

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n.729/2017

G.E.: Dott.ssa TORRESAN PAOLA

Esperto Estimatore: Arch. CHIN LUCIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
E STIMA DEI BENI



TRIBUNALE DI TREVISO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Es. Imm. N. 729/2017 R.G.E.

<i>INDICE</i>	<i>pag. 2</i>
<i>Relazione di stima dei beni immobili</i>	<i>pag. 4</i>
<i>Premessa</i>	<i>pag. 4</i>
<i>Creditori Intervenuiti</i>	<i>pag. 4</i>
<i>Comoda divisibilità degli immobili</i>	<i>pag. 5</i>
LOTTO UNICO	<i>pag. 5</i>
1 AGENZIA DEL TERRITORIO	<i>pag. 6</i>
<i>Identificazione catastale</i>	
<i>Precisazioni catastali</i>	
<i>Parti comuni e quote millesimali</i>	
<i>Attuale intestazione</i>	
<i>Confini</i>	
<i>Conformità Catastale</i>	
2 SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE	<i>pag. 10</i>
<i>Titoli di provenienza</i>	
<i>Servitù</i>	
<i>Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i>	
3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	<i>pag. 13</i>
<i>Caratteri generali del fabbricato</i>	
<i>Appartamento</i>	
<i>Garage</i>	
<i>Area scoperta ad uso esclusivo</i>	



Considerazioni sullo stato generale del fabbricato e degli immobili pignorati

4	CONTRATTO DI LOCAZIONE	<i>pag. 17</i>
5	CONDOMINIO	<i>pag. 17</i>
6	ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA	<i>pag. 18</i>
	<i>Destinazione urbanistica</i>	
	<i>Pratiche edilizie</i>	
	<i>Provvedimenti amministrativi sanzionatori</i>	
	<i>Conformità dei fabbricati</i>	
7	CERTIFICAZIONE ENERGETICA	<i>pag. 22</i>
8	STIMA DELL'IMMOBILE	<i>pag. 22</i>
9	DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE	<i>pag. 28</i>
	ELENCO ALLEGATI	<i>pag. 28</i>
	ALLEGATI	



Es. Imm. N° 729/2017 R.G.E.

G.E. Saran Marco

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N. 729/2017 R.G.E.:

Promossa da: Esecutante (vedasi dettaglio in allegato A)

*Contro: Esecutato 1, Esecutato 2 ed Esecutato 3 (vedasi
dettaglio in allegato A)*

G.E.: Dott.ssa Paola Torresan

Esperto Estimatore: Arch. Lucio Chin

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

INCARICO- QUESITO

Al sottoscritto **Arch. LUCIO CHIN**, professionista con studio in Treviso, via Pisa n. 2, a seguito della nomina conferita dal'III.mo G.E. **dott. SARAN MARCO**, con decreto in data 20.09.2019 veniva affidato l'incarico di redigere la presente relazione di stima in conformità **ex art. 173-bis disposizioni d'attuazione c.p.c.**, degli immobili oggetto di esecuzione.

PREMESSA

Si precisa che i beni di cui alla presente relazione sono identificabili in un **appartamento con garage, area scoperta e lastrico solare** in Paese (TV), Via Trieste al civico 89 C, posti **all'interno di un condominio, rispettivamente al piano terra e al piano interrato.**

CREDITORI INTERVENUTI

Con riferimento alla procedura esecutiva in epigrafe, **alla data del 27.05.2021** previa



consultazione telematica del fascicolo presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, oltre al precedente Esecutante, **non risultano ulteriori intervenuti.**

COMODA DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione (Cass. 10.04.90 n. 2989, 15.02.90 n. 1104 e 11.08.90 n. 8201). Si cita di seguito la sentenza (Cass. 30.07.2004 n. 14540) che conferma i criteri enunciati nelle precedenti: *“Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l’art. 720 c.c. postula, sotto l’aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l’aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull’originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell’intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso”.*

Il sottoscritto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, precisa che **l’appartamento con autorimessa, area scoperta e lastrico solare** sono inseriti in un complesso condominiale, pertanto **i beni oggetto della presente relazione sono tali da formare, per caratteristiche intrinseche e per tipologia, un LOTTO UNICO.**

LOTTO UNICO

Sulla base delle attuali risultanze presso l’Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare gli esegutati sono proprietari degli immobili siti nel



Comune di Paese (TV) e oggetto della presente relazione, per le quote di seguito precisate:

- **ESECUTATO 1 – nuda proprietà per la quota di 1/1;**
- **ESECUTATO 2 - usufrutto per la quota di 1/2, in regime di comunione dei beni con esecutato 3;**
- **ESECUTATO 3 - usufrutto per la quota di 1/2, in regime di comunione dei beni con esecutato 2.**

1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

1.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili in oggetto sono censiti come segue:

CATASTO DEI FABBRICATI

Comune di Paese (TV) – Sezione D, Foglio 4 (v. *all.1- Visure Catasto Fabbricati*):

- **particella n. 716 sub 15 graffato con sub 16 graffato con sub 17** – Cat. A/2, Cl. 3, vani 4, Sup. Cat. totale 90 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 71 mq, Rendita € 454,48 - Via Trieste, piano T;
- **particella n. 716 sub 32** – Cat. C/6, Cl. 3,30 mq, Sup. Cat. totale 33 mq, Rendita € 66,62 - Via Trieste, piano S1.

