidità di entità contenuta in corrispondenza dello spigolo tra il soffitto ed una parete perimetrale al primo piano dell'appartamento oggetto di perizia e delle leggere formazioni di muffe sulla facciata ovest del primo piano dell'edificio B.

### **1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITÀ - QUOTA DI PROPRIETÀ DELLE PARTI COMUNI. SPESE ED ONERI CONDOMINIALI.**

Si premette che quanto riportato nel seguito si è evinto da:

- la documentazione e le informazioni acquisite sia personalmente presso l'Ufficio Urbanistica sia presso il sito web del Comune di Silea, nonché presso l'Agenzia del Territorio di Treviso,

- dall'Atto di Compravendita allegato alla presente relazione,

- da quanto comunicato dall'Amministratore di Condominio mediante missive inviate il 30 maggio ed il 14 giugno del 2018,

- dagli accertamenti eseguiti dalla sottoscritta, Esperto Stimatore, nel corso del sopralluogo svolto nel lotto oggetto della presente stima.

#### **1.8.1. Destinazione urbanistica.**

Dal colloquio intercorso con l'Ufficio Tecnico del Comune di Silea (TV) è

emerso che l'edificio, che comprende il bene oggetto di perizia, ricade nella zona a vincolo speciale "verde privato", così come si evince dalla Tavola 13.1.A del P.R.G., ed è, quindi, soggetto a vincolo paesaggistico, così come specificato all'art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione.

#### **1.8.2. Pratiche edilizie.**

L'edificio è stato costruito in forza del Permesso di Costruire n. C10/61, rilasciato dal Comune di Silea, in data 21.09.2010. Tale titolo edilizio è stato concesso quale variante al P.d.C. n. C10/45 del 05.07.2010, per la ristrutturazione e l'ampliamento di un fabbricato a destinazione residenziale in via Massolini a Silea. L'Ufficio Tecnico ha specificato che anche quest'ultimo permesso risulta essere stato ottenuto in variante al P.D.C. C08/66 del 27.05.2008, a sua volta rilasciato in variante al P.d.C. C06/58 del 03.07.2006.

Il certificato di agibilità dell'alloggio è stato rilasciato il 27.12.2010, quello del garage in data 14.10.2010.

#### **1.8.3. Accatastamento.**

L'accatastamento del bene presenta solo una lieve difformità rispetto allo stato di fatto. La rampa scale, restituita nella planimetria catastale dell'alloggio, riporta, infatti, un gradino in meno rispetto a quelli realizzati.

Alla luce di quanto indicato dall'Agenzia del Territorio alla lettera e) del punto 3. della Circolare n. 2/2010 del 09.07.2010, si ritiene non sia necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto trattasi di difformità grafica di lieve entità, che non va, in alcun modo, ad incidere sul numero di vani catastali e, quindi, sulla rendita catastale dell'immobile.

#### **1.8.4. Conformità edilizia.**

Il bene risulta conforme a quanto autorizzato, fatta eccezione per la lieve

difformità indicata al precedente paragrafo 1.8.3., che, alla luce di quanto riferito dall'Ufficio Tecnico del Comune, dovrebbe poter essere regolarizzata tramite una rettifica per errore grafico, senza sanzione.

Si ritiene che le spese tecniche per le spese tecniche per la suddetta rettifica possano verosimilmente ammontare a circa € 250,00.

#### **1.8.5. Attestato di certificazione energetica.**

L'Attestato di Certificazione Energetica dell'abitazione, reperito presso il Comune, reca data 22.09.2010 e stima che l'edificio sia in classe energetica D.

