

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**SEZIONE II - CIVILE**

**Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 518/2015**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**RELAZIONE DI STIMA**

ing. Daniele Scotton



## RELAZIONE DI STIMA

nel procedimento di esecuzione immobiliare n. R.G.E. 518/2015 promosso da [REDACTED]

### **PREMESSA:**

In data 12.06.2018 il G.E. dott. ANTONELLO FABBRO, ha nominato il sottoscritto Daniele Scotton, Ingegnere iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. A2723 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Treviso al n. 455, quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., relativamente ai beni immobili di cui al procedimento sopra indicato.

Il sottoscritto esperto, in data 02.07.2018, ha accettato l'incarico e prestato giuramento, acquisendo poi la relativa documentazione attraverso il portale [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

Successivamente ha provveduto a tutte le indagini necessarie all'adempimento del mandato, che vengono di seguito riportate.

### **VERIFICA DOCUMENTAZIONE:**

Il sottoscritto esperto ha preliminarmente verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. e successivamente:

- ha predisposto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli sulla base dei documenti in atti ed ulteriori visure c/o l'Ufficio Provinciale di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare;



- ha acquisito i dati catastali (estratto mappa, visure, elaborato planimetrico, elenco subalterni e schede catastali);
- ha acquisito la documentazione tecnica relativa alle pratiche edilizie c/o l'ufficio urbanistica del Comune di Monastier di Treviso;
- ha acquisito la copia dell'atto di acquisto della proprietà da parte dell'esecutato, così come trasmessa dal Notaio Enrico Fumo di Treviso.

### **DESCRIZIONE CATASTALE:**

I beni immobili sono così catastalmente identificabili:

#### **Catasto Fabbricati**

Comune di Monastier di Treviso

Sezione Urbana A - Foglio 8 - Mappale 1080

Sub. 26 – Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 4 vani – Superficie Catastale totale 86 mq - Superficie Catastale totale escluse aree scoperte 76 mq – Rendita 382,18 € - Via Del Donatore - Piano T

Sub. 56 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza 23 mq – Superficie Catastale totale 26 mq – Rendita 67,71 € - Via Del Donatore - Piano S1

ed inseriti nella mappa del Catasto Terreni come:

Comune di Monastier di Treviso - Foglio 8 – Mappale 1080 – Ente Urbano – Superficie ha 0.24.45.



### **Verifica conformità catastale**

Il fabbricato risulta correttamente inserito in mappa al Nuovo Catasto Terreni (NCT).

Le schede dei Subalterni 26 e 56 corrispondono a quanto riscontrato in loco.

### **INTESTATARI:**

I beni sopra descritti sono catastalmente censiti come segue:

#### Sub. 26

ESECUTATO, proprietà per 1/1

#### Sub. 56

ESECUTATO, proprietà per 1/1

### **PROVENIENZA:**

I beni sono pervenuti all'esecutato a seguito dell'atto di compravendita del 14.02.2012, Repertorio n. 100594, Raccolta n. 39086, Notaio Enrico Fumo di Treviso, registrato a Treviso il 14.02.2012 al n. 2095 Serie 1T, e trascritto a Treviso il 15.02.2012 (Registro generale n. 4904 – Registro particolare n. 3762 – Presentazione n. 69 del 15.02.2012).

### **CONFINI:**

Gli immobili confinano in senso N.E.S.O. come segue:

- appartamento (Sub. 26 - Piano terra): appartamento altra ditta (Sub. 29);  
muri perimetrali esterni su viale ingresso (Sub. 2) e atrio-vano scala (Sub.



12); muri perimetrali esterni su corte esclusiva; muri perimetrali esterni su corte esclusiva;

- autorimessa (Sub. 56 - Piano interrato): disimpegno auto (Sub. 4); autorimessa altra ditta (Sub. 57); muri perimetrali esterni; muri perimetrali esterni e disimpegno auto (Sub. 4).