PRECISAZIONI CATASTALI

- Presso il Catasto dei Fabbricati gli immobili sopra identificati sono rappresentati graficamente da **n° 2 planimetrie e da un elaborato planimetrico** (v. *all. 2- Planimetrie ed Elaborato Planimetrico*).
- Dall'elenco dei subalterni allegato all'elaborato planimetrico depositato al Catasto dei Fabbricati in data 14.11.2019, si individuano quali unità immobiliari oggetto di procedura:



M.n. 716 sub. 15, abitazione di tipo civile;

M.n. 716 sub. 16, corte esclusiva del sub 15 di mq 290;

M.n. 716 sub. 17, lastrico solare esclusivo del sub 15 di mq 38;

M.n. 716 sub. 32, autorimessa.

- Al **Catasto Terreni** le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono parte di un fabbricato che insiste sul mappale di seguito identificato catastalmente:

CATASTO TERRENI (v. *all.3 - Visura Catasto Terreni*)

Comune di Paese (TV) – Foglio 26:

particella n. 716 – Ente Urbano, Ha 0.30.15

Parti comuni

Da Atto di compravendita in data 27.09.2004, rep. n. 51988/18101, Notaio Roberto Ucci in Treviso, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 08.10.2004 ai n.ri R.G. 41529 e R.P. 27015 si legge:

“È compresa nella vendita la quota di comproprietà sulle parti comuni di cui l’art. 1117 C.C. ed in particolare quelle risultanti dall’elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni che trovasi allegato al mio atto di compravendita in data 21 ottobre 2003 rep. n. 50597.”

Dall’elenco dei subalterni allegato all’elaborato planimetrico depositato al Catasto dei Fabbricati in data 14.11.2019, si individuano quali parti comuni che interessano le unità immobiliari oggetto di procedura:

Comune di Paese (TV) – Sezione D, Foglio 4

M.n. 716 sub. 1, B.C.N.C. (strada di accesso di mq 361), comune ai subb 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46 e 47;



M.n. 716 sub. 2, B.C.N.C. (area scoperta di mq 260), comune ai subb 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46 e 47;

M.n. 716 sub. 3, B.C.N.C. (vialino di accesso di mq 26), comune ai subb 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 24, 25, 26, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44;

M.n. 716 sub. 4, B.C.N.C. (vialino di accesso di mq 41), comune ai subb 18, 19, 20, 21, 22, 23, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44;

M.n. 716 sub. 5, B.C.N.C. (rampa e spazio di manovra), comune ai subb 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45;

M.n. 716 sub. 6, B.C.N.C. (vano scale), comune ai subb 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 24, 25, 26, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44;

M.n. 716 sub. 7, B.C.N.C. (vano scale), comune ai subb 18, 19, 20, 21, 22, 23, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44.

1.2 – ATTUALE INTESATAZIONE

Presso il Catasto Fabbricati gli immobili sono intestati a (*v. all.1-Visure Catasto Fabbricati*):

- **ESECUTATO 1**, titolare della **nuda proprietà per la quota di 1/1**;
- **ESECUTATO 2**, titolare del diritto di **usufrutto per la quota di 1/2**, in regime di comunione dei beni con esecutato 3;
- **ESECUTATO 3**, titolare del diritto di **usufrutto per la quota di 1/2**, in regime di comunione dei beni con esecutato 2.

1.3 - CONFINI

Al Catasto Fabbricati

Appartamento:

- al piano terra la **particella n. 716 sub 15** confina, da nord in senso orario, con subb



17, 18, nuovamente 17, 16, 3, 6, 8, nuovamente 6 e 12 della stessa particella.

Area scoperta:

- la parte a nord-ovest della **particella n. 716 sub 16** confina, da est in senso orario con subb 19, 17 e 13 della stessa particella e con altre particelle;
- la parte a sud-est della **particella n. 716 sub 16** confina, da nord in senso orario, con subb 19,2, 3, 15 e 17 della stessa particella.

Lastrico solare:

- la parte a est della **particella n. 716 sub 17** confina, da nord in senso orario, con subb 20, 16 e 15 della stessa particella.
- la parte a ovest della **particella n. 716 sub 17** confina, da nord in senso orario, con subb 20, 15, 14 e 16 della stessa particella.

Autorimessa:

- al piano interrato la **particella n. 716 sub 32** confina, da sud in senso orario, con subb. 6 (vano scale), 5 (rampa e spazio di manovra) e 33 (autorimessa) della stessa particella e con terrapieno.

Al Catasto Terreni

L'area di sedime e di pertinenza dell'immobile in cui sono inseriti i beni oggetto di procedura esecutiva, identificata come già detto dalla **particella n. 716 del Foglio 26**, confina, da nord-ovest in senso orario con particelle n.ri 4 e 674, con strada comunale Via Trieste e con particelle n.ri 338, 694 e 692 (*v. all.4-Estratto di mappa*).

