

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

nell'Esecuzione Immobiliare n° 33/2020 R.E., promossa da

SOGGETTO CREDITORE PROCEDENTE

Creditrice procedente, rappresentata e difesa da Avv.ti Varso Andrea

Stefani ed Isabella Melchiori

c o n t r o

SOGGETTO ESECUTATO UNICO

Debitore esecutato

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

INDICE

1) <i>INCARICO E QUESITO</i>	Pag. 3
2) <i>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</i>	Pag. 3
3) <i>PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI</i>	Pag. 6
4) <i>IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE</i>	Pag. 8
5) <i>TITOLO DI PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE</i>	Pag. 10
6) <i>TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</i>	Pag. 10
6.1) <i>Le trascrizioni a carico</i>	Pag. 11
6.2) <i>Le iscrizioni</i>	Pag. 12



6.3)	<i>I vincoli accessori e le precisazioni</i>	Pag. 14
7)	<i>AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARAGRAFI 4) E 6)</i>	Pag. 15
8)	<i>UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</i>	Pag. 16
8.1)	<i>L'ubicazione</i>	Pag. 16
8.2)	<i>La descrizione generale dell'edificio</i>	Pag. 17
8.3)	<i>La descrizione dell'appartamento</i>	Pag. 18
8.4)	<i>La descrizione del box auto</i>	Pag. 21
8.6)	<i>La descrizione dell'area scoperta</i>	Pag. 21
8.7)	<i>Pregiudizi di natura condominiale e quote insolute della gestione condominiale</i>	Pag. 22
9)	<i>DATI TECNICI PER LA VALUTAZIONE</i>	Pag. 23
10)	<i>ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA</i>	Pag. 24
11)	<i>LIBERTA' DELL'IMMOBILE</i>	Pag. 24
12)	<i>ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA'</i>	Pag. 26
13)	<i>ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA</i>	Pag. 26
14)	<i>ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE</i>	Pag. 27
15)	<i>METODO DI STIMA</i>	Pag. 29
16)	<i>DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</i>	Pag. 31



17) *OSSERVAZIONE DELLE PARTI* Pag. 34

18) *ALLEGATI* Pag. 34

1) INCARICO E QUESITO

Con ordinanza del 14/01/2021, il Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Treviso - Dr. Alessandra Burra -, nominava il sottoscritto Geom. Alessandro Biasuzzi, con studio a Treviso in Via Barberia n° 40, quale esperto stimatore nella procedura esecutiva indicata in epigrafe.

Successivamente, in data 15/01/2021, lo scrivente accettava l'incarico dichiarando di attenersi all'art. 173 bis disp. att. C.P.C. e prestando anche giuramento ai sensi dell'art. 161 disp. att. C.P.C.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In seguito alla nomina ad esperto per la redazione della relazione di stima, e successivo giuramento, lo scrivente provvedeva ad avviare la propria attività, in ottemperanza alle disposizioni di attuazione del C.P.C., espletando le seguenti incombenze:

- in data 18/01/2021 sono state esperite le necessarie visure catastali con richiesta dell'estratto di mappa, e delle planimetrie catastali attraverso il portale "on-line" dell'Agenzia del Territorio;
- in data 08/04/2021 è stata inoltrata al soggetto debitore esecutato una specifica richiesta volta ad ottenere copia del titolo di provenienza e della certificazione energetica successivamente, in data 18/05/2021 il soggetto debitore esecutato ha fatto pervenire la sola certificazione energetica;



- in data 18/05/2021 lo scrivente ha inoltrato al notaio rogante una richiesta volta ad ottenere copia del titolo di provenienza e nella stessa data del 18/05/2021 il notaio interpellato ha fatto pervenire copia del titolo richiesto;
- in data 02/02/2021 è stata inoltrata, a mezzo p.e.c., al Comune di Loria una richiesta di accesso agli atti, per l'acquisizione della documentazione urbanistica e l'Ufficio Tecnico del Comune interpellato provvedeva ad inviare la documentazione tecnica richiesta;
- in data 06/04/2021 è stata inoltrata, a mezzo p.e.c., al Comune di Loria una richiesta volta ad ottenere la certificazione dei soggetti residenti presso la consistenza immobiliare colpita da pignoramento immobiliare e l'amministrazione del Comune di Loria ha provveduto ad inviare il documento richiesto in data 20/05/2021;
- in data 21/04/2021 è stata inoltrata, a mezzo p.e., al servizio di Polizia Locale Comune di Loria una richiesta volta ad ottenere l'indicazione della sussistenza di eventuali dichiarazioni di ospitalità presso la consistenza immobiliare colpita da pignoramento immobiliare e l'amministrazione del Comune di Loria ha provveduto ad inviare riscontro a quanto richiesto con propria nota in pari data;
- in data 06/03/2020 è stata inoltrata all'Amministratore del condominio una richiesta volta a conoscere la situazione contabile riferibile alla consistenza immobiliare oggetto della presente e



l'Amministratore ha provveduto a fornire riscontro con propria nota del 15/04/2021;

- in data 08/04/2021 è stata inviata all'Agenzia delle Entrate a mezzo p.e.c. una richiesta di accertamento sulla sussistenza di contratti di affitto e/o comodato d'uso gravanti sulla consistenza immobiliare colpita da pignoramento immobiliare e l'ufficio interpellato ha dato risposta con propria nota del 13/04/2021;
- in data 20/01/2021 e 30/06/2021 sono state esperite le necessarie ispezioni ipotecarie, attraverso il portale on-line dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso.

