

*TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI  
TREVISO*

*Esecuzione immobiliare N. 318/2015 R.G.E. promossa da:*

[REDACTED]

*contro*

[REDACTED]

**G.E.:** Dott. ANTONELLO FABBRIO

**Esperto Estimatore:** Arch. LUCIO CHIN

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
E STIMA DEI BENI IMMOBILI**



**LOTTO 7 – COMUNE DI NERVESA DELLA BATTAGLIA**

**(TV)**

	<b>LOTTO 7 - Particella n. 2217 subb 26-35-42</b>	<i>pag.119</i>
<b>7.1</b>	<b>AGENZIA DEL TERRITORIO</b>	<i>pag.119</i>
	<i>Identificazione catastale - precisazioni</i>	
	<i>Conformità catastale</i>	
	<i>Confini</i>	
<b>7.2</b>	<b>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</b>	<i>pag.120</i>
<b>7.3</b>	<b>CONTRATTO DI LOCAZIONE</b>	<i>pag.122</i>
<b>7.4</b>	<b>SPESE CONDOMINIALI – MOROSITA'</b>	<i>pag.123</i>
<b>7.5</b>	<b>ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA</b>	
	<b>URBANISTICA</b>	<i>pag.123</i>
	<i>Pratiche edilizie</i>	
	<i>Provvedimenti amministrativi sanzionatori</i>	
	<i>Conformità dei fabbricati</i>	
<b>7.6</b>	<b>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</b>	<i>pag.123</i>
<b>7.7</b>	<b>STIMA DELL'IMMOBILE</b>	<i>pag.123</i>
<b>7.8</b>	<b>DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE</b>	<i>pag.126</i>
	<i>Elenco allegati LOTTO 7</i>	<i>pag.126</i>

**LOTTO 8– COMUNE DI NERVESA DELLA BATTAGLIA**

**(TV)**

	<b>LOTTO 8 - Particella n. 2217 subb 27 – 36 - 43</b>	<i>pag.127</i>
<b>8.1</b>	<b>AGENZIA DEL TERRITORIO</b>	<i>pag.127</i>
	<i>Identificazione catastale - precisazioni</i>	
	<i>Conformità catastale</i>	



## **LOTTO 7 - COMUNE DI NERVESA DELLA BATTAGLIA**

### **LOTTO 7 – appartamento, autorimessa e magazzino.**

Trattasi di appartamento al piano primo con autorimessa e magazzino al piano primo sottostrada.

Per le parti di relazione comune a tutti le unità immobiliari presenti nel fabbricato in carico alla [REDACTED] eseguita si rimanda alla parte generale **B)** (v. pagg. da 96 a 109).

### **7.1 - AGENZIA DEL TERRITORIO**

#### **7.1.1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile in oggetto è censito come segue:

#### **CATASTO FABBRICATI**

Comune di Treviso –Sezione Urbana C, Foglio 1 (v.all. 7.1-Visura Catasto Fabbricati)

- **particella n. 2217 sub 26** – Cat. A/2, Cl. 2, Consistenza 3 vani, Sup. Catastale Totale mq 67, Totale escluse aree scoperte mq 64, Rendita € 240,15 – Via Lugo di Romagna, piano 1;
- **particella n. 2217 sub 35** – Cat. C/6, Cl. 4, Consistenza mq 19, Sup. Catastale Totale mq 21, Rendita € 48,08 – Via Lugo di Romagna, piano S1;
- **particella n. 2217 sub 42** – Cat. C/2, Cl. 4, Consistenza mq 4, Sup. Catastale Totale mq 5, Rendita € 9,09 – Via Lugo di Romagna, piano S1.

#### **PRECISAZIONI CATASTALI**

- Presso il Catasto dei Fabbricati gli immobili sopra identificati sono rappresentati graficamente da un **elaborato planimetrico** e da **n. 3 planimetrie** (v. all.7.2 – *Elab. planimetrico e planimetrie*);

#### **Parti comuni e Quote millesimali**



Per le parti comuni e quote millesimali si rinvia a quanto riportato nella parte generale **B)** (v. pagg. da 96 a 109).

#### **7.1.2 – CONFORMITÀ CATASTALE**

Le unità immobiliari, identificate quali M.n. 2217 sub 26, 35 e 42, come rilevata nel sopralluogo in data 25.07.2018 e 01.08.2018, **risultano conformi** rispetto alle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati in data 20.03.2007.