1.4 – CONFORMITÀ CATASTALE

Le unità immobiliari (particella n. 716 sub 15 graffata sub 16 graffata sub 17 e particella n. 716 sub 32) come rilevate nel sopralluogo in data 21.02.2020 **risultano conformi alle planimetrie catastali.**



2 - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO-TERRITORIO

2.1 - TITOLI DI PROVENIENZA

Alla situazione di titolarità degli immobili del presente **LOTTO UNICO**, si è pervenuti in forza del seguente atto (v. *all.5 - Atto di compravendita*):

- Atto di compravendita in data 27.09.2004, rep. n. 51988/18101, Notaio Roberto Ucci in Treviso, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 08.10.2004 ai n.ri R.G. 41529 e R.P. 27015; con questo l'atto l'esecutato 1 per la nuda proprietà e gli esecutati 2 e 3 per l'usufrutto vitalizio, indivisamente fra loro, accettano ed acquistano le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva.

2.2 – SERVITU'

Sono presenti le seguenti servitù:

- **da Atto di compravendita in data 27.09.2004**, rep. n. 51988/18101, Notaio Roberto Ucci in Treviso, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 08.10.2004 ai n.ri R.G. 41529 e R.P. 27015, "*... servitù derivanti dal passaggio sotterraneo delle tubature Enel, Telecom, Gas, acquedotto e fognatura nell'area scoperta comune e nelle aree di proprietà esclusiva, in forza delle quali il condominio ha il diritto di accesso sia per le ispezioni sia per la manutenzione con il solo obbligo del ripristino. Si richiama la servitù di passaggio pedonale e carroio con qualsiasi mezzo sulla fascia di terreno evidenziata nella piantina allegata al mio atto di provenienza di seguito citato ... servitù per la posa di reti tecnologiche e sottoservizi a carico dell'area M.N. 716 sub. 1 e 2 ed a favore dei M.N. 716 sub. 45, 46 e 47 che restano di proprietà della parte venditrice costituita nel mio atto di compravendita in data 21 ottobre 2003 rep.n. 50.597, registrato a Treviso il 30 ottobre 2003 al n. 7897 Serie 1T...*".



2.3 – VINCOLI

È presente il seguente vincolo:

- **Atto di costituzione di vincolo in data 03.10.2002**, rep. n. 49023 Notaio Roberto Ucci in Treviso, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 30.10.2002 al n. 49727 del registro generale ed al n. 36034 del registro particolare, a favore del Comune di Paese (TV); costituzione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 61/85, di vincolo d'uso pubblico del parcheggio per complessivi n. 12 posti auto della superficie di mq 12,5 cadauno, da realizzarsi all'esterno della recinzione, prima del rilascio del certificato di abitabilità sull'area di proprietà dei signori C.E. e C. P. per una superficie complessiva di mq 150:

Catasto Terreni - Comune di Paese – Foglio 26:

- **particella n. 5 di are 42.74** (ora soppressa);
- **particella n. 690 di are 43.53.**

2.4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Treviso -Territorio, considerando come arco di tempo il "ventennio retro", risultano gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione di cui al **LOTTO UNICO**, le formalità pregiudizievoli di seguito riportate (*documentazione agli atti e visure di aggiornamento del 10/07/2021 - v. all. 6*):

❖ ISCRIZIONI

1) Iscrizione in data 08.10.2004 ai n.ri 41530/10023: Ipoteca volontaria per € 277.500,00 di cui capitale € 185.000,00;

a favore: **BANCA AGRICOLA MANTOVANA S.P.A.** con sede in Mantova - C.F. 02017160207 - per la quota di 1/1 Proprietà;

contro:



- ESECUTATO 1 per la quota di 1/1 della Nuda Proprietà,
- ESECUTATO 2 per la quota di 1/2 dell'Usufrutto,
- ESECUTATO 3 per la quota di 1/2 dell'Usufrutto;

titolo: Atto notarile del 27.09.2004 rep. n. 51989/18102, Notaio Roberto Ucci in Treviso, Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo;

beni colpiti: per la quota 1/1 della Piena proprietà

Catasto Fabbricati - Comune di Paese – Sezione D Foglio 14:

- particella n. 716 sub 15 graffato sub 16 graffato sub 17 – A/2;
- particella n. 716 sub 32 – C/6.

Altri beni colpiti: no.

❖ TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) Trascrizione in data 01.12.2017 ai n.ri 41548/28526:

a favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., con sede in Siena, C.F.

00884060526;

contro:

- ESECUTATO 1 per la quota di 1/1 della Nuda Proprietà,
- ESECUTATO 2 per la quota di 1/2 dell'Usufrutto,
- ESECUTATO 3 per la quota di 1/2 dell'Usufrutto;

titolo: Atto giudiziario del 25.10.2017 rep. n. 10796 – Ufficiali Giudiziari Tribunale di Treviso, verbale di pignoramento immobili;

beni colpiti: per la quota 1/1 della proprietà

- particella n. 716 sub 15 graffato sub 16 graffato sub 17 – A/2;
- particella n. 716 sub 32 – C/6.

