

## **RELAZIONE DI STIMA**

### **TRIBUNALE DI TREVISO**

Esecuzione immobiliare n° **746/2017**

### **LOTTO UNICO**

Appartamento con magazzino e lavanderia  
Conegliano (TV) – Via Lorenzo Da Ponte 8

Giudice dell'esecuzione: Dott. Marco Saran

Udienza di comparizione delle parti:

13 Maggio 2020, ore 10:00



## **TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO**

### **Premessa**

Con provvedimento del 26/09/2019 il G.E. dott. Marco Saran ha nominato il sottoscritto arch. Luciano Mestriner quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c.; in data 03/10/2019 ho depositato l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento con modalità telematica .

Il G.E. ha fissato l'udienza del giorno 13/05/2020 per la comparizione delle parti, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari.

In data 13/11/2019 ho eseguito il sopralluogo col custode del compendio immobiliare pignorato e in presenza di uno degli esecutati.

### **1\_Formazione dei lotti**

Unico lotto di vendita – piena proprietà

Lotto costituito da appartamento con magazzino e lavanderia.

### **2\_Ubicazione ed accessibilità del bene**

Comune: Conegliano (TV)

Indirizzo: Via Lorenzo Da Ponte, 8

Accessibilità: risulta priva di impedimenti e facilmente identificabile da Via Lorenzo Da Ponte.

### **3\_Identificazione catastale**

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Treviso

Catasto fabbricati

COMUNE DI CONEGLIANO

Via Lorenzo Da Ponte piano T-1

Sezione E, Foglio 6, Part. 850, Sub. 1, Cat. A/2 Classe 2, Cons. 6,5 vani,  
Superficie totale mq 123, Rendita € 654,61

*(Allegato 1)*



#### **4\_Confini del lotto**

##### Appartamento piano primo

Nord: muro perimetrale esterno;  
Est: subalterno 2 e vano scala condominiale;  
Sud: muro perimetrale esterno;  
Ovest: muro perimetrale esterno;

##### Magazzino piano terra

Nord: muro perimetrale esterno;  
Est: subalterno 3 e corridoio condominiale;  
Sud: subalterno 5;  
Ovest: muro perimetrale esterno;

##### Lavanderia piano terra

Nord: corridoio condominiale;  
Est: centrale termica condominiale;  
Sud: muro perimetrale esterno;  
Ovest: subalterno 5.

#### **5\_Servitù attive o passive**

Dal titolo di provenienza non risulta alcuna servitù attiva o passiva resa pubblica mediante trascrizione.

(Allegato 2)

#### **6\_Ditta intestataria**

Vedi allegato 1

#### **7\_Provenienza del bene**

Atto di compravendita in data 12/03/2004 Repertorio n. 5349/969 Notaio Paolo Broli in Conegliano, trascritto in data 19/03/2004 ai nn.7518/11970.

(Allegato 2)



## **8\_ Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie**

Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli riportate nella certificazione notarile redatta dal notaio Carlo Pennazzi Catalani in Velletri del 19/12/2017 e depositata agli atti:

### 8.1 Trascrizione in data 06/12/2017 ai nn. 29012/42195 3 U.T. Treviso

Verbale di pignoramento notificato dall'UNEP – Tribunale di Treviso a favore di ISP OBG srl con sede in Milano c.f.: 05936010965

### 8.2 Iscrizione in data 19/03/2004 ai nn. 2787/11971 U.T. Treviso

Ipoteca a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del notaio Paolo Broli di Conegliano in data 12/03/2004 repertorio 5351/970 a favore di Banca Intesa S.p.A. con sede in Milano c.f.: 00799960158.

Dalla data della certificazione notarile suddetta sino al giorno dell'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto il 20/02/2020, non risultano altre trascrizioni e/o iscrizioni.

*(Allegato 3)*

## **9\_Descrizione generale del lotto**

I beni pignorati si trovano in un fabbricato in linea di quattro piani fuori terra.

I magazzini e lavanderie sono ubicati al piano terra. Il vano scala privo di ascensore, serve ad ogni piano due appartamenti per sei unità residenziali complessive . Il portone di accesso condominiale è in legno con specchiature in vetro;il pavimento dell'atrio e le scale possiedono finiture in marmo.