#### **7.1.3 - CONFINI**

Presso il Catasto Fabbricati (v. *Elaborato planimetrico, all. 7.2*):

**Appartamento** - Il **M.n. 2217 sub 26** confina, da nord in senso orario, con i subb 27, 28 e 10 dello stesso mappale;

**Autorimessa** - Il **M.n. 2217 sub 35** confina, da nord-ovest in senso orario, con i subb 34, 14 e 36 dello stesso mappale e con terrapieno;

**Magazzino** - Il **M.n. 2217 sub 42** confina, da nord in senso orario, con i subb 12, 10, 43, 34 e 33 dello stesso mappale.

\*\*\*\*\*

#### **7.2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Per le parti di relazione relativa al fabbricato si rimanda alla parte generale **B)** (v. pagg. da 96 a 109).

##### **Appartamento**

L'appartamento si sviluppa al piano primo, civico n. 38 interno 4; ha una pianta rettangolare ed è composto da ingresso-soggiorno-pranzo con poggiolo, disimpegno, camera con loggia e bagno (v. *al. 7.3 - Pianta*).

Dai rilievi effettuati, la superficie utile dell'appartamento è di mq 52,64, oltre a complessivi mq 9,50 di loggia e poggiolo, per complessivi mq 62,14 circa;



l'altezza interna è di m 2,72. La superficie lorda complessiva è pari a mq 73,88 circa comprensiva anche della loggia e del poggiolo.

Orientato secondo l'asse nord-ovest/sud-est, l'appartamento gode di un unico 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: in parquet di legno per la camera ed in piastrelle in grès nei rimanenti locali;
- rivestimenti delle pareti: intonaco civile liscio, tinteggiato; rivestimento in piastrelle sul bagno;
- infissi interni: porte interne tamburate;
- infissi esterni: infissi in legno e vetro camera apribili ad anta e ribalta, scuri in legno, portoncino d'ingresso in legno con serratura di sicurezza blindato e dotato di spioncino;
- Impianti: riscaldamento con radiatori in acciaio lamellare, predisposizione split per impianto di climatizzazione, impianto telefonico, elettrico, videocitofono, antenna centralizzata condominiale.

Il bagno è dotato di wc e bidet, lavabo, doccia e rubinetteria con miscelatori.

### **Autorimessa**

Ubicata al piano primo sottostrada del fabbricato, l'autorimessa ha una superficie calpestabile di mq 19,04 con un'altezza interna di m 2,40 circa.

Le pareti sono in calcestruzzo armato e tramezzature in laterizio, intonacate e tinteggiate; il pavimento è in battuto di cemento lisciato e solaio di copertura costituito da lastre predalles. Il basculante dell'autorimessa è in ferro verniciato,



dotato di sola apertura manuale. Il garage ha il solo impianto elettrico.

### **Magazzino**

Ubicato al piano primo sottostrada del fabbricato, il magazzino ha una superficie calpestabile di mq 4,08 con un'altezza interna di m 2,40 circa. Le pareti sono in calcestruzzo armato e tramezzature in laterizio, intonacate e tinteggiate; il pavimento è in battuto di cemento liscio e solaio di copertura costituito da lastre predalles, porta d'ingresso in metallo.

Il magazzino ha il solo impianto elettrico.

### CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Esternamente l'unità immobiliare si presenta priva 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 particolari di deterioramento ad esclusione dei segnali di degrado (sporco, polveri, ragnatele, nidi di insetti,..) dovuti al mancato utilizzo dei beni.

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

**Le unità immobiliari, al momento del sopralluogo, non erano occupate ad esclusione del magazzino in uso, senza titolo, ad un inquilino di altra unità immobiliare.**

\*\*\*\*\*

### **7.3 - CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Per l'immobile *de quo*, non risulta stipulato alcun **contratto di locazione.**

\*\*\*\*\*



#### **7.4 - SPESE CONDOMINIALI – MOROSITA'**

Non essendo stato costituito il condominio ed essendo l'unità immobiliare non occupata, non sono stati individuati residui debitori condominiali.

\*\*\*\*\*

#### **7.5 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA**

Per la parte urbanistica si rinvia a quanto riportato nella parte generale **B)** (§ B4, pag. 103).

##### **7.5.1 - PRATICHE EDILIZIE**

Per le pratiche edilizie si rinvia a quanto riportato nella parte generale **B)** (§ B4, pag. 103). **Agibilità n. 151/2004 del 28.03.2007**, rif. prot. n. 3488/2007.