Per quanto attiene all'ispezione dell'immobile pignorato, è da riferire che lo scrivente si è attivato per raccogliere la preventiva disponibilità dell'effettivo occupante dell'immobile, per mezzo del Custode Giudiziale.

Con questa premessa, in data 30/03/2021 ore 14,30=, lo scrivente si recava presso la proprietà immobiliare oggetto della presente relazione di stima, distinta dal civico n° 64/A di Via Bertina, in Comune di Loria, frazione di Ramon di Loria, Provincia di Treviso, dove veniva riscontrata la presenza del Custode Giudiziale e dei soggetti conduttori della consistenza immobiliare.

Con il consenso dei soggetti occupanti l'immobile e del Custode Giudiziale, lo scrivente poteva quindi dare avvio alle operazioni peritali, ed eseguire le consuete operazioni di verifica sulle unità immobiliari, oggetto della procedura esecutiva, effettuando pure un rilievo fotografico ed un rilievo planimetrico della consistenza



immobiliare.

Nel corso del sopralluogo venivano attentamente esaminati il fabbricato e le sue pertinenze, rilevandone la consistenza, le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato di manutenzione, l'attuale utilizzo, la rispondenza sotto il profilo urbanistico e lo stato generale dei luoghi.

Inoltre, è stata verificata la libertà degli immobili e si sono assunte informazioni in ordine ai prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche ed ubicazione.

Ultimate tutte le verifiche e gli accertamenti ritenuti necessari a dare risposta al quesito, lo scrivente ha provveduto a redigere il presente elaborato peritale che, nelle pagine successive, si articola attraverso i paragrafi riportati nell'indice di pagina 1) della presente relazione.

Ad ultimazione della propria attività, lo scrivente precisa che copia dell'elaborato peritale è stato anticipato alle parti ed al Custode Giudiziale, per la formulazione delle eventuali osservazioni.

3) PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI

L'oggetto della procedura esecutiva è da identificare in una consistenza immobiliare costituita da un appartamento arredato al piano secondo con un box auto al piano interrato, insistenti nel medesimo edificio condominiale.

La funzionalità delle unità immobiliari pignorate è da ritenersi complementare, benché ciascuna di queste sia dotata di propria autonomia di accesso.

La consistenza immobiliare, che comprende le unità immobiliari



pignorate, è parte del complesso condominiale identificato dal civico n° 64//A della via Bertina ed è posta a ridosso del centro della frazione di Ramon di Loria.

La consistenza immobiliare in parola, gode di autonomia funzionale e di accesso attraverso l'area scoperta comune e l'androne d'ingresso condominiale, per quanto riguarda l'appartamento al secondo piano ed attraverso le aree scoperte condominiali e la rampa carrabile con il corsello condominiali, per quanto riguarda il box auto con accesso carrabile posto al piano interrato dell'edificio.

In considerazione della consistenza immobiliare, della sua collocazione in ambito condominiale, degli impianti tecnologici, lo scrivente ritiene che, per il mercato immobiliare e/o per un medio investitore, ovvero un utilizzatore interessato all'acquisto, sia più appetibile proporre alla vendita le unità immobiliari oggetto della presente relazione in un unico lotto.

Per quanto sopra, è da ritenere più conveniente, per la procedura esecutiva, individuare il seguente lotto:

- **Lotto unico:** appartamento al piano secondo identificato dal M.N. 840 sub 13 in Sezione C – Foglio 1 del Comune di Loria con box auto al piano interrato identificato dal M.N. 840 sub 22, oltre ad accessori, pertinenze e scoperto condominiali in quota parte unitamente alle altre parti condominiali.

Infine lo scrivente deve precisare che non è oggetto della presente valutazione l'arredamento presente all'interno della consistenza immobiliare colpita da pignoramento, come non sono oggetto della



valutazione i macchinari dell'impianto di climatizzazione.

Per loro stessa natura i suddetti beni mobili sono soggetti ad usura e facilmente rimovibili. Verrà pertanto considerata nella valutazione la sola predisposizione dell'impianto di climatizzazione.

4) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte dell'esecutante procedente, è così identificata presso la banca dati della P.A.

Lotto unico

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio
Servizi Catastali

Catasto Fabbricati (allegati n° 1)

Comune di Loria (TV)

Sezione C - Foglio 1

M.N° 840 sub 13 Via Bertina, piano 2° - Cat. A/2 - Cl. 2^ - vani
3,5 - Superficie catastale totale mq. 73 -
Superficie catastale totale escluse aree scoperte
mq. 70 - R.C.€. 343,44 (allegati n° 1);

M.N° 840 sub 22 Via Bertina, piano S1 - Cat. C/6 - Cl. U -
Consistenza mq. 26 - Superficie catastale totale
mq. 24 - R.C.€. 73,85 (allegati n° 1);

L'appartamento individuato dal M.N. 840 sub 13 confina a Nord con vuoto su area scoperta privata dello stesso condominio; ad Est con area scoperta privata dello stesso condominio; a Sud con M.N. 840 sub 14 dello stesso condominio e con M.N. 840 sub 3 a vano scala



condominiale; ad Ovest con altra u.i. dello stesso condominio.

Il box auto individuato dal M.N. 840 sub 22 confina a Nord con M.N. 840 sub 2 a corsello condominiale; ad Est con M.N. 840 sub 21; a Sud con terrapieno; ad Ovest con M.N. 840 sub 23.