Il fabbricato, di cui le unità sopra citate fanno parte, confina in senso N.E.S.O. come segue: Mappale 725 (Via Luigi Einaudi), Mappale 730 e Mappale 731; Mappale 737 (Via Luigi Einaudi) e Mappale 952; Mappale 1034 e Mappale 809; Mappale 809 e Mappale 725 (Via Del Donatore).

### **SERVITU’:**

Non sono riscontrabili particolari servitù attive o passive se non quelle derivanti dalla comproprietà degli enti comuni del complesso immobiliare cui le unità fanno parte, ai sensi dell’art. 1117 del Codice Civile, così come richiamato nell’atto di provenienza, nonché i vincoli derivanti dal rapporto condominiale e dalle convenzioni di lottizzazione stipulate con il Comune di Monastier di Treviso<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Atto Notaio Enrico Fumo di Treviso del 12.02.2001, Repertorio n. 85228/28404, registrato a Treviso il 14.02.2001 al n. 553 pubblici, ed ivi trascritto il 14.02.2001 ai n.ri 6155/4522 (primo stralcio). Atto Notaio Enrico Fumo di Treviso del 29.06.2001, Repertorio n. 85866/28772, registrato a Treviso il 06.07.2001 al n. 2487 pubblici, ed ivi trascritto il 02.07.2001 ai n.ri 26022/18473 (secondo stralcio).



La società venditrice ha dichiarato nell'atto di compravendita di aver già ceduto al Comune di Monastier di Treviso le aree da destinare a verde pubblico, parcheggio e viabilità<sup>2</sup>.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Il complesso immobiliare, di cui le unità oggetto di stima fanno parte, è inserito nel Piano degli Interventi come ZTO B – Zone residenziali consolidate, di integrazione e di ristrutturazione (Art. 51 NTO)<sup>3</sup>, soggetta ad intervento diretto<sup>4</sup>.

#### **SUDDIVISIONE IN LOTTI:**

I beni NON SONO COMODAMENTE DIVISIBILI<sup>5</sup> e quindi devono essere posti in vendita in un unico lotto.

#### **DESCRIZIONE E STIMA:**

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte del complesso immobiliare “Le Meridiane”, costituito da due fabbricati in condominio (“Palazzina 5” e

---

<sup>2</sup> Atto Notaio Enrico Fumo di Treviso del 29.11.2002, Repertorio n. 88447/30562, registrato a Treviso il 04.12.2002 al n. 10530/1V pubblici, ed ivi trascritto il 03.12.2002 ai n.ri 55209/39867.

<sup>3</sup> Piano degli Interventi “Zonizzazione funzionale”.

<sup>4</sup> Piano degli Interventi “Modalità di intervento”.

<sup>5</sup> L'autorimessa situata nell'interrato, di cui al Sub. 56, è direttamente collegata alla corte esclusiva dell'appartamento (giardino) attraverso una scala esterna.



“Palazzina 6”), sito in Monastier di Treviso, Via Luigi Einaudi e Via Del Donatore.

Nello specifico, tali porzioni immobiliari sono costituite da un appartamento al piano terra della “Palazzina 6”, con accesso da Via Del Donatore n. 25, e dall’autorimessa di pertinenza situata nell’interrato comune alle due palazzine.

### **Complesso immobiliare**

Le principali caratteristiche del complesso immobiliare sono:

- età di costruzione pari a 9 anni circa;
- tre piani fuori terra ed un piano interrato comune;
- strutture costituite da: fondazioni a platea sp. 45 cm; murature piano interrato in c.a.; strutture in elevazione con pilastri in c.a. e murature portanti; solai di piano tipo “Predalle” h=4+20+5 cm – REI 120 (primo impalcato di calpestio), tipo “Inpre” h=12+12+5 cm (secondo impalcato di calpestio) e tipo “Predalle” h=4+20+5 cm (terzo impalcato di calpestio); solai di copertura lignei con arcarecci in legno massello (Sez. 16 cm x 26 cm – i=72 cm circa) e doppio tavolato incrociato; travi e cordoli in c.a. (in spessore di solaio ed in altezza); murature di tamponamento in laterizio;
- copertura in tegole/coppi color argilla (varie tonalità di colore);
- lattonerie (grondaie, scossaline e pluviali) in rame;
- murature intonacate al civile con dipintura color avorio e fascia marcapiano in corrispondenza del primo solaio di piano;
- davanzali in granito sp. 3+3 cm;