Altri beni colpiti: no.



3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un appartamento con area scoperta pertinenziale e autorimessa doppia siti nel Comune di Paese (TV), in Via Trieste, al civico 89/C, interno 3 (v. *doc. fotografica*).

Le unità immobiliari oggetto di stima sono parte di un Condominio denominato “*Luca’s Residence*”, composto da 14 unità immobiliari distribuite su tre livelli, piano interrato, terra e primo.

Distribuito con una planimetria lineare concava, il condominio è orientato secondo l'asse nord-est/sud-ovest; è stato costruito a partire dall'ottobre 2002 con rilascio dell'agibilità nell'ottobre 2003.

La zona in cui insiste il fabbricato non è servita da attività commerciali e servizi pubblici i quali si trovano nel centro di Paese e distano 1,5 km circa.

Caratteri generali del fabbricato

L'edificio, di cui sono parte i beni oggetto di relazione, si sviluppa su tre livelli tutti serviti da un vano scale centrale privo di ascensore. Il vano scala ha pareti finite con intonaco civile finito con dipintura, pavimenti e gradini finiti con lastre lapidee; ai garage si accede direttamente sia dall'interno sia dall'esterno.

La struttura portante verticale è realizzata in calcestruzzo armato con tamponamenti in laterizio. I solai di piano sono in tegole di calcestruzzo precompresso e in latero-cemento.

Le finiture esterne sono costituite da copertura a falde, grondaie e pluviali in rame. Le facciate sono finite con malta di cemento e rivestimento pittorico.

Il portone d'ingresso è in legno con vetro camera.

L'intero fabbricato è allacciato all'acquedotto dell'Alto Trevigiano Servizi (A.T.S.); lo smaltimento delle acque reflue avviene attraverso lo scarico sulla condotta della



fognatura presente sulla strada, previo trattamento delle acque nere in vasca Imhoff a pulizia periodica.

Al piano terra è presente uno spazio scoperto condominiale, costituito dal corridoio d'ingresso, pavimentato con lastre lapidee; l'area scoperta a servizio del condominio lambisce lo stesso ed è destinata a parcheggio pubblico, pavimentata con blocchetti autobloccanti, il tutto molto ben curato e delimitato da un'aiuola alberata.

L'accesso all'area scoperta condominiale e al condominio stesso avviene direttamente dalla via pubblica.

L'accesso meccanico al piano interrato delle autorimesse, separato da quello pedonale, è posto ai margini dell'area condominiale ed è disciplinato dall'apertura elettrocomandata di un cancello a due ante.

L'intero complesso condominiale, così come rilevato in sede di sopralluogo, si presenta ben curato e caratterizzata da una adeguata condizione manutentiva.

Appartamento (sub 15 e parte sub 17)

L'unità immobiliare ha pianta a "L" regolare, si sviluppa al piano terra ed è composta da ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, due camere, locale lavanderia-caldaia e portico (v. *all.7 - Pianta*).

La superficie lorda dell'appartamento è di mq 71,88 circa oltre a mq 34,89 circa di portici; l'altezza interna dell'appartamento misura mt 2,94 circa sotto tavolato e mt 2,73 circa sotto travetto.

Data l'articolazione della pianta e dei locali, considerato il piano in cui è posto (terra), l'appartamento gode di un triplo affaccio sull'area scoperta esclusiva.

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: piastrelle di grès nell'ingresso-soggiorno-cucina e parquet lignei nelle camere e nel disimpegno;
- rivestimenti delle pareti: intonaco civile liscio, tinteggiato, rivestimenti in piastrelle sul bagno e cucina;
- infissi interni: porte interne lignee tamburate;
- infissi esterni: infissi in legno e vetro camera, oscuri lignei, porta in lamiera nella lavanderia-caldaia, portoncino d'ingresso in legno blindato;
- Impianti: riscaldamento autonomo a pavimento con alimentazione a gas metano e scalda-salviette in acciaio tubolare nel bagno, impianto telefonico videocitofono, impianto idrico da acquedotto, impianto elettrico, antenna TV con parabola condominiale, impianto audio/musicale in tutte le stanze, impianto climatizzatore con split, impianto di allarme disattivato.

La cucina è del tipo in muratura realizzata sul posto a misura.

Il bagno è dotato di sanitari sospesi quali wc e bidet, oltre a lavandino e doccia, con rubinetteria dotata di miscelatori.

I portici sono realizzati con struttura portante costituita da pilastri in calcestruzzo armato, alcuni rivestiti in piastrelle altri, quelli a divisione della proprietà, lasciati a vista, copertura a falde con travi e tavolato lignei, manto di finitura in coppi, pavimentazione in piastrelle di grès porcellanato.

Garage (sub 32)

Ubicato al piano interrato del fabbricato, il garage ha una superficie lorda di mq 32,96 circa e altezza interna pari a mt 2,65 circa; il pavimento è finito in battuto di cemento, la bocca di lupo è chiusa da una finestra in pvc e vetrocamera. Il basculante del garage, dotato di apertura elettrocomandata, è in ferro lamiera verniciata. Il garage ha il solo impianto elettrico.