Ditta catastale:

1. SOGGETTO ESECUTATO UNICO in proprietà per quota di 1/1; Dall'esame degli elaborati catastali emerge che l'appartamento ed il box auto, in quota parte millesimale, partecipano alla comunione sull'area scoperta di cui il M.N. 840 sub 1; sulla rampa di accesso carrabile e sull'area di manovra di cui il M.N. 840 sub 2; sul vano scala e sul vano ascensore comune di cui il M.N. 840 sub 3.

La consistenza immobiliare oggetto della presente relazione, fa parte di un edificio condominiale, che insiste su di un fondo così catastalmente identificabile:

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio

Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati n° 2)

Comune di Loria (TV)

Foglio 18

M.N° 840 di Ha. 0.12.20 - Ente Urbano;

La particella come sopra censita al Catasto Terreni, identifica l'area scoperta pertinenziale dell'edificio condominiale ed il sedime del fabbricato condominiale.

La consistenza immobiliare formata dal M.N. 840 è delimitata al Catasto Terreni dai seguenti confini in senso orario partendo da



Nord: mappale n° 842; mappale 843; mappale n° 862; mappale n° 56; mappale n° 178; via Bertina; mappale n° 53.

5) TITOLO DI PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE

La consistenza pignorata è pervenuta in capo al soggetto esecutato in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita in data 28/12/2009 n° 31.396 di Rep. Notaio Sicari Giuseppe di Padova, registrato presso l'ufficio di Padova 1 in data 31/12/2009 al n° 2352 serie 1T - e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Treviso in data 04/01/2010 al n° 81 di Registro Generale e n. 47 di Registro Particolare (allegato n° 3);

Per quanto sopra esposto, l'attuale assetto proprietario delle unità immobiliari, oggetto di pignoramento, di cui ai mappali n° 840 sub 13 e 840 sub 22 in Sezione C - Foglio 1 del Comune di Loria, è il seguente:

1. SOGGETTO ESECUTATO UNICO in proprietà per quota di 1/1.

6) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame del Certificato Notarile, redatto ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.P.C. dal Notaio Rocco Mancuso di Lecce, con aggiornamento al 10/02/2020, e dall'esame delle successive visure esperite dallo scrivente, in data 20/01/2021 e 30/06/2021, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio - Ufficio provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare (allegati n° 4), sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli relativamente ai



beni sopra indicati:

6.1) Le trascrizioni a carico

I) Titolo: atto giudiziario - verbale pignoramento immobili - del 16/01/2020 n. 563 di repertorio dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso (TV).

Trascritto a Treviso in data 10/02/2020 ai numeri:

Reg Gen. n. 4.521 Reg. Part. n. 3.203

a carico delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: E692 – Loria (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione C Foglio 1 Particella: 840 Sub. 13

Natura: A2 Abitazione di tipo civile

Consistenza: vani 3,5 - Indirizzo Via Bertina

Piano 2°

1.2. Immobile n. 2

Comune: E692 – Loria (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione C Foglio 1 Particella: 840 Sub. 22

Natura: C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Consistenza: mq. 26 - Indirizzo Via Bertina

Piano S1

Soggetti a favore:

- SOGGETTO CREDITORE UNICO



Natura: C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Consistenza: mq. 26 - Indirizzo Via Bertina

Piano S1

Soggetti a favore:

- Soggetto n. 1

SOGGETTO CREDITORE UNICO

Relativamente all'unità negoziale n. 1, quota di 1/1 della proprietà.

Soggetti contro:

- SOGGETTO ESECUTATO UNICO - in proprietà per la quota di 1/1.

II) Titolo: Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 23/05/2018 n. 1.503 di rep. del Giudice di Pace di Treviso (TV)

Capitale €. 100.000,00

Somma €. 150.000,00

Iscritta a Treviso in data 15/03/2019 ai numeri:

Reg. Gen. n. 9859

Reg. Part. n. 1484

a carico delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: E692 – Loria (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione C Foglio 1 Particella: 840 Sub. 13

Natura: A2 Abitazione di tipo civile

Consistenza: vani 3,5 - Indirizzo Via Bertina

1.2. Immobile n. 2



Comune: E692 – Loria (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione C Foglio 1 Particella: 840 Sub. 22

Natura: C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Consistenza: mq. 26 - Indirizzo Via Bertina

Soggetti a favore:

- Soggetto n. 1

SOGGETTO CREDITORE

Relativamente all'unità negoziale n. 1, quota di 1/1 della proprietà.

Soggetti contro:

- SOGGETTO ESECUTATO UNICO - in proprietà per la quota di 1/1.

Si evidenzia che la suddetta nota di iscrizione è stata annotata con Scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 19/03/2021 n° 144882/42678 di Rep. del Notaio Maffei Nicola per "Cancellazione Totale" trascritta a Treviso in data 26/03/2021 al n° 11762 R.G. e n° 2101 R.P.

6.3) I vincoli accessori e le precisazioni

Dall'esame del titolo di provenienza è inoltre emerso che all'art. 2 dell'atto sopra citato viene specificato che:

"I beni vengono trasferiti unitamente ad ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché alla proporzionale quota delle aree e parti comuni dell'edificio di cui fanno parte, come risultanti dalla legge, dal possesso e dai titoli



di provenienza indicati in prosieguo, nonché dal regolamento di condominio che, unitamente alle tabelle millesimali, trovasi allegato all'atto del Notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa in data 12 luglio 2007 (Rep. 183497), registrato a Bassano del Grappa il 23 luglio 2007 al n° 4565 Serie IT e trascritto a Treviso il 25 luglio 2007 ai nn. 36125/20224, che le parti acquirenti dichiarano di ben conoscere e accettare.

Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà dei beni comuni non censibili distinti al Catasto Fabbricati di Loria, Sezione C – Foglio 1 come segue:

- particella 840 sub 1, via Bertina P.T., area scoperta di mq. 316;*
- particella 840 sub 2, via Bertina P.SI-T., rampa di accesso interrato e area di manovra;*
- particella 840 sub 3, via Bertina P.SI-T.1°2°, vano scale ed ascensore”.*

7) AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARAGRAFI 4) E 6)

Quanto indicato al paragrafo 4) della relazione, risulta aggiornato alla data del 18/01/2021.

Quanto indicato al paragrafo 6) della relazione, risulta aggiornato alla data del 10/02/2020 come dal Certificato Notarile a firma del Notaio Rocco Mancuso di Lecce, ed in data 20/01/2021 e 30/06/2021 come da successive ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente.

Gli aggiornamenti effettuati dallo scrivente hanno evidenziato che



non vi sono elementi di novità rispetto alla relazione notarile prodotta dall'esecutante.

8) UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Effettuato il sopralluogo ed esaminata la posizione, la consistenza e la destinazione d'uso dell'unità immobiliare pignorata, lo scrivente riferisce quanto segue.

8.1) L'ubicazione

La consistenza immobiliare oggetto di stima fa parte di un edificio condominiale insistente in una zona posta in prossimità del centro della frazione di Ramon di Loria. Si tratta quindi di una zona semi-centrale della frazione.

Tale zona presenta un'offerta sufficiente di servizi di supporto alla residenza e si pone a circa 1.500 ml. circa dalla sede municipale di Loria situata a Nord.

La zona è stata oggetto di una lottizzazione spontanea, caratterizzata da fabbricati costruiti, prevalentemente in fregio alla viabilità pubblica con forte impulso, a partire dagli anni '60 del secolo scorso.

Si tratta, come già detto, di una zona semi-centrale, dove si distingue la presenza di fabbricati di vecchia costruzione a prevalente destinazione residenziale, in parte ristrutturati e prevalentemente posizionati in fregio alla viabilità pubblica, costruiti mediamente su due e tre livelli fuori terra, oltre a fabbricati mono familiari costruiti in prevalenza su due livelli fuori terra.

La posizione rispetto alla maggiore viabilità comunale e statale, ed una comodità di accesso a tutti i servizi pubblici ed anche a quelli



privati, ma di pubblico interesse, evidenziano una buona posizione dell'immobile.

Sufficiente è l'offerta complessiva di stalli pubblici per la sosta nelle immediate vicinanze dell'edificio.

Da ultimo è da segnalare che il maggior centro di riferimento del comprensorio, da individuare nella città di Castelfranco Veneto, si trova a circa 7 km. in direzione Sud – Est, mentre la città di Treviso, capoluogo di provincia, si trova a circa 30 km in direzione Est.

8.2) La descrizione generale dell'edificio

La consistenza immobiliare colpita da pignoramento è parte di un edificio condominiale costruito su di una pianta sostanzialmente regolare, poiché riconducibile ad una “L”, con disponibilità di area scoperta condominiale interamente pavimentata con asfalto e cemento per la parte destinata alla viabilità interna al lotto, e con elementi in cls autobloccanti per le aree destinate a parcheggio.

Il fronte principale del fabbricato, denominato “Residence Oasi”, è rivolto a Sud ed è prospiciente l'area scoperta condominiale, che separa l'edificio dalla via Bertina.

I confini del lotto condominiale sono definiti da opere fisse: lungo tutti i tre lati del fondo ad Ovest, Nord ed Est mediante murature in c.a. con sovrastante rete metallica, mentre lungo il lato Sud, prospiciente la via pubblica, il fondo è delimitato da una ringhiera su muretta in cls.



Il condominio comprende un unico vano scala al servizio di tutto l'edificio, consentendo l'accesso alle singole unità immobiliari residenziali ed alle autorimesse e parti comuni del piano terra.

Il vano scala è ampio, luminoso ed è dotato di impianto di ascensore al servizio di tutti i livelli dell'edificio, compreso il piano interrato.

Da informazioni assunte è emerso che l'ascensore non è in funzione, poiché è mancante della motorizzazione.

Il fabbricato residenziale si sviluppa su tre livelli fuori terra (piano terra, primo e secondo) ed un piano interrato. L'edificio è stato costruito con una struttura mista formata da travi e pilastri in c.a.; le fondazioni sono del tipo continuo; i solai sono in lastre predalle nello scantinato al piano interrato ed in latero cemento ai livelli superiori.

Il tetto è formato da una struttura in legno con manto in coppi tradizionali.

Le murature perimetrali del piano interrato sono in c.a., mentre tutte le murature perimetrali di tamponamento fuori terra sono in laterizio.

Le parti comuni sono costituite dal vano scala interno, dotato di ascensore, dall'androne del piano terra, oltre ai percorsi pedonali e carrabili e l'area scoperta pertinenziale.

Al sopralluogo il condominio ha evidenziato uno stato manutentivo sufficiente, ad eccezione delle facciate esterne ed in particolare la facciata Nord, che presenta segni di degrado con muffe e dilavamenti.

8.3) La descrizione dell'appartamento

È ora in esame la parte abitativa della consistenza immobiliare



colpita da pignoramento, catastalmente distinta dal mappale n° 840 sub 13, Sezione C- Foglio 1 del Comune di Loria.