- serramenti esterni (finestre) con telaio in legno, vetrocamera ed oscuri in legno;
- vialetti di ingresso pedonali pavimentati con piastrelle ceramiche bicromatiche;
- pavimentazione dell'interrato in calcestruzzo liscio al quarzo;
- lotto interamente recintato (muri in c.a. con grate in acciaio verniciato tipo "Orsogrill").

Si precisa che le pareti nord ed ovest, con i rispettivi elementi lignei di copertura, necessiterebbero di alcuni interventi di manutenzione ordinaria (pulizia, dipintura e trattamenti protettivi).

### **Appartamento (Sub. 26 – Piano terra)**

L'appartamento è composto dal soggiorno/cucina, da un disimpegno sulla zona notte, da un bagno e da due camere da letto.

L'unità è inoltre dotata di una corte esclusiva di 200 mq adibita a giardino.

Le principali finiture dell'appartamento sono:

- pareti e soffitti al civile con dipintura bianca. Si segnala che le pareti della cucina e alcune pareti delle camere da letto hanno una finitura effetto "velatura";
- portoncino d'ingresso in legno e vetro, non blindato (porta-finestra);
- pavimentazioni dei locali in parquet (listoni prefiniti) in rovere sbiancato, o similare, con battiscopa in legno;
- pavimentazione e rivestimenti del bagno in piastrelle di gres color grigio;





- pavimentazioni esterne e battiscopa in piastrelle ceramiche;
- porte in legno tamburato, color noce tanganica, con finitura delle maniglie tipo acciaio spazzolato;
- finestre con telaio in legno verniciato, vetrocamera, maniglie con finitura tipo acciaio spazzolato ed oscuri in legno;
- impianti elettrici, idro-termo sanitari e di distribuzione del gas realizzati a norma di legge e dotati delle rispettive dichiarazioni di conformità;
- impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da una caldaia a gas metano (nicchia su loggia d'ingresso) e regolazione della temperatura mediante cronotermostati digitali;
- impianto antintrusione con sirena esterna e centralina interna di controllo, di tipo digitale;
- predisposizione dell'impianto di condizionamento;
- predisposizione dell'impianto aspirapolvere centralizzato;
- presenza di una siepe sempre verde lungo i confini di proprietà, al fine di garantire la privacy, e di alcuni alberi a basso/medio fusto dislocati nel giardino.

#### **Autorimessa (Sub. 56 – Piano interrato)**

L'autorimessa è situata nell'angolo nord-ovest dell'interrato ed è direttamente collegata alla corte esclusiva dell'appartamento (giardino) attraverso una scala esterna.



Le principali finiture dell'autorimessa sono:

- portone basculante, ad apertura manuale, in lamiera preverniciata bianca;
- porta di accesso pedonale in alluminio (colore bianco);
- finestra in alluminio (colore bianco) con vetri satinati e vetrocamera;
- pavimentazione in calcestruzzo lisciato al quarzo;
- impianto elettrico con canalizzazioni, derivazioni e prese a vista.

### **Superficie commerciale dei beni**

La superficie commerciale è una superficie ragguagliata nella quale sono comprese le superfici principali e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili.

Il criterio di misurazione adottato è quello della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), cioè l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano, fuori terra o entro terra, alla quota convenzionale di 1,50 m.