#### **1.8.6. Quota di proprietà delle parti comuni, spese ed oneri condominiali.**

Dal Regolamento di Condominio, si evince che i millesimi sono i seguenti:

- appartamento al piano terreno (A1): 92,24 millesimi;
- garage al piano interrato (A1): 8,97 millesimi;
- appartamento al piano terreno (A2 – escluso il garage 13): 94,04 millesimi;
- garage al piano interrato (A2 – escluso il garage 13): 9,14 millesimi;
- appartamento al piano terreno (B1 – proprietà separata Corpo "A"): 0,00 millesimi;
- garage al piano interrato (B1 – proprietà separata Corpo "A"): 0,00 millesimi;
- appartamento al piano terreno (B2 – proprietà separata Corpo "A" escluso garage 13): 0,00 millesimi;
- garage al piano interrato (B2 – proprietà separata Corpo "A" escluso garage 13): 0,00 millesimi;
- appartamento al piano terreno (C1 – proprietà separata Corpo "B"): 246,91 millesimi;
- garage al piano interrato (C1 – proprietà separata Corpo "B"): 0,00 millesimi;
- appartamento al piano terreno (D1 – proprietà separata Autorimessa): 0,00 millesimi;
- garage al piano interrato (D1 – proprietà separata Autorimessa): 95,45 millesimi;

- giardino al piano terreno (E1 – spese irrigazione): 22,66 millesimi.

Successivamente, in data 25.06.2011, è stata effettuata una revisione delle tabelle millesimali che indica quanto riportato nel seguito:

- appartamento al piano terreno (A1): 92,24 millesimi;

- garage al piano interrato (A1): 8,97 millesimi;

- appartamento al piano terreno (A2 – escluso sub 10): 94,04 millesimi;

- garage al piano interrato (A2 – escluso sub 10): 9,14 millesimi;

- appartamento al piano terreno (B1 – proprietà separata Corpo "A"): 0,00 millesimi;

- garage al piano interrato (B1 – proprietà separata Corpo "A"): 0,00 millesimi;

- appartamento al piano terreno (B2 – proprietà separata Corpo "A" escluso sub 10):  
0,00 millesimi;

- garage al piano interrato (B2 – proprietà separata Corpo "A" escluso sub 10): 0,00  
millesimi;

- appartamento al piano terreno (C1 – proprietà separata Corpo "B"): 246,91 millesimi;

- garage al piano interrato (C1 – proprietà separata Corpo "B"): 0,00 millesimi;

- appartamento al piano terreno (D1 – proprietà separata Autorimessa): 0,00  
millesimi;

- garage al piano interrato (D1 – proprietà separata Autorimessa): 95,45 millesimi;

- giardino al piano terreno (E1 – giardino/irrigazione): 22,659 millesimi.

- giardino al piano terreno (E1 – escluso sub 10): 87,854 millesimi.

- posto auto al piano terreno (A1): 1,04 millesimi;

- posto auto al piano terreno (A2 – escluso sub 10): 1,07 millesimi;

In merito alle informazioni, ai sensi dell'art. 173 bis, comma 4, 5 e 9, delle Disposizioni di Attuazione del Codice di Procedura Civile, richieste dalla scrivente, l'Amministratore di Condominio ha inoltrato i seguenti documenti:

- Prospetto Rate esercizio straordinario “Adeguamento cancello” anno 2018,
- Prospetto Rate esercizio ordinario 2018,
- Regolamento di condominio e tabelle millesimali,
- Revisione tabelle millesimali n. 1 del 25.06.2011,
- Verbale di Assemblea Ordinaria del 28.03.2018,
- Proposta di Contratto di Mandato per l’Amministrazione per l’anno 2016, il bilancio dettagliato per tabella esercizio ordinario 2015, il consuntivo ripartizioni per unità/anagrafica esercizio ordinario 2015, il bilancio preventivo per tabella esercizio ordinario 2016, il preventivo ripartizioni per unità/anagrafica esercizio ordinario 2016, il prospetto rate raggruppato per anagrafica esercizio ordinario 2016,
- Proposta di Contratto di Mandato per l’Amministrazione per l’anno 2017, il bilancio dettagliato per tabella esercizio ordinario 2016, il consuntivo ripartizioni per unità/anagrafica esercizio ordinario 2016, il bilancio preventivo per tabella esercizio ordinario 2017, il consuntivo ripartizioni per unità/anagrafica esercizio straordinario “sostituzione citofoni”, il bilancio dettagliato per tabella esercizio straordinario “sostituzione citofoni”, il preventivo ripartizioni per unità/anagrafica esercizio ordinario 2017, il prospetto rate raggruppato per anagrafica esercizio ordinario 2017,
- Proposta di Contratto di Mandato per l’Amministrazione per l’anno 2018, il bilancio dettagliato per tabella esercizio ordinario 2017, il consuntivo ripartizioni per unità/anagrafica esercizio ordinario 2017, il bilancio preventivo per tabella esercizio ordinario 2018, il preventivo ripartizioni per unità/anagrafica esercizio ordinario 2018,