Si tratta di un alloggio posto al secondo ed ultimo piano del condominio, accessibile per mezzo di un androne comune con relativa scala interna condominiale, posta a collegare i ballatoi dei vari piani, dai quali è poi possibile accedere alle singole unità immobiliari residenziali.

Il vano scala è formato da un'ossatura in c.a., rivestita da pedate ed alzate in marmo; anche i ballatoi sono rivestiti in marmo e sono serviti da fermata dell'ascensore al piano.

Attraverso la porta d'ingresso, blindata, si viene immessi in un vano unico della zona giorno destinato ad ingresso, zona cottura, pranzo e soggiorno. Il vano permette l'accesso ad una terrazza in parte coperta ed in parte scoperta, dalla quale si accede al piccolo vano destinato a C.T.

Dalla zona giorno si può accedere alla zona notte dove si trova un piccolo disimpegno, oltre al quale vi sono il bagno, una stanza da letto singola ed una stanza da letto doppia con piccola terrazza coperta.

I pavimenti della zona giorno sono rivestiti da piastrelle di ceramica di grande formato, quelli delle terrazze e del bagno sono rivestiti in piastrelle di ceramica, infine quelli del disimpegno e delle due camere sono rivestiti in parchetti di legno.

Il bagno e la zona cottura sono dotati di rivestimento a parete in piastrelle di ceramica. Il bagno è risultato dotato di tutti i sanitari,



precisando che è stata riscontrata una vasca da bagno.

I divisori interni sono stati realizzati in laterizio leggero ed intonacati a civile e tinteggiati.

I serramenti interni sono formati da porte in legno tutte a pannello liscio del tipo tamburato con impiallacciatura verniciata, mentre gli infissi esterni sono formati da porte e finestre con vetro su telaio in legno verniciato. All'esterno sono presenti scuri in legno con ferramenta.

I locali della zona notte (bagno e le due camere) sono dotate di illuminazione zenitale, per mezzo di abbaini posti in copertura.

L'altezza utile dei locali è risultata variabile da un massimo di ml. 3,80=circa in corrispondenza del colmo della copertura ad un minimo di ml. 1,80 in corrispondenza della falda.

L'appartamento è dotato di impianto fisso di riscaldamento con caldaia murale a gas esterna situata in apposito vano della terrazza accessibile dalla zona giorno e radiatori di arredo di tipo tubolare.

Esiste impianto di climatizzazione formato da un unico "split" interno posizionato nel disimpegno con un unico scambiatore esterno posizionato nella terrazza accessibile dalla camera doppia.

Esiste un impianto idrico e sanitario, impianto elettrico e di illuminazione, citofono ed impianto TV.

L'impianto idrico, elettrico, di riscaldamento e di climatizzazione sono risultati funzionanti, ma non è stato possibile verificarne la conformità alla normativa vigente.

Al momento del sopralluogo, l'appartamento si presentava in



condizioni manutentive buone e non sono state evidenziate situazioni di degrado.

8.4) La descrizione del box auto

È ora in esame il box ubicato al piano interrato del condominio, sempre identificato dal mappale n° 840 sub 22, Sezione C – Foglio 1, del Comune di Loria.

Si tratta di un locale accessorio destinato ad autorimessa con vano separato destinato a cantina, dotato di un unico accesso carrabile verso l'esterno, protetto da un portone in acciaio verniciato del tipo basculante ad apertura manuale.

Il locale è fornito di pavimento in cemento liscio e le pareti sono formate da blocchi di cls tinteggiate.

L'altezza utile del box auto e dell'adiacente cantina è pari a ml. 2,40 circa.

Lo stato manutentivo del box auto con il magazzino e delle finiture del manufatto è risultato essere buono.

8.5) La descrizione dell'area scoperta condominiale

L'area pertinenziale dell'edificio è comune a tutti i condòmini, con l'eccezione delle aree scoperte attribuite agli alloggi del piano terra in via esclusiva.

Lo scoperto è recintato con opere fisse ed è destinato alla viabilità carrabile e pedonale per l'accesso alle unità accessorie del piano interrato pertinentziali dei singoli appartamenti. Una parte dell'area scoperta è destinata alla sosta delle auto.

L'area scoperta è tutta pavimentata in parte in cemento: lungo la



rampa carrabile, in parte asfaltata, lungo la parte destinata alla viabilità ed in parte rivestita con elementi di cls autobloccanti, nella parte destinata a parcheggio.

L'area scoperta è dotata di un accesso pedonale e carrabile dalla via pubblica, tuttavia non è presente alcun cancello di protezione.

L'unico cancello presente è risultato un cancello pedonale posto a separare la viabilità esterna da quella dell'androne condominiale.

8.6) Pregiudizi di natura condominiale e quote insolte della gestione condominiale

A seguito di richiesta rivolta all'Amministratore pro tempore del "Condominio Residence Oasi" sono pervenuti allo scrivente le seguenti note recanti la situazione debitoria riferita alla consistenza immobiliare colpita da pignoramento immobiliare:

"Esercizio straordinario superbonus 110%"	€.	289,25
---	----	--------

"Esercizio straordinario impermeabilizzazione interrato"	€.	1.322,01
--	----	----------

"Situazione rateale Condominio Residence Oasi"	€.	671,69
--	----	--------

Da esame della documentazione fornita è emerso che il Condominio è creditore di quote insolte ed in scadenza per un importo complessivo pari ad €. 2.282,95, compreso l'esercizio in corso.