Le superfici ragguagliate, secondo i correnti rapporti mercantili ed arrotondamento al metro quadrato, sono le seguenti:

Appartamento:	78,00 mq x 1,00 =	78 mq
Loggia ingresso:	5,00 mq x 0,40 =	2 mq
Autorimessa:	26,00 mq x 0,50 =	13 mq
Area scoperta esclusiva:	78,00 mq x 0,08 =	6 mq
	122,00 mq x 0,02 =	<u>2 mq</u>
<b>Superficie commerciale:</b>		<b>101 mq</b>



Si precisa che la superficie lorda delle unità immobiliari è stata calcolata sulla base degli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Monastier di Treviso, allegati alla presente relazione di stima, ed arrotondamento al metro quadrato.

La superficie commerciale della corte esclusiva (200 mq) è stata calcolata adottando due diversi rapporti mercantili: il primo, pari a 0,08, fino al raggiungimento della superficie principale lorda dell'unità immobiliare (78 mq), ed il secondo, pari a 0,02, per la superficie eccedente quella dell'unità (122 mq).

#### **SITUAZIONE AI FINI DELLE LEGGI EDILIZIE:**

Il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima, è stato edificato in virtù delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 2005/097 del 19.04.2006 (Prot. n. 6843 del 15.07.2005) “Costruzione fabbricati residenziali (Lotto5, Lotto 6)”;
- Permesso di Costruire n. 2007/076 del 04.09.2007 (Prot. n. 5964 del 28.06.2007) “Variante in corso d’opera al Permesso di Costruire 2005/97”;
- Denuncia di Inizio Attività protocollo n. 5317 del 01.06.2009 “Modifiche forometriche e spostamenti di tramezze interne”;
- Denuncia di Inizio Attività protocollo n. 6386 del 02.07.2009 “Costruzione di muretti di recinzione”;
- Denuncia di Inizio Attività – Piano Casa – n. 2012/065/PC (Prot. n. 5298 del 12.06.2012).



Si precisa che ESECUTATO ha chiesto lo stralcio dalla D.I.A. “Piano Casa”, come da comunicazione Prot. n. 10592 del 15.11.2012, in quanto non intendeva più realizzare le opere previste.

Il collaudo statico delle strutture è stato depositato in data 25.08.2009 al n. 08/2007 di Registro, ai sensi della Legge 5.11.1971 n. 1086, presso l’ufficio tecnico comunale di Monastier di Treviso.

La certificazione di regolare esecuzione e conformità al regolamento di fognatura delle opere di allacciamento e di scarico delle acque reflue di tipo domestico od assimilabile, ai sensi del D.Lgs 152/2006, è stata rilasciata in data 02.09.2009 (Prot. n. 4875).

Il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Treviso ha rilasciato la ricevuta di avvenuta presentazione della Dichiarazione di Inizio Attività in data 11.09.2009 (Prot. n. 16306/09).

Il Certificato di Agibilità n. 097/2005, 076/2007, 046/2009 è stato rilasciato in data 18.03.2010 (Prot. n. 2794 del 18.03.2010).

La verifica effettuata presso l’ufficio tecnico del Comune di Monastier di Treviso non ha evidenziato alcuna pratica edilizia, oltre a quelle sopra citate, per le unità immobiliari oggetto di stima.



Lo stato ricognitivo degli immobili conferma l'assenza di interventi edilizi postumi a quelli iniziali (finiture, serramenti, pavimentazioni, impianti, ecc. tipici dell'epoca costruttiva).

Ai sensi e per gli effetti della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, modificato dal Decreto Legislativo 27 dicembre 2002 n. 301, verificate le pratiche urbanistiche presso l'ufficio tecnico del Comune di Monastier di Treviso, si segnalano delle opere interne ed esterne realizzate in assenza dei richiesti titoli abilitativi.