Area scoperta in uso esclusivo (sub 16 e parte sub 17)

Trattasi di un'area verde di mq 298 circa catastali, e si sviluppa sui fronti nord-ovest e sud-est dell'appartamento. L'area scoperta è trattata parzialmente a prato con siepi perimetrali, priva comunque di impianto di irrigazione e punti luce esterni (solo su perimetro della casa).

L'accesso all'area avviene da un ingresso posto sulla parte a sud-est con ingresso pedonale ad apertura manuale; è presente anche un cancello carraio a due ante ad apertura manuale, al momento del sopralluogo non in uso.

I percorsi interni sono realizzati in parte in quadroni di ghiaio lavato e in parte con una pavimentazione in pietra.

L'area a nord-ovest è delimitata da una recinzione con rete metallica plastificata in parte con telo oscurante, mentre l'area a sud-est è chiusa perimetralmente da un muretto.

Sull'area a nord-ovest è presente una casetta in legno da giardino, montata dall'esecutato, divisa in due vani con superficie lorda complessiva di mq 12,34 circa e altezza interna pari a mt 2,43 circa massima e mt 2,06 circa minima. Le pareti sono in tavolato ligneo fissato su montanti 10x10 fissi a un basamento in calcestruzzo.

Il vano principale è chiuso dal portone d'ingresso in legno e presenta due finestre in legno e vetro semplice apribili a vasistas. La casetta ha il solo impianto elettrico.

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Esternamente il fabbricato si presenta privo di deterioramenti nei trattamenti superficiali. Il grado delle finiture presenti nell'appartamento (pavimenti, infissi, sanitari, rivestimenti parietali,...), è di buona fattura, corrente e ben conservato.

Non sono evidenti segni di deterioramento.



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

L'unità immobiliare, al momento dei sopralluoghi (21/02/2020 e 06/07/2021), era occupata dagli esecutati.

4 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

Sull'immobile oggetto di perizia non risultano stipulati contratti di locazione.

5 - CONDOMINIO

A seguito della comunicazione via mail in data 28.04.2020 da parte della sig.ra [REDACTED] titolare dei [REDACTED], i beni oggetto di pignoramento sono parte del complesso immobiliare denominato "Luca's Residence". Il condominio è disciplinato dal Regolamento allegato all'atto redatto in data 21.10.2003 rep. n. 50597 Notaio Roberto Ucci in Treviso, ivi registrato il 30.10.2003 al n.7897 Serie 1T.

Con riferimento ai beni di cui alla descrizione catastale *ut supra*, i millesimi dell'immobile di cui alla scala "C", Interno 3, in carico agli esecutati, risultano i seguenti:

<i>A/Proprietà'</i>	<i>B/Scale</i>	<i>C/Autorimessa</i>	<i>Interrato</i>
<i>100,830/1000</i>	<i>83,333/1000</i>	<i>15,170/1000</i>	<i>96,720/1000</i>

Gli esecutati non hanno debiti residui relativi alle spese condominiali ad esclusione delle rate previste per l'Esercizio 2020, come di seguito ripartite:

<i>N°</i>	<i>Rata</i>	<i>Euro</i>
<i>01</i>	<i>15.04.2020</i>	<i>80,25</i>
<i>02</i>	<i>30.06.2020</i>	<i>30,18</i>
<i>03</i>	<i>30.09.2020</i>	<i>30,18</i>



03	30.09.2020	30,18
----	------------	-------

A seguito del colloquio in data 21/05/2021 l'amministratrice del condominio ha confermato la situazione condominiale da parte degli esecutati invariata rispetto a quanto già comunicato nel 2020, risultando ancora il bilancio del 2020 privo del consuntivo alla data della presente relazione. Pertanto, si confermano gli importi di cui alle rate dell'Esercizio 2020.

6 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paese (TV), in base alla documentazione ricevuta e ai rilievi eseguiti presso l'immobile, è emerso quanto segue.

6.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Paese (TV) è dotato del Piano Regolatore Comunale composto da Piano di Assetto del Territorio e Piano degli Interventi.

Il **Piano di Assetto del Territorio** (P.A.T.) è stato approvato in sede di Conferenza dei Servizi del 22.01.2009, ratificata con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 288 del 10.02.2009 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto (B.U.R.) n. 19 in data 03.03.2009; la PRIMA VARIANTE AL PAT ai sensi dell'art. 14 della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11, è stata adottata con D.C.C. n°49 del 28.12.2017, successivamente riadottata con deliberazione n. 17 del 09.04.2019. Successivamente con D.C.C. n. 16 del 09.04.2019 è stata approvato l'adeguamento del PAT alla legge regionale 6 giugno 2017 n. 14.

I beni oggetto di procedura ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo "A.T.O.9-Residenziale di Paese", disciplinato dall'art. 36 delle Norme Tecniche (N.T.). Nella Carta della Trasformabilità i beni sono definiti quali "Aree di urbanizzazione



consolidata tipo B”, disciplinate dall’art. 42 delle N.T.