La tipologia strutturale è caratterizzata da muratura portante in laterizio e solai in laterocemento. Le murature di tamponamento e partizione interne sono in laterizio intonacato.

L'appartamento, situato al piano primo, risulta così composto:

ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, un bagno e tre terrazze.

L'unità immobiliare è dotata di:

- citofono;
- impianto elettrico con frutti di marca primaria;
- impianto di riscaldamento autonomo con radiatori lamellari in acciaio;
- impianto televisivo;
- porte interne tamburate in legno;



- serramenti esterni in legno con vetrocamera e tapparelle in PVC (le ante della finestra della cucina sono state rimosse);
- pavimenti in piastrelle nella zona giorno;
- pavimenti in parquetti nelle camere;
- pavimenti e rivestimenti in piastrelle nel bagno;
- tinteggiatura interna con pittura di tipo civile;
- davanzali e soglie in marmo.

#### Magazzino e lavanderia

I locali accessori sono situati al piano terra.

Le porte di accesso sono in legno, le finestre anch'esse in legno con vetro singolo sono dotate di inferriate ed il pavimento è in calcestruzzo liscio.

Il bene si ritiene appartenga ad una delle classi energetiche più basse in seguito alla considerazione circa la consistenza, il periodo di costruzione, il suo stato di conservazione ed il tipo di finiture.

#### **Stato di conservazione e manutenzione**

L'unità pignorata si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Il fabbricato condominiale necessiterebbe infatti di opere di tinteggiatura esterna.

(Allegato 4)

| <b>DATI DIMENSIONALI</b> |                           |                        |                                 |
|--------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------------|
| Descrizione              | Superficie<br>lorda<br>mq | Rapporto<br>mercantile | Superficie<br>commerciale<br>mq |
| <i>MAGAZZINO</i>         | <i>24</i>                 | <i>0,50</i>            | <i>12</i>                       |
| <i>LAVANDERIA</i>        | <i>7</i>                  | <i>0,50</i>            | <i>3,5</i>                      |
| <i>APPARTAMENTO</i>      | <i>106</i>                | <i>1,00</i>            | <i>106</i>                      |
| <i>TERRAZZE</i>          | <i>15</i>                 | <i>0,33</i>            | <i>5</i>                        |
| <b>SOMMANO</b>           |                           |                        | <b>126,5</b>                    |

(Allegato 5)



## **10\_Destinazione urbanistica**

L'area dove sorge l'immobile è così individuata nel *Piano degli Interventi* (adottato con deliberazione del 20/02/2017 n. 63-259, approvato con deliberazione n. 66-537 del 18/05/2017 e successive varianti):

- T2 – Tessuto consolidato.

Gli interventi sono normati dall'articolo 29.1 delle *Norme Tecniche Operative*.  
(*Allegato 6*)

## **11\_Conformità**

### 11.1 Conformità urbanistica-edilizia

Il fabbricato è stato edificato in forza della licenza edilizia rilasciata il 02 Luglio 1966, n. prot. 9682/IV.

Il certificato di abitabilità è stato rilasciato il 26/07/1967.

Dal confronto con gli elaborati grafici alla licenza edilizia, durante il sopralluogo si è rilevato quanto segue:

- non sono state eseguite le due finestre delle camere nella facciata ovest;

- la parete divisoria tra cucina e soggiorno risulta traslata di circa 30 centimetri.

Si ritiene che suddette difformità rispetto al progetto autorizzato siano state eseguite nel corso dei lavori e ciò nonostante, sia stato rilasciato il certificato di abitabilità.

Le opere descritte si configurano ai sensi della Legge 380/2001 art. 6 bis quali: "Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata"; il comma 5 riporta: "La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro".

Le modalità della sanatoria edilizia dovranno essere ratificate dal Comune.

Per la regolarizzazione delle difformità edilizie si stima quindi un costo relativo alle pratiche edilizie, comprensivo degli onorari del professionista incaricato, delle spese, sanzioni ed altri oneri pari ad € 3.500,00.

Agli atti del Comune risulta inoltre una Denuncia Inizio Attività protocollata in data 06/06/2003 P.G. n° 26367 per lavori di manutenzione straordinaria alla copertura. E' seguita la comunicazione di fine lavori in data 18/09/2003 P.G. n° 43827/SU.