Dai documenti suddetti si è evinto che:

- gli importi annui delle spese fisse di gestione o di manutenzione ordinaria sono stati pari ad € 914,76 nel 2015, € 1.023,19 nel 2016, € 1.083,42 nel 2017, mentre sono preventivati € 1.136,89 per il 2018;

- le spese straordinarie già deliberate sono relative ad un "adeguamento cancello" e risultano ammontare ad € 182,44;

- le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia potrebbero, verosimilmente, ammontare ad € 1.805,73. Tale importo è stato dedotto dal bilancio preventivo per l'esercizio ordinario del 2018, conteggiando le prime due rate indicate in prospetto, quella da pagare entro il 01.02.2018 pari ad € 1.521,73 e quella da pagare entro il 01.05.2018, pari ad € 284,00.

#### **1.9 DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.**

L'immobile è occupato dall'Esecutato.

Il Responsabile del Servizio di Polizia Locale di Silea ha certificato, con missiva prot. n. 36/PG/2018 del 08.06.2018, "*... l'assenza di comunicazioni alla locale autorità di Pubblica Sicurezza ai sensi dell'art 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59 convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191 inerenti immobili siti in via Massolini 19 int. 2 Silea e censiti al C.F. del Comune di Silea Sez A, foglio 2, particella n. 692, subb. 2, 13 e 32. ...*".

L'Agenzia delle Entrate di Treviso, in data 23.05.2018, ha comunicato che la ricerca in merito a contratti di locazione e/o comodato, eventualmente stipulati dall'Esecutato relativi al bene pignorato, ha avuto esito negativo.

#### **1.10 DIVISIBILITÀ.**

Alla luce delle caratteristiche sopra illustrate, si ritiene che il lotto sia indivisibile.

## **1.11 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.**

### **1.11.1. Valore unitario.**

Vista la tipicità del bene, la scrivente ha ritenuto di procedere come esposto nel seguito, al fine di valutarne il più probabile valore unitario di mercato.

Si è individuato il valore commerciale unitario di immobili residenziali simili, nel Comune di Silea (TV), località Lanzago, mediante una ricerca presso agenzia immobiliari del posto, nonché mediante database informatici, oltre ad una consultazione dei valori indicati dall'Agenzia delle Entrate nella propria banca dati delle quotazioni immobiliari. Tale valore è risultato essere compreso tra €/mq 1.450,00 ed €/mq 1.750,00.

Alla luce del fatto che il bene si trova in un contesto di pregio, dato che le finiture sono buone e relativamente recenti, considerato lo stato di conservazione generale buono, la scrivente ritiene sia verosimile assumere il valore unitario di mercato, per il lotto in vendita, pari a circa 1.700,00 €/mq.

### **1.11.2. Superficie commerciale.**

Si richiama la superficie individuata al precedente paragrafo 1.7.3.

### **1.11.3. Stima.**

La valutazione del lotto è da considerarsi effettuata a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente si trova il bene, con oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie, apparenti e non, e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie o l'esistenza di eventuali vizi e/o difformità e/o non conformità degli impianti alla normativa vigente non riportati in perizia, non modificano la valutazione del lotto stesso.