Nello specifico, sono state riscontrate le seguenti opere non autorizzate:

- realizzazione di ringrossi in cartongesso (passaggi impiantistici) negli angoli nord-ovest e sud-est della cucina, a confine rispettivamente con il bagno e con il vano scala;
- installazione di un elemento frangisole in legno sulla loggia d'ingresso dell'appartamento;
- installazione di una casetta in legno, adibita a ricovero attrezzi da giardino (dimensioni approssimative pari a 2,10 m x 2,00 m x  $h_{\max} = 2,30$  m – sporti laterali = 0,20 – 0,25 m), nell'angolo nord-est del giardino di pertinenza (corte esclusiva).

Le varianti interne potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/01 (diritti di segreteria pari a 35,00 €), ed il pagamento di una



sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 € (comma 5), oltre alle relative spese tecniche stimate in 951,60 €, comprensive del C.I. e dell'I.V.A. di legge.

L'elemento frangisole, installato per ombreggiare la vetrata d'ingresso e per sostenere le piante arrampicanti presenti, non si configura come un abuso edilizio in quanto la struttura è di tipo leggero, è fissata in modo provvisorio ed è facilmente rimovibile.

Tale installazione, eseguibile in regime di edilizia libera, potrebbe essere inserita all'interno della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata di cui al paragrafo precedente.

Le Norme Tecniche Operative del Comune di Monastier di Treviso consentono la realizzazione di cassette in legno o similari (art. 78, comma 1, lettera b) delle NTO), mediante una comunicazione semplice a titolo gratuito, a condizione che vengano rispettati i seguenti parametri dimensionali: 6 mq di superficie coperta con un'altezza massima di 2,50 m e sporti massimi di 0,50 m. Tale tipologia di manufatto non è computabile ai fini della Snp, del volume, della superficie coperta e delle distanze dai fabbricati. Andrà comunque osservata una distanza minima di 1,50 m dai confini, derogabile solo previo atto di assenso sottoscritto dal confinante, e 3,00 m dai fabbricati, ovvero in aderenza agli stessi.

La casetta in legno rispetta i parametri dimensionali previsti ma il posizionamento della stessa non garantisce le distanze minime dai confini. Nello specifico, il manufatto è stato posizionato a 1,40 m circa dal confine



nord (marciapiede) ed a 1,30 m circa dal confine est (rete metallica altra unità).

La casetta in legno potrà essere regolarizzata, previo spostamento alle distanze di legge, mediante una comunicazione semplice<sup>6</sup> all'ufficio tecnico del Comune di Monastier di Treviso.

Il costo stimato per lo spostamento del manufatto risulta pari a 244,00 €, I.V.A. compresa, mentre le spese tecniche sono stimate in 317,20 € comprensive del C.I. e dell'I.V.A. di legge, per una spesa complessiva di 561,20 €.

Le variazioni di cui sopra non necessitano di alcun atto di aggiornamento catastale.

#### **SITUAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE:**

L'immobile è stato edificato in data posteriore al D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 *“Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia”*, pubblicata in G.U. n. 222 del 23.09.2005 – Suppl. Ordinario n. 158 – entrato in vigore il 08.10.2005, e l'unità immobiliare ad uso abitativo (Sub. 26) è dotata dell'Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E.) in corso di validità (Classe B).

---

<sup>6</sup> La comunicazione andrà corredata degli opportuni elaborati grafici (pianta, prospetti, sezione, planimetria, ecc.).



Dal sopralluogo effettuato non sono emersi interventi di riqualificazione energetica o altre variazioni che necessitano di un nuovo Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

#### **SITUAZIONE ACUSTICA DELL'IMMOBILE:**

L'immobile è stato edificato in data posteriore all'entrata in vigore del D.P.C.M. 5 dicembre 1997 "*Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici*", pubblicato in G.U. Serie Generale n. 297 del 22 dicembre 1997, e quindi dovrebbe soddisfare i requisiti acustici di legge.

Si precisa altresì che la documentazione inerente gli aspetti acustici non è stata né rinvenuta durante l'accesso agli atti, né citata nel Certificato di Agibilità.