Dalla cartografia relativa ai vincoli, l’area sulla quale insiste il fabbricato in oggetto è soggetta in parte a *“Elettrodotti/fasce di rispetto”*, disciplinati dall’art. 15 delle N.T..

La Variante n. 1 al PAT conferma le destinazioni di zona sopra riportate, inoltre l’area ricade in *“Ambiti per la formazione di parchi urbano-rurali”*, disciplinati dall’art. 58 bis delle N.T.; dalla cartografia relativa ai vincoli, oltre ad essere soggetta a *“Elettrodotti/fasce di rispetto”*, l’area è soggetta a *“Idrografia/fasce di rispetto”* disciplinate dall’art. 17 delle N.T. e ricade in *“A2 - Area di limitazione per tipologia di attività e costruzioni (tav. PC01A – nord)”*, disciplinata dall’art. 14 bis delle N.T...

Secondo la tavola All. A del PAT - Variante di adeguamento ai sensi della DGR 668/2018 - l’area rientra in *“Ambito consolidato trasmesso alla R.V. in data 24/08/2017 prot. 358752”*.

Il Comune di Paese si è dotato di **Piano degli Interventi** (P.I.) approvato con D.C.C. n. 35 del 28.10.2009 e successive varianti. Con D.C.C. n. 68 del 23.12.2015 è stato approvato il secondo Piano degli Interventi; successivamente sono state approvate alcune varianti parziali e con D.C.C. n. 15 del 09.04.2019 è stata approvata la Variante n. 9 al secondo Piano degli Interventi ai sensi dell’art. 18 della L.R. 23 aprile 2004 n.11. La variante n. 10, adottata con D.C.C. n. 46 del 30.09.2019, non interessa la zona oggetto di procedura esecutiva.

I beni oggetto della presente relazione sono compresi nel **“TEd1-Tessuti extra-agricoli di edificazione diffusa con indicazione di superficie edificabile”**, disciplinati dagli artt. 87, 88, 89 e 93 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.).

Nelle zone TEd1 sono ammesse le destinazioni funzionali come previste dall’art. 22 delle NTO.



Le modalità degli interventi sono quelle dell'intervento edilizio diretto (IED), ammettendo altresì la sostituzione edilizia demolizione e ricostruzione.

Le tipologie d'intervento ammissibili nelle zone consolidate sono generalmente quelle individuate nell'art. 11 delle NTO: MO, MS, RS, RC, RE, RU, NC, DR, DS, MD.

Per gli interventi edilizi ed urbanistici i parametri edilizi sono i seguenti:

- a) tipologia edilizia del tipo isolato o in linea, mono o plurifamiliare;
- b) $H = 6,50$ ml;
- c) $D_c = 5,00$ ml;
- d) D_s = secondo il D.M. 1/4/1968, n. 1404 e successive modifiche ed integrazioni, fatte salve le diverse indicazioni del PI per i tessuti extraurbani di edificazione diffusa TEd1 e TEd2 di cui al successivo art. 93 delle presenti NTO. Per gli interventi ai sensi dell'articolo 48 comma 7ter lettera e) della L.R. 11/2004 e successive integrazioni e modificazioni; in questo caso gli ampliamenti regolati dal medesimo articolo della citata legge regionale non dovranno comunque distare meno di ml 3,00 dal ciglio stradale;
- e) $D_f = 10,00$ ml o in aderenza a seguito di presentazione di un progetto unitario tra le parti;
- f) portico: ammesso purché contenuto nella sagoma dell'edificio anche mediante prolungamento della falda;
- g) non sono ammessi piani seminterrati.

Per la nuova edificazione residenziale si applicano le seguenti norme:

- $I_f = 0,30$ mq/mq solo per gli ambiti definiti "lotto libero" indicati dal PI con massimo per ogni singolo lotto di superficie utile netta di 350 mq;



- i restanti parametri edilizi sono quelli dell'articolo 89 lettera A) delle presenti NTO, ad eccezione delle distanze dalla viabilità pubblica e da quella privata che non potranno essere inferiori a ml 5,00 e maggiori di ml 10,00;
- sono inoltre consentiti gli interventi di recupero ed ampliamento degli edifici residenziali esistenti ai sensi degli articoli 43, 44 e 45 della L.R. 11/2004 e successive integrazioni e modificazioni.

Per il territorio di Paese (TV), l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Deliberazione del Consiglio Regionale Veneto n. 67 del 3.12.2003, classifica la zona quale:

Zona sismica 3	Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti.
-----------------------	---

Si riportano in allegato l'estratto delle planimetrie del P.A.T. vigente ed adottato e del P.I. vigente, nonché gli estratti delle N.T. e N.T.O. (*v. all. 8 - Estratto P.A.T.-N.T. vigente e adottato, P.I.-N.T.O.*).