##### **7.5.2 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI**

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

##### **7.5.3 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI**

Ai fini della conformità si precisa che l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è conforme al progetto autorizzato.

\*\*\*\*\*

#### **7.6 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'unità immobiliare, oggetto della presente relazione, non è dotata dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

\*\*\*\*\*

#### **7.7 - STIMA DELL' IMMOBILE**

Per i criteri generali si rinvia alla parte generale **B)**, (§B5, pag. 105).

##### **- STIMA DEL PREZZO CONVENZIONATO DELL' IMMOBILE**

**Il “prezzo unitario convenzionato” di cessione della proprietà dell'immobile**



in esame, a settembre 2018 è pari a €/mq 1.225,79= (Euro milleduecentoventinque/79).

Per la definizione della superficie complessiva da considerare, è stata calcolata secondo la modalità prevista dall'art. 9 che risulta:

Superficie utile abitabile mq 52,64

Superficie non residenziale mq 13,58

Superficie a parcheggio mq 19,04

La superficie complessiva [Sc= Su+60% (Snr+Sp)] da considerare per determinare il valore dell'unità immobiliare in oggetto è pari a mq 72,21.

\*\*\*\*\*

**- STIMA DEL PREZZO PER LA VENDITA FORZATA DELL'IMMOBILE**

**Per l'unità immobiliare**, costituita da appartamento, autorimessa e magazzino il parametro di riferimento è il valore determinato in base alla Convenzione di cui sopra.

**Preso atto che i beni costituiti dall'appartamento, autorimessa e magazzino:**

- sono inseriti in un contesto urbanistico-edilizio posto in prossimità del centro di Nervesa della Battaglia, a meno di 1 km di distanza, dotato di servizi sia commerciali che amministrativi;
  - presentano un'agibilità al 2007;
  - hanno finiture normali e una dotazione impiantistica corrente;
  - hanno sostanzialmente 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 10%.

Dai rilievi effettuati in data 25.07.2018 e 01.08.2018 la superficie utile calcolata è di seguito riportata:

SUPERFICIE UTILE (da rilievo)-APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA

E MAGAZZINO

P. Primo sottostrada	<b>Autorimessa</b>	mq	19,04
P. Primo sottostrada	<b>Magazzino</b>	mq	4,08
P. Primo	<b>Ingresso-soggiorno-pranzo</b>	mq	25,34
P. Primo	<b>Disimpegno</b>	mq	3,94
P. Primo	<b>Camera</b>	mq	15,38
P. Primo	<b>Bagno</b>	mq	7,98
P. Primo	<b>Loggia</b>	mq	3,70
P. Primo	<b>Poggiolo</b>	mq	5,80
<b>Complessivamente</b>		<b>mq</b>	<b>85,26</b>

STIMA – Quota 1/1 della proprietà

**Appartamento con autorimessa e magazzino**

1	Valore unitario da Convenzione	€/mq	1.225,79
2	Superficie di riferimento	mq	72,21
3	Valore beni senza riduz./deprezzamenti	€	88.516,62
4	Deprezzamento particolarità immobile (3x10%) -10%	€	8.851,66
5	<b>Valore commerciale BB.Imm. pignorati</b>	<b>€</b>	<b>79.664,96</b>
6	Deprezzamento per modalità vendita (5 x 7%) -7%	€	5.576,55
7	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	74.088,41
8	Deprezzamento per condizioni offerta (7 x25%) -25%	€	18.522,10



9	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata	€ 55.566,31
10	Spese sanatoria e regolarizzazione (a detrarre)	€ 00,00
11	<b>TOTALE</b>	<b>€ 55.566,31</b>
12	Arrotondamento	€ 433,69

**VALORE FINALE STIMA € 56.000,00**

Nella loro totalità per i beni oggetto di pignoramento appartenenti al **LOTTO 7**, 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 € 56.000,00 (Euro cinquantaseimila/00).

\*\*\*\*\*

#### **7.8 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE**

La documentazione ipocatastale è completa.

\*\*\*\*\*

#### **ELENCO ALLEGATI LOTTO 7**

*Allegato 7.1 – Visura Catasto Fabbricati*

*Allegato 7.2 – Elab. Planimetrico e Planimetrie*

*Allegato 7.3 – Piante*

*Allegato – Documentazione fotografica LOTTO 7*