#### **SITUAZIONE SISMICA DELL'IMMOBILE:**

Il Comune di Monastier di Treviso è classificato, secondo l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.03.2003 "*Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica*", come zona sismica di categoria 3 dal punto di vista amministrativo.

La denuncia delle opere in conglomerato cementizio, normale e precompresso ed a struttura metallica, ai sensi della Legge 1086/71, è stata effettuata in data 20.03.2007 (Prot. 2558 – n. 8/07) e successivamente integrata in data 14.07.2009.





Le strutture dell'edificio dovrebbero pertanto essere state progettate per resistere alle azioni sismiche, ma dalla documentazione acquisita non si evince la normativa di calcolo adottata.

#### **CONDIZIONI LOCATIVE:**

Come personalmente riscontrato in fase di sopralluogo, le unità immobiliari pignorate risultano occupate da RESIDENTE 1 (ESECUTATO) e RESIDENTE 2, figlio minorenni di ESECUTATO.

#### **SPESE CONDOMINIALI:**

L'attuale amministratore di condominio ha fornito il bilancio preventivo esercizio 2018/2019 (dal 01.04.2018 al 31.03.2019) dal quale emerge una spesa per l'annualità in corso pari a 387,77 €.

Le spese medie annue per la gestione ordinaria ammontano a 400,00 €/anno circa.

ESECUTATO non ha insoluti nei confronti del condominio.

Non sono presenti delibere per manutenzioni straordinarie, riparazioni o innovazioni dell'immobile.

Il regolamento di condominio, con annesse tabelle millesimali, è stato allegato all'atto di compravendita del Notaio Enrico Fumo di Treviso del 27.08.2009, Repertorio n. 98093/37391, registrato a Treviso il 27.08.2009 al



n. 15536 Serie 1T, ed ivi trascritto il 28.08.2009 ai n.ri 33078/20249, così come richiamato nell'atto di provenienza.

### **FORMALITA' IPOTECARIE:**

Sui beni immobili oggetto di esecuzione sono state rilevate, alla data del 14.11.2018, le seguenti formalità ipotecarie pregiudizievoli:

#### **TRASCRIZIONE CONTRO del 14/02/2001<sup>7</sup>**

##### **CONVENZIONE EDILIZIA**

Convenzione edilizia trascritta a Treviso in data 14.02.2001 (Presentazione n. 185 del 14.02.2001 – Registro generale n. 6155 – Registro particolare n. 4522), derivante da atto notarile pubblico (Atto Notaio Enrico Fumo di Treviso del 12.02.2001 – Numero di repertorio 85228), a favore di COMUNE DI MONASTIER DI TREVISO, C.F. 80008690267.

#### **ISCRIZIONE CONTRO del 15/02/2012**

##### **IPOTECA VOLONTARIA**

Ipoteca volontaria iscritta a Treviso in data 15.02.2012 (Presentazione n. 70 del 15.02.2012 – Registro generale n. 4905 – Registro particolare n. 617), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (Atto Notaio Enrico Fumo di Treviso del 14.02.2012 – Numero di repertorio 100595/39087), a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SOCIETA'

---

<sup>7</sup> Formalità pregiudizievole riportata nella relazione ventennale a firma del Notaio Gianluca Forte di Treviso ed allegata in calce alle visure ipotecarie del 14.11.2018.



COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Bolzano (BZ), C.F. 00129730214, per la somma complessiva di 112.000,00 € (Importo capitale 70.000,00 € - Tasso interesse annuo 4,88%), contro ESECUTATO, per la piena proprietà (quota di 1/1).

#### **TRASCRIZIONE CONTRO del 14/05/2015**

##### **PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**

Preliminare di compravendita trascritto a Treviso in data 14.05.2015 (Presentazione n. 119 del 14.05.2015 – Registro generale n. 13198 – Registro particolare n. 9664), derivante da atto notarile pubblico (Atto Notaio Marcellina Palladino di Treviso del 13.05.2015 – Numero di repertorio 769/586), a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contro ESECUTATO, per la piena proprietà (quota di 1/1).