6.2 – PRATICHE EDILIZIE

Presso l'archivio del Comune di Paese (TV) risultano le seguenti pratiche edilizie relative ai beni oggetto di relazione:

- **Concessione edilizia n. 11914** prot. 14.285, rilasciata in data **17.09.2002** per costruzione di edificio residenziale per complessivi 12 alloggi;
- **Autorizzazione n. 118/2002** rilasciata in data **26.09.2002**, autorizzazione allo scarico NON in fognatura Comunale nera;
- **Concessione edilizia n. 11914** prot. 36.459, rilasciata in data **07.01.2003** per costruzione di edificio residenziale per complessivi 12 alloggi - variante;
- **Concessione edilizia n. 11914** prot. 23.242, rilasciata in data **29.09.2003** per costruzione di edificio residenziale per complessivi 11 alloggi - variante;



- **Permesso di Agibilità n. 11914 in data 20.10.2003** di fabbricato residenziale di n. 11 alloggi.

(v. all. 9 – Piante autorizzate, licenze di costruzione e abitabilità).

6.3 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

6.4 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI

Ai fini della conformità si precisa che le unità immobiliari, l'una adibita ad appartamento e l'altra a garage, sono conformi al progetto autorizzato.

La presenza della casetta lignea da giardino, montata dallo stesso esecutato, sarà rimossa dallo stesso al momento della liberazione dell'unità immobiliare.

7 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento oggetto della presente relazione non è dotato dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

8 - STIMA DELL'IMMOBILE

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e tenuto conto dell'ubicazione, età e consistenza dell'immobile sopra descritto, del grado delle finiture, dello stato di manutenzione e conservazione, della dotazione di impianti e di quant'altro sopra detto.

La valutazione si fonderà sull'applicazione dei rapporti mercantili di seguito precisate:

Abitazione - Superficie principale ***1,00***



Terrazze e/o lastrici solari 0,30

Balconi e logge

Balcone coperto o loggia 0,40

Patii o porticati 0,40

Superfici scoperte esclusive e pertinenziali

Cortili e giardini (fino alla sup. princ. lorda) 0,10

Per la sup. eccedente 0,02-0,04

Cantine 0,50

Autorimesse e box 0,50

Autorimesse e cantine non collegate ai vani principali sono considerati con un rapporto mercantile =1 e con un valore unitario proprio

L'indagine di mercato per individuare il prezzo medio di riferimento è riferita a operatori del settore (agenzie immobiliari), confrontando i valori ricavati con le rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate – Agenzia del Territorio con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.). Il valore base individuato (€/mq) consente di determinare il VALORE DI RIFERIMENTO DEL BENE il quale dovrà essere soggetto a dei correttivi riferiti alla "specificità del bene" (tipicità dell'immobile, stato generale, stato di manutenzione e conservazione, finiture, dotazioni impiantistiche,...).

Per le motivazioni sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua, in fase di stima, una percentuale di riduzione del valore degli immobili che va da un minimo del 5% (immobili normali e/o appetibili) ad un massimo del 10% (immobili di non particolare pregio e/o interesse).

Nel caso di vendita forzata, alla riduzione sopra richiamata, si sommano ulteriori riduzioni da esprimere in termini percentuali, motivati da:



- la “modalità della vendita”, per la quale occorre procedere alla riduzione di valore, attraverso l’impiego di una percentuale (5% circa), al fine di compensare eventuali maggiori oneri, in particolare il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene, oltre alla condizione di vendita che si accompagna, a volte, alla difficoltà di visionare l’immobile e che avviene senza la garanzia per i vizi e difetti eventualmente presenti sull’immobile;
- le “condizioni di offerta del mercato”, in quanto in regime di vendita forzata e non di libero scambio, la procedura non contempla la possibilità di mettere sul mercato il bene nel momento più favorevole ma, al contrario, consente di alienarlo in un termine temporale prefissato, per cui la mancata permanenza del bene sul mercato si traduce in una svalutazione preventiva dell’immobile e con una riduzione del grado di appetibilità sullo stesso. Per le motivazioni sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua una percentuale di riduzione del valore degli immobili compresa generalmente tra il 10% (immobili normali e/o appetibili) e il 30% (immobili di non particolare pregio e/o interesse). Nel caso in oggetto, date le caratteristiche delle unità immobiliari costituenti il bene oggetto di procedimento forzoso, considerata l’appetibilità dello stesso, si ritiene pertinente e coerente applicare una percentuale pari al 15%.

Il valore finale a cui si giunge sarà determinato a partire da:

1. verifica della tipologia e consistenza dell’immobile;
2. individuazione del valore unitario di riferimento, in base al mercato della zona e riferito a beni simili;
3. calcolo del valore del bene secondo l’applicazione del valore medio di mercato;
4. accertamento del valore dell’immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la specificità di cui sopra;



5. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la presenza di vizi e/o limitazioni;
6. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la modalità di vendita (mancanza di garanzia e tempi maggiori per trasferimento della proprietà) e per le condizioni dell'offerta (regime di vendita forzata e non di libero scambio).

Si precisa che eventuali costi (demolizioni, ripristini, opere di sanatoria,..) saranno sottratti solo alla fine dell'operazione estimativa complessiva in quanto, qualora preventivamente quantificati, al momento delle ulteriori riduzioni per vendita forzata verrebbero anch'essi scontati in maniera non corretta.