Viene stimato, quindi, il valore del lotto come segue.

Valore del lotto:

mq 130,67 x €/mq 1.700,00 = € 222.139,00

Spese da detrarre per regolarizzare il lotto pignorato

(calcolate forfettariamente, per i motivi illustrati al par. 1.8.4): € - 250,00

Spese condominiali che saranno verosimilmente da detrarre

all'epoca della vendita (calcolate sulla base dei documenti

indicati al par. 1.8.6, considerando anche una proiezione

di possibili spese per manutenzione straordinaria): € - 3.100,00

**Valore commerciale del lotto: € 218.789,00**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile risulterebbe pari ad € 218.789,00, che si arrotonda ad € 219.000,00.

#### **1.12 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.**

Alla luce del fatto che, nel caso di vendita all'asta, vi è difficoltà a visionare l'immobile e non è possibile assumere quale base imponibile il valore catastale del bene, dato che devono essere considerati i tempi necessari per ottenere il decreto di trasferimento del bene ed entrarne in possesso, visto che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi del bene, considerato che il periodo di commercializzazione è inadeguato, poiché i beni non sono esposti nel mercato a sufficienza, visto anche che, però, non vi sono costi per l'onorario notarile e per le spese di intermediazione, si ritiene che il valore di vendita forzata possa essere considerato pari al più probabile valore di mercato diminuito di un 13% e, quindi:

€ 219.000,00 x 0,87 = € 190.530,00

Il valore di vendita forzata dell'immobile risulta pari ad € 190.530,00, che viene arrotondato ad € 190.500,00.

#### **1.13 RIEPILOGO.**

**PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO: € 190.500,00 (Euro)**

centonovantamilaquattrocento/00)

**PER LA PIENA PROPRIETÀ DEL LOTTO UNICO COSÌ CENSITO:**

Catasto Fabbricati, Comune di Silea (TV) Sezione A, Foglio 2, particella n. 692, subb. 2, 13 e 32.

**1.14 ELENCO ALLEGATI.**

**All. 1.14.1:** Rilievo Fotografico.

**All. 1.14.2:** Scheda dell'Ordinanza di Vendita.

**All. 1.14.3:** Documentazione Catastale: estratto di mappa, n. 3 visure storiche per immobile, n. 3 planimetrie catastali, n. 1 elaborato planimetrico grafico e descrittivo;

**All. 1.14.4:** Titolo di Provenienza e ditta intestataria:

- a. Atto di Compravendita;
- b. Corrispondenza nominale dei soggetti citati in perizia.

**All. 1.14.5:** Urbanistica - Pratiche Edilizie

- a. Permesso di Costruire C10/0061;
- b. Elaborato di progetto 4.0P: planimetria organizzazione esterna;
- c. Elaborato di progetto 6.1P: edificio B pianta piano interrato e terra;
- d. Elaborato di progetto 6.2P: edificio B pianta piano primo e copertura;
- e. Attestato di certificazione energetica;
- f. Autorizzazione allo scarico dell'Azienda Servizi Pubblici Sile-Piave S.p.a.;
- g. Dichiarazione di conformità degli impianti di riscaldamento autonomo, idrico sanitario, rete di scarico interna;
- h. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico di illuminazione e forza motrice;

- i. Certificato di Agibilità prot. n. 18422 del 14.10.2010;
- j. Certificato di Agibilità prot. n. 23972 del 27.12.2010.

**AII. 1.14.6:** Documentazione - Accertamenti:

- a. Verbale di sopralluogo;
- b. Regolamento di Condominio e tabelle millesimali;
- c. Revisione tabelle millesimali;
- d. Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate;
- e. Comunicazione della Polizia Locale.

Tanto riferisce la sottoscritta, a completa evasione dell'incarico, e si firma.

Treviso, 18 giugno 2018

ing. Cristina Candelli, Esperto Stimatore