

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 259/2020

GIUDCE DELEGATO: DOTT.SSA ALESSANDRA BURRA

PERITO STIMATORE: ARCH. CARMEN VIGNOTTO

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI



INDICE

INCARICO	5
FORMAZIONE DEI LOTTI	5
1 LOTTO 1	7
1.1 UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEL LOTTO	7
1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	8
1.3 CONFINI	8
1.4 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE	8
1.5 PROPRIETA' E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	8
1.6 ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	9
1.7 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	9
1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA	10
1.9 CONFORMITA' EDILIZIA	10
1.10 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE	12
1.11 POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE	12
1.12 STIMA DEL LOTTO 1	12
1.12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO	12
1.12.2 CONSISTENZA DELL'IMMOBILE	13
1.12.3 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	13
1.12.4 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA DEL LOTTO	14
2 LOTTO 2	15
2.1 UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEL LOTTO	15
2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	16
2.3 CONFINI	17
2.4 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE	17
2.5 PROPRIETA' E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	17
2.6 ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	17
2.7 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	18
2.8 DESTINAZIONE URBANISTICA	19
2.9 CONFORMITA' EDILIZIA	19
2.10 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE	19
2.11 POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE	19
2.12 SITUAZIONE AMMINISTRATIVA	19
2.13 STIMA DEL LOTTO 2	20

pag. 2

Architetto Carmen Vignotto

via P. Veronese n.4 – 31100 Treviso -E-mail: studio@architettovignotto.it - PEC: carmen.vignotto@archiworldpec.it



2.13.1	CRITERIO DI STIMA ADOTTATO.....	20
2.13.2	CONSISTENZA DELL'IMMOBILE.....	20
2.13.3	STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	21
2.13.4	STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA DEL LOTTO.....	22
3	LOTTO 3.....	23
3.1	UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEL LOTTO	23
3.2	IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	24
3.3	CONFINI	25
3.4	SERVITU' ATTIVE E PASSIVE	25
3.5	PROPRIETA' E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI.....	25
3.6	ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	25
3.7	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	26
3.8	DESTINAZIONE URBANISTICA	27
3.9	CONFORMITA' EDILIZIA	27
3.10	DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE	28
3.11	POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE	28
3.12	SITUAZIONE AMMINISTRATIVA	28
3.13	STIMA DEL LOTTO 3	28
3.13.1	CRITERIO DI STIMA ADOTTATO.....	28
3.13.2	CONSISTENZA DELL'IMMOBILE.....	29
3.13.3	STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	29
3.13.4	STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA DEL LOTTO.....	30
4	LOTTO 4.....	31
4.1	UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEL LOTTO	31
4.2	IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	32
4.3	CONFINI	32
4.4	SERVITU' ATTIVE E PASSIVE	32
4.5	PROPRIETA' E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI.....	33
4.6	ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	33
4.7	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	33
4.8	DESTINAZIONE URBANISTICA	34
4.9	CONFORMITA' EDILIZIA	34
4.10	DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE	34
4.11	POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE	34
4.12	STIMA DEL LOTTO 4	34



4.12.1	CRITERIO DI STIMA ADOTTATO.....	34
4.12.2	CONSISTENZA DEI BENI.....	35
4.12.3	STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	35
4.12.4	STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA DEL LOTTO.....	35
5	LOTTO 5.....	37
5.1	UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEL LOTTO.....	37
5.2	IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	38
5.3	CONFINI	39
5.4	SERVITU' ATTIVE E PASSIVE	39
5.5	PROPRIETA' E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI.....	39
5.6	ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	39
5.7	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	40
5.8	DESTINAZIONE URBANISTICA	41
5.9	CONFORMITA' EDILIZIA	41
5.10	DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE	41
5.11	POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE	42
5.12	SITUAZIONE AMMINISTRATIVA	42
5.13	STIMA DEL LOTTO 4	42
5.13.1	CRITERIO DI STIMA ADOTTATO.....	42
5.13.2	CONSISTENZA DELL'IMMOBILE.....	43
5.13.3	STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	43
5.13.4	STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA DEL LOTTO.....	44



INCARICO

In data 23.09.2021, il G.E. Dott.ssa Alessandra Burra del Tribunale di Treviso ha conferito alla sottoscritta Arch. Carmen Vignotto, con studio professionale a Treviso in via P.Veronese n.4, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Treviso al n. 1684, l'incarico quale perito stimatore per l'immobile pignorato.

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli e prestato giuramento di rito in data 27.09.2021, il sottoscritto perito stimatore eseguiva sopralluogo presso gli immobili ubicati a Quinto di Treviso e a Treviso in data 23.12.2021, previo accordo con il custode ASTE 33 S.r.l..

Nel corso del sopralluogo sono stati ispezionati i luoghi ed effettuati i rilievi fotografici.