Per l'unità immobiliare, costituita dall'alloggio e dagli spazi accessori, il parametro di riferimento è la superficie commerciale. Ai vani considerati spazio accessorio si applicherà un coefficiente di riduzione come sopra richiamato.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il Comune di Paese (TV), all'interno del cui perimetro sono ubicati i beni oggetto della presente relazione riporta le quotazioni seguenti:

Fascia/zona: *Extraurbana/ZONA AGRICOLA, CASE SPARSE*

Abitazioni civili: *condizione manutentiva "normale";*

Valore: minimo €/mq 970,00 – massimo €/mq 1.1500,00

con **valore medio pari a €/mq 1.060,00.**

Abitazioni civili: *condizione manutentiva "ottima";*

Valore: minimo €/mq 1.150,00 – massimo €/mq 1.250,00

con **valore medio pari a €/mq 1.200,00.**

Nel **Comune di Paese** nel mese di aprile 2021 per gli **immobili residenziali in vendita** sono stati richiesti in media **€/mq 1.389,00** circa (*fonte: Andamento mercato*)



immobiliare.it).

Ancora, per **abitazioni civili** nel Comune di Paese (TV), posti in zona periferica sono considerati valori medi con un massimo pari a **€/mq 931,00** (*fonte: Borsino immobiliare.it*)

Considerando i prezzi di offerta di **Agenzie immobiliari** per beni simili, ubicati nel centro del Paese, in zone diverse a quella in cui sono siti i beni oggetto di perizia, quest'ultimi parte del bordo edificato del capoluogo del comune e prossimi alla zona agricola, con uno stato di conservazione analogo buono/ottimo, si individuano soglie di valori tali da definire un **valore medio ponderato pari a €/mq 1.300,00 circa**.

Per le unità immobiliari, costituite dall'appartamento con portico, garage e area scoperta pertinenziale ad uso esclusivo, vista:

- la particolare tipologia edilizia;
- la classe di età, datata 2003 (vetustà di 18 anni);
- la buona condizione manutentiva riscontrata;
- la dimensione del giardino esclusivo

per la vendita dell'immobile si ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di mercato pari a **€/mq 1.200,00 circa**.

Preso atto che i beni costituiti dall'appartamento con portico, garage e area scoperta pertinenziale ad uso esclusivo, sono posti in un'area periferica a conclusione dell'edificato del paese e prossima alle zone agricole, constatato che:

- hanno una **vetustà di 18 anni circa**;
- sono inseriti in un **contesto urbanistico-edilizio di tipo residenziale distante circa 1,5 km dai servizi presenti nel centro di Paese**;
- hanno, in generale, **una buona condizione conservativa e manutentiva**;
- hanno **finiture di normale fattura**,



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 5%.

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

La superficie commerciale delle unità immobiliari (espressa in mqe = mq equivalenti) è stata calcolata come segue:

a – **UNITA' IMMOBILIARI:** Piano terra e interrato

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE		
	Interrato	Garage	mq	32,96	x	0,50	mqe	16,48
Terra	Appartamento	mq	71,88	x	1,00	mqe	71,88	
Terra	Portici	mq	34,89	x	0,40	mqe	13,96	
Totale		mq	139,73					
Terra	Area esclusiva	mq	139,73	x	0,10	mqe	13,97	
	(mq 298,28 catastali)		158,55	x	0,02	mqe	3,17	
Superficie commerciale complessiva							mqe	119,46

STIMA – Quota 1/1 della proprietà

A Appartamento, garage e area scoperta

1	Valore unitario di mercato	€/mqe	1.200,00
2	Superficie di riferimento (mqe)	mqe	119,46
3	Valore beni senza riduz./deprezzamenti	€	143.352,00
4	Deprezzamento specificità immobile (3x5%) - 5%	€	7.167,60
5	Valore commerciale BB.Imm. pignorati	€	136.184,40
6	Deprezzamento per modalità vendita (5x5%) - 5%	€	6.809,22
7	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	129.375,18



8	Deprezzamento per condizioni offerta (7x20%)- 20%	€	25.875,04
9	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata	€	103.500,14
10	Spese sanatoria e regolarizzazione (a detrarre)	€	-----
11	TOTALE	€	103.500,14
12	Arrotondamento	€	-500,14

VALORE FINALE STIMA € 103.000,00

Nella loro totalità per i beni oggetto di pignoramento appartenenti al **LOTTO UNICO**, 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 € 103.000,00** (Euro centotremila/00).

9 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione ipocatastale è completa.

ELENCO ALLEGATI LOTTO UNICO

Allegato 1 – Visure Catasto Fabbricati

Allegato 2 – Planimetrie ed elaborato planimetrico

Allegato 3 – Visura Catasto Terreni

Allegato 4 – Estratto di mappa

Allegato 5 – Atto di compravendita

Allegato 6 – Visure di aggiornamento C.RR.II.

Allegato 7 – Piante

Allegato 8 – Estratti P.A.T.- N.T., P.I.- N.T.O.

Allegato 9 – Copia piante autorizzate, licenze di costruzione, agibilità

Allegato – Documentazione fotografica

Treviso, 10 luglio 2021

L'Esperto Estimatore - Arch. LUCIO CHIN