#### **TRASCRIZIONE CONTRO del 08/09/2015**

##### **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Verbale di pignoramento immobili del 31.07.2015 (Ufficiali Giudiziari di Treviso – Numero di repertorio 7752), trascritto a Treviso il 08.09.2015 (Presentazione n. 11 del 08.09.2015 – Registro generale n. 25648 – Registro particolare n. 18328), a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contro ESECUTATO, per la piena proprietà (quota di 1/1).



## **VALORE DEI BENI:**

Le quotazioni immobiliari nel Comune di Monastier di Treviso, così come nei comuni limitrofi, sono influenzate sia dall'attuale congiuntura economica sia dallo squilibrio tra offerta e domanda di unità ad uso abitativo.

Il valore di mercato dei beni è stato valutato considerando le quotazioni immobiliari nel Comune di Monastier di Treviso, lo stato manutentivo in cui si trovano gli stessi e l'attuale situazione economica.

Nello specifico, i valori OMI relativi ad abitazioni civili, in stato conservativo normale, oscillano tra 1.000,00 €/mq e 1.350,00 €/mq. Tenuto conto dell'età del fabbricato (9 anni), dello stato manutentivo/conservativo delle unità oggetto di stima (buono), delle dotazioni impiantistiche presenti, della classe energetica (B) e del contesto in cui è inserito il fabbricato (lottizzazione), è stato applicato il valore OMI massimo senza alcun coefficiente riduttivo.

Valore OMI massimo:	1.350,00 €/mq
Superficie commerciale:	101 mq

**1.350,00 €/mq x 101 mq = 136.350,00 €**

Si precisa che la svalutazione dei beni, legata all'età della costruzione, è già ricompresa nel valore di stima (valore di mercato), in quanto lo stesso risulta inferiore del 5,38% rispetto al prezzo di acquisto (anno 2012).



Il valore della casetta in legno, adibita a ricovero attrezzi da giardino, comprensiva della pavimentazione in piastre di ghiaino lavato, viene forfettariamente valutato in 1.000,00 €.

**Il valore complessivo dei beni risulta pari a 137.350,00 €.**

A seguito delle indagini svolte sono state accertate alcune condizioni che determinano adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, non eliminabili nel procedimento esecutivo:

- assenza della garanzia per vizi (-5 %): 6.867,50 €
- diritti di segreteria C.I.L.A.: 35,00 €
- sanzione pecuniaria C.I.L.A.: 1.000,00 €
- spese tecniche C.I.L.A.: 951,60 €
- regolarizzazione casetta in legno: 561,20 €
- stato di possesso (occupato): 1.000,00 €

La sommatoria delle detrazioni ammonta a 10.415,30 €.

Pertanto il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di stima risulta pari a 126.934,70 €, arrotondato a 127.000,00 € (centoventisette/mila/00 euro).



**Il valore di vendita forzata delle unità immobiliari oggetto di stima viene valutato pari a 110.000,00 € (centodiecimila/00 euro) con un ribasso del 13,39% rispetto al probabile valore di mercato.**

Nella valutazione si è tenuto conto dell'ubicazione dei beni nonché degli attuali valori medi di mercato per la zona centrale del Comune di Monastier di Treviso.

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare ad espletamento dell'incarico ricevuto, depositando la presente relazione presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso.

Oderzo, lì 27.11.2018

L'esperto stimatore  
(ing. Daniele Scotton)



**Documenti allegati :**

- 1) Elenco esecutati e residenti
- 2) Visure catastali
- 3) Estratto mappa
- 4) Elaborato planimetrico e schede catastali
- 5) Estratti strumenti urbanistici
- 6) Documentazione urbanistica
- 7) Atto di provenienza
- 8) Attestato di Certificazione Energetica
- 9) Regolamento di condominio
- 10) Visure ipotecarie
- 11) Documentazione fotografica