Da esame della nota recante "Situazione rateale Condominio Residence Oasi" è possibile ricavare che il costo medio presunto dell'esercizio ordinario è pari ad €. 250,00 circa. Il costo presunto riferito a due annualità di amministrazione ordinaria è quindi pari ad



€. 500,00 circa (allegato n° 5).

Inoltre, da esame della “tabella A” – Proprietà Generale allegata al Regolamento condominiale fornito dall’Amministratore pro tempore del “Condominio Residence Oasi”, emerge che la consistenza immobiliare colpita da pignoramento partecipa alla comunione sulle parti comuni in quota parte di 81,03 millesimi per quanto riguarda l’appartamento sub 13 ed in quota parte di 12,73 millesimi per quanto riguarda il box auto con cantina sub 22 (allegato n° 6).

Da esame delle note fornite dall’Amministratore pro tempore come sopra riportato emerge, in ordine alle spese a carattere straordinario, che è stata deliberata un’attività preliminare e preordinata allo studio di fattibilità di lavori agevolati dal c.d. “110%” ed alla esecuzione di lavori di risanamento con impermeabilizzazione del piano interrato del condominio. La quota parte millesimale spettante alla consistenza immobiliare oggetto della presente relazione è pari rispettivamente a €. 289,25 + €. 1.322,01 = 1.611,26 alla data del 15/04/2021.

9) DATI TECNICI PER LA VALUTAZIONE

Dall’esame delle planimetrie catastali confrontate con quanto riscontrato in occasione del rilievo eseguito al sopralluogo del 30/03/2021, è emerso che le unità immobiliari sopra descritte, che nel loro insieme costituiscono la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, esprimono le seguenti superfici calpestabili:

Appartamento di cui il M.N. 840 sub 13	mq.	57,06
Terrazze di cui il M.N. 840 sub 13	mq.	9,24



Box auto e cantina di cui il M.N. 840 sub 22 mq. 27,50

Totale superficie calpestabile mq. 93,80

Le superfici lorde commerciali, effettivamente rilevate ed opportunamente ragguagliate, per mezzo dei consueti coefficienti di omogeneizzazione, consentono di ottenere la complessiva superficie convenzionale di mq. 88,50= circa.

10) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (in sigla APE), si precisa che l'immobile risulta essere stato ultimato nell'anno 2007.

Successivamente non risulta che siano stati effettuati interventi di rilievo, atti ad una riqualificazione energetica dello stesso e non è stato possibile rinvenire alcun attestato o certificazione di prestazione energetica presso la pubblica amministrazione.

Successivamente, a seguito di richiesta rivolta alla debitrice esecutata, la stessa ha provveduto a fornire la certificazione energetica vigente con scadenza in data 23/12/2023, dalla quale emerge che all'unità abitativa colpita da pignoramento è stata attribuita la classe "C" con una prestazione energetica globale pari a 92,304 kWh/mq. anno (allegato n° 7).

11) LIBERTA' DELL'IMMOBILE

Nel corso del sopralluogo del 30/03/2021 lo scrivente ha potuto accertare, che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è occupata da soggetti terzi, estranei al procedimento azionato dal creditore ipotecario con il proprio nucleo familiare, che comprende



due figli entrambi minorenni, come emerge dalla certificazione emessa dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Loria in data 10/04/2021 (allegato n° 9).

L'accertamento esperito presso l'Agenzia delle Entrate ha evidenziato l'esistenza di un contratto di affitto (allegato n° 8) riconducibile al conduttore presente al sopralluogo.

Il conduttore con il proprio nucleo familiare è risultato titolare di un contratto di locazione registrato in data 07/12/2018 serie 3T n° 2386.

Posto che la data di trascrizione del pignoramento immobiliare risale al 10/02/2020 ed è quindi successiva alla data di registrazione del contratto di affitto sopra indicato, il conduttore risulta occupare l'immobile in forza di un titolo opponibile.

Da esame dei termini contrattuali stabiliti fra conduttore e locatore, emerge che detto contratto ha scadenza prevista per il giorno 31/10/2022 e prevede il tacito rinnovo per un periodo di anni quattro in caso di mancata comunicazione di disdetta motivata da inviare a mezzo lettera raccomandata a. r. almeno sei mesi prima della scadenza.

Per quanto riguarda le ospitalità gravanti sulla consistenza immobiliare, è emerso che, a seguito di istanza presentata in data 21/04/2021, il servizio offerto dalla Polizia Locale del Comune di Loria, ha evidenziato che non sussistono comunicazioni di ospitalità all'indirizzo della consistenza immobiliare colpita da pignoramento immobiliare, nell'ultimo biennio.

12) ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA'



Posto che le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva risultano essere intestate al soggetto debitore esecutato, per la quota di 1/1 della proprietà si provvede ad esprimere il giudizio sull'eventuale comoda divisibilità.

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di una consistenza immobiliare comprendente un appartamento al piano secondo (terzo fuori terra) ed un box auto con cantina al piano interrato in ambito di un edificio condominiale costruito su tre livelli fuori terra ed un piano interrato insistente in zona residenziale posta a ridosso del centro della frazione di Ramon di Loria;
 - che la consistenza immobiliare è destinata ad un uno, ed un solo, nucleo familiare;
 - che la natura condominiale non consente il frazionamento della consistenza immobiliare senza pregiudizio del valore complessivo;
 - le due unità immobiliari hanno una funzionalità complementare, benché godano di autonomia funzionale in ambito condominiale;
- tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare oggetto di stima non comodamente divisibile.

13) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente, presso il Comune di Loria, lo scrivente ha potuto accertare che la consistenza immobiliare oggetto di stima ricade nell'ambito della perimetrazione del centro storico della frazione di Ramon di Loria.



L'edificio, che comprende la consistenza immobiliare in esame è identificato dall'unità edilizia "R06" catalogata tra gli "Edifici del '900 e della contemporaneità privi di valore culturale" della frazione di Ramon, per la quale valgono le norme degli art. 54, 55 e 62 delle N.T.O.

La possibilità edificatoria del lotto, su cui sorge il condominio, all'interno del quale vi sono le unità pignorate, risulta essere esaurita. L'esame della carta dei vincoli ha evidenziato che la zona, in cui insiste il fabbricato è compresa nella perimetrazione dei centri abitati soggetta al rispetto delle norme del Codice della strada.

14) ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

Gli accertamenti, esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Loria, hanno consentito l'individuazione di due pratiche edilizie, oltre alla pratica di abitabilità, tutte riferite all'immobile che comprende le unità immobiliari colpite da pignoramento.

Il fabbricato è stato quindi costruito in seguito al rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n° 929 del 21/01/2005, per lavori di costruzione di fabbricato residenziale di 10 alloggi (allegato n° 10).
- Permesso di Costruire n° 929/a del 20/04/2007, per lavori di variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n° 929 del 21/01/2005 per lavori di costruzione di fabbricato residenziale di 11 alloggi (allegato n° 11).



I lavori di costruzione furono iniziati in data 02/05/2005 e furono ultimati in data 04/07/2007 (allegato n° 12).

Ad ultimazione dei lavori, in data 12/07/2007, è stata presentata al Comune di Loria un'istanza volta ad ottenere il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità e l'iter di verifica ed approvazione da parte dell'Amministrazione comunale si è concluso con il rilascio del certificato di abitabilità del 31/08/2007 n° 9032 di prot. (allegato n° 12)

Il confronto tra lo stato di fatto rilevato al sopralluogo e lo stato rappresentato nella planimetria catastale ed ancora, con lo stato di diritto rappresentato dal progetto di variante approvato ha evidenziato una sostanziale conformità salvo riferire che sono state riscontrate solo alcune imprecisioni riconducibili ad errori grafici sulle parti interne, peraltro inconferenti al fine del giudizio di conformità edilizia a mente dell'art. 34 del c. d. Testo Unico dell'Edilizia.

Per quanto sopra esposto, le unità immobiliari oggetto della presente possono essere considerate conformi sia sotto l'aspetto urbanistico, sia sotto il profilo catastale.

In relazione alle verifiche sulla sanabilità delle difformità riscontrate sulla consistenza immobiliare oggetto di valutazione lo scrivente deve far presente che, pur nel rispetto dell'incarico ricevuto, non è stato possibile fornire un quadro complessivo dettagliato ed esaustivo in ordine alla conformità edilizia e catastale: infatti non è possibile, per questo consulente, sostituirsi alle funzioni che



precipuamente competono per Legge agli organi a ciò deputati, con particolare riguardo a quantificazione di sanzioni, oneri e pagamenti accessori, che gli organi stessi rimandano ad una puntuale istruttoria completa di grafici progettuali di dettaglio, relazioni tecniche ecc.

Per quanto sopra esposto nel rispetto del mandato ricevuto dall'esperto stimatore e nei limiti sopra esposti, le risultanze indicate nel presente elaborato debbono intendersi orientative e previsionali e, per quanto attiene in special modo alle indicazioni di sanabilità e di spesa, i dati esposti assumono un valore meramente prudenziale allo scopo di fornire un quadro di massima per le finalità meramente peritali, nel rispetto della normativa vigente al momento della redazione della presente perizia.

Le conclusioni raggiunte sono pertanto passibili di modificazioni, variazioni, anche significative all'atto di una specifica, puntuale disamina in ambito di una pratica edilizia di sanatoria.

15) METODO DI STIMA

In considerazione delle argomentazioni sopra esposte, per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo, avendo riguardo a compravendite di immobili similari, avvenute nel periodo di riferimento.

I dati emersi dalla verifica, di cui sopra, sono stati confrontati con l'immobile oggetto della presente relazione, per poi apportare le variazioni necessarie, in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.



Inoltre, da una verifica effettuata sui siti web degli intermediari immobiliari, è emerso che l'agenzia immobiliare Caon - propone la vendita di un appartamento al piano secondo in Via Po a Ramon di Loria, dotato di ascensore e di box auto al piano interrato, ad un prezzo unitario di €. 960,00/mq. circa e l'agenzia Immobiliare T-Home Immobiliare propone un appartamento di recente costruzione in zona di Ramon di Loria con ascensore al piano secondo con box auto e cantina ad un prezzo unitario di €. 1.039,00/mq.

Infine l'agenzia Casassieme propone la vendita di un appartamento con garage e ripostiglio ad un prezzo unitario pari ad €. 1.039,00/mq.

Gli elementi raccolti fanno comprendere che appartamenti di recente costruzione, ovvero realizzati negli ultimi 10/15 anni, ma in buone condizioni manutentive, esprimono un prezzo unitario medio di €. 1.012,00/mq. circa per immobili arredati.