*Si ricorda che l'aggiudicatario ha 120 giorni dal decreto di trasferimento per presentare istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 46 della Legge 380/2001.*

*(Allegato 7)*

### 11.3 Conformità catastale

Le planimetrie catastali rispecchiano le difformità rilevate durante il sopralluogo. Dal punto di vista reddituale gli interventi eseguiti in difformità non hanno però modificato il numero dei vani e la loro funzionalità: ciò non comporta quindi una variazione della rendita catastale (rif. Agenzia del Territorio, circolare 2/2010 del 09 luglio 2010). Si ritiene possibile attestare la corrispondenza delle planimetrie catastali allo stato di fatto.

*(Allegato 8)*

### 11.4 Conformità degli impianti

Agli atti del Comune non risultano depositate le dichiarazioni di conformità degli impianti; all'epoca dell'agibilità non era obbligatorio il rilascio delle stesse da parte dell'impresa installatrice.

## **12\_Disponibilità dell'immobile**

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

## **13\_Oneri condominiali**

L'unità immobiliare pignorata risulta facente parte del condominio *Due Lanterne*.

L'amministratore condominiale ha dichiarato che sono state regolarmente versate tutte e quattro le rate di spesa previste per l'esercizio corrente 2019/2020: attualmente non sussiste alcun debito di questa unità nei confronti del condominio.

L'importo totale preventivato per l'esercizio 2019/20 risulta pari ad € 1.108,82.

La ripartizione delle spese condominiali viene effettuata in parti uguali, perciò la quota di questo appartamento corrisponde ad un sesto.



## 14\_Divisibilita'

Non è ritenuta opportuna e né giustificata la vendita della proprietà in più lotti a causa delle sue caratteristiche morfologiche.

## 15\_ Stima

Si determina il valore dell'immobile inteso come prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia dei vizi e di ogni altra circostanza concreta.

Il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo attraverso il confronto con beni simili e l'individuazione del comune parametro di confronto (€/mq) opportunamente rettificato con coefficienti correttivi. A tal fine sono stati reperiti atti di compravendita di unità immobiliari vendute negli ultimi due anni oltre ad aver consultato prezzi di vendita e borsini immobiliari on-line.

Ai fini della determinazione della consistenza del bene sono state consultate le seguenti fonti bibliografiche e normative: *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* (Ed. Agenzia del Territorio), *Codice delle valutazioni Immobiliari* (Ed. Tecnoborsa), D.P.R. n. 138/98, *Circolare Ministero LL.PP. n. 12480/1966*, Legge n. 392/78.

Nella determinazione del valore unitario (per metro quadrato) della superficie commerciale, si sono considerate la destinazione, la dimensione, la vetustà e le caratteristiche di finitura e di zona. Con questo obiettivo e in relazione ai prezzi medi di mercato per transazioni immobiliari di tipologie analoghe, si ritiene di poter assegnare all'unità di superficie come sopra individuata il valore pari a € 800,00/mq che comporta per l'immobile un valore di mercato pari a €100.000,00 arrotondato, se applicato ad una superficie commerciale di mq 126,50.

Al valore di mercato di € 100.000,00 si detraggono:

- € 20.000,00 riduzione dovuta alle caratteristiche della vendita all'asta (20% del valore di mercato);
- € 3.500,00 costo stimato per la sanatoria.

Il **valore di vendita forzata** per l'appartamento ed il garage risulta quindi pari ad **€ 76.500,00** (euro settantaseimilacinquecento/00).





Sarà onere della parte offerente verificare preventivamente alla fase di offerta, a propria cura, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c.

## 16\_ Riepilogo

Unico lotto di vendita – piena proprietà

Appartamento con magazzino e lavanderia

Conegliano (TV) – Via Lorenzo Da Ponte 8

Stima € 76.500,00 (euro settantaseimilacinquecento/00)

## 17\_ Allegati

- 1\_Visura per soggetto;
- 2\_Atto di compravendita;
- 3\_Visura ipotecaria;
- 4\_Documentazione Fotografica;
- 5\_Restituzione grafica del rilievo;
- 6\_Estratto strumenti urbanistici;
- 7\_Titoli edilizi;
- 8\_Planimetrie catastali

Tanto riferisce il sottoscritto, ad evasione del ricevuto incarico, e si firma.

Treviso, li 20 Febbraio 2020

- arch. Luciano Mestriner -