Posto che i comparabili sopra indicati sono riferiti ad appartamenti arredati è necessario depurare l'importo unitario dell'incidenza dell'arredamento pari a circa €. 15.000,00 e così l'importo unitario deve essere inteso in €. 900,00/mq. circa

Infine, è da segnalare che la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., indica, per abitazioni di tipo civile in zona di Ramon di Loria in ottimo stato conservativo, un valore variabile da un minimo di €. 870,00/mq. ed un massimo di €. 1.050,00/mq.

Nel nostro caso bisogna considerare, oltre all'attuale congiuntura economica particolarmente negativa per il settore immobiliare, la vetustà dell'immobile, pari a 13 anni circa, e le buone condizioni



manutentive dello stesso.

Per quanto sopra, è parere dello scrivente che, ai fini della valutazione da espletarsi nell'ambito della presente procedura esecutiva, debba essere assunto il prezzo unitario di € 850,00= al metro quadrato.

16) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:

- trattasi di un appartamento arredato con box auto in zona semi centrale della frazione di Ramon di Loria, in ambito di un fabbricato condominiale di tredici anni insistente a Sud dell'abitato di Loria, in provincia di Treviso;
- l'arredamento presente al sopralluogo e la parte mobile dell'impianto di climatizzazione, come documentato negli scatti fotografici non sono oggetto di valutazione, poiché non sono parte integrante delle finiture fisse, solidali con l'alloggio ed in quanto tali facilmente rimuovibili;
- l'unità residenziale è dotata di impianto fisso di riscaldamento e predisposizione di impianto di climatizzazione;
- la consistenza immobiliare si presentata in condizioni manutentive buone per le strutture dell'edificio ed anche per le finiture della consistenza immobiliare colpita da pignoramento;
- che il condominio è dotato di ascensore non funzionante, a causa della mancanza della motorizzazione e per l'attivazione dell'impianto è necessario sostenere una spesa pari ad €. 3.000,00



circa riferita alla quota parte della consistenza immobiliare colpita da pignoramento immobiliare;

- lo scrivente ha accertato una sostanziale conformità urbanistica e catastale della consistenza colpita da pignoramento immobiliare ed ha accertato che le modestissime difformità sono riconducibili ad errori grafici di rappresentazione, che non rilevano ai sensi dell'art. 34 del DPR 380;

- eventuali difformità, che riguardino le parti comuni condominiali dovranno essere oggetto di verifica a cura dell'Amministratore pro tempore, interessando l'Assemblea condominiale;

tutto ciò considerato e quant'altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:

- Appartamento con box auto e cantina esattamente identificati al paragrafo 4) della presente relazione, della superficie convenzionale di mq. 88,50 circa x € 850,00= € 75.225,00

- A detrarre la spesa presunta per l'attivazione dell'ascensore: € 3.000,00

Restano € 72.225,00

La consistenza immobiliare oggetto della presente valutazione è parte di un condominio e, come da indicazioni delle "Linee Guida" nelle procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Treviso si provvede ad



esporre un importo verosimilmente attendibile,

in base agli elementi raccolti per due annualità

quantificando complessivamente la somma di €. 500,00

Restano €. 71.725,00

A questo punto lo scrivente ritiene che il valore appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla “vendita forzata” e ciò in considerazione del fatto che:

- le unità immobiliari non sono facilmente ispezionabili prima dell’aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta al Custode;
- l’ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non avviene contestualmente al pagamento del prezzo di aggiudicazione;
- la mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero essere rinvenuti, o emergere, dopo l’aggiudicazione;
- la sussistenza di un’occupazione supportata da un contratto di locazione opponibile.

Per quanto sopra, si detrae al valore appena sopra determinato il seguente importo: €.

71.725,00 x 20%= €. 14.345,00

Valore per la vendita forzata €. 57.380,00

somma che si arrotonda ad €. **57.500,00=**, diconsi Euro



cinquantasettemilacinquecento=.

17) OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Ultimata la presente relazione, lo scrivente provvedeva a verificare, in data 30/06/2021 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, l'eventuale intervento di altre parti, oltre a quelle che già risultavano alla data della notifica della nomina a C.T.U.

Eseguite le opportune verifiche, lo scrivente provvedeva, con posta elettronica del 05/07/2021, a trasmettere al soggetto debitore esecutato, al creditore esecutante procedente, al custode giudiziale ed ai creditori intervenuti, la copia preliminare del presente elaborato peritale, assegnando termine per le eventuali osservazioni sino al giorno 30/07/2021.

Entro il termine assegnato alle parti sopra indicate, per formulare osservazioni al presente elaborato peritale, non è pervenuta alcuna osservazione.

18) ALLEGATI

Alla presente relazione viene allegata la seguente documentazione:

1. Visure catastali al Catasto fabbricati, planimetrie delle u.i.;
2. Visure catastali al Catasto Terreni; Estratto di mappa catastale;
3. Atto di compravendita del 28/12/2009 n° 31.396 di repertorio del Notaio Dott. Sicari Giuseppe di Padova;
4. Ispezioni Ipotecarie;
5. Comunicazioni e situazione contabile dall'Amministratore del condominio;



6. Regolamento condominiale con tabelle millesimali;
7. Attestato di Prestazione Energetica;
8. Contratto di locazione opponibile;
9. Certificato di stato famiglia dei residenti;
10. Permesso di costruire n° 929 del 21/01/2005;
11. Permesso di costruire in variante in c.o. n° 929/A del 20/04/2007;
12. Certificato di agibilità n° 929 del 21/01/2005;
13. Allegato fotografico.

Treviso, 02 agosto 2021

L'esperto stimatore
- Geom. Alessandro Biasuzzi -