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili per l'espletamento dell'incarico, nonchè di verificare la legittimità dello stato di fatto, si rendevano necessarie:

- Visure telematiche presso il Catasto di Treviso con l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative agli immobili
- Richiesta presso l'Archivio Notarile di Treviso per ottenere la copia degli atti di provenienza a firma del Notaio Ucci Roberto
- Verifica presso l'Agenzia delle Entrate dell'esistenza di eventuali nuove iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, successive a quelle citate nella relazione notarile
- Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quinto di Treviso per verificare l'esistenza di pratiche edilizie autorizzative degli immobili in via Boiagio e in via Zecchina
- Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso per verificare l'esistenza di pratiche edilizie autorizzative dell'immobile in viale Luzzatti
- Richiesta presso l'agenzia delle Entrate per verificare l'esistenza di contratti di locazione
- Richiesta presso gli Amministratori dei condomini per la verifica della situazione amministrativa

Espletate le opportune verifiche, il sottoscritto espone di seguito il risultato delle proprie indagini e deduzioni.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato che i beni pignorati consistono in più immobili distinti, il sottoscritto perito stimatore ritiene di formare i seguenti lotti:

- LOTTO 1

Immobile ad uso magazzino con scoperto privato in via Zecchina n. 52 a Quinto di Treviso (TV) - Catasto fabbricati – sez. B – foglio 7 – particella 776 – sub 2 e 3



- **LOTTO 2**

Abitazione con garage e cantina in via Boiago a Quinto di Treviso (TV) - Catasto fabbricati – sez. B – foglio 4 – particella 1225 – sub 19, 28, 40

- **LOTTO 3**

Abitazione con garage e cantina in via Boiago a Quinto di Treviso (TV) - Catasto fabbricati – sez. B – foglio 4 – particella 1225 – sub 20, 26, 38

- **LOTTO 4**

Terreno in via Fratelli Bandiera a Quinto di Treviso (TV) – Catasto Terreni – foglio 10 – particelle 772 -1232-1234-1236

- **LOTTO 5**

Abitazione con magazzino in viale Luzzatti a Treviso - Catasto fabbricati – sez. A – foglio 7 – particella 75 – sub 232-286



1 LOTTO 1



1.1 UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEL LOTTO

Indirizzo: **via Zecchina n.52 – Quinto di Treviso (TV)**

L'immobile si trova a circa 1 chilometro dalla piazza principale del centro abitato di Quinto di Treviso (TV), a 5 chilometri dall'aeroporto A. Canova di Treviso e a circa 6 chilometri dal centro storico di Treviso. Gli accessi all'immobile, sia carraio che pedonale, avvengono direttamente da via Zecchina.



1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE



Unità immobiliare è così censita al **Catasto dei Fabbricati (ALLEGATO 1.5)**:

Residenziale: Comune di Quinto di Treviso - sez. B - foglio 7 - particella 776 – sub 2 – categoria C/2 – classe 2 - consistenza mq 89 – superficie catastale mq 92 – rendita € 110,32

Artigianale: Comune di Quinto di Treviso - sez. B - foglio 7 - particella 776 – sub 3 – categoria C/2 – classe 3 - consistenza mq 68 – superficie catastale mq 83 – rendita € 101,85

Comune di Quinto di Treviso - sez. B - foglio 7 - particella 776 – sub 1 — B.C.N.C. – area scoperta di mq 1042 – bene comune ai sub 2 e 3

Il lotto su cui si erge il fabbricato è censito al **Catasto Terreni – Comune di Quinto di Treviso – foglio 13 – mappale 776 – ente urbano – superficie mq 1142.**

1.3 CONFINI

L'immobile confina a nord con mappale 774, a est con via Zecchina, a ovest con mappale 1041, a sud con mappale 962.

1.4 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Non sono state rilevate costituzioni di servitù attive e/o passive

1.5 PROPRIETA' E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili identificati al Catasto Fabbricati – Comune di Quinto di Treviso – sez. B – foglio 7 – mappale 776 – sub 1-2-3 risultano **intestati all'Esecutato 1 (ALLEGATO 1.1)** per la quota di **1/1 dell'intero**.



Gli immobili sono edificati su area urbana identificata al catasto terreni al foglio 13, mappale 776, il quale deriva da soppressione e frazionamento dei terreni al foglio 13, mappali 751 e 750. Questi ultimi sono pervenuti all'Esecutato con **atto di divisione Notaio Ucci Roberto di Treviso, rep. 39643 del 12.06.1997**, trascritto a Treviso il 08.07.1997 ai numeri 21501/15462 (ALLEGATO 1.2).

1.6 ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

E' stata depositata relazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c., a firma del Notaio Dott.ssa Laura Rolando di Venezia in data 12.11.2020, agli atti.

Da ispezioni ipotecarie effettuate in data 05.01.2022 (ALLEGATO 1.4), a carico **degli immobili censiti al Catasto fabbricati – Comune di Quinto dei Treviso – sez. B - fg 7 – mappale 776 – sub 1-2-3** non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli oltre a quelle già citate nella certificazione notarile, che di seguito si riassumono:

- **ISCRIZIONE nn. 11450/1797** del 10.04.2020 –derivante da ipoteca in rinnovazione – **IPOTECA VOLONTARIA** concessione a garanzia di apertura di credito concesso con atto Notaio Dott. Ucci Roberto di Treviso rep. 44843 del 13.04.2000 – rinnovo ipoteca volontaria iscritta ai nn. 15854/2658 in data 19.04.2000 - rep. 44843 del 13.04.2000 Notaio Ucci Roberto – contro Esecutato 1
- **ISCRIZIONE nn. 35782/5307** del 19.12.2014 – **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo – Tribunale di Treviso rep.5875/2014 del 05.12.2014 – contro Esecutato 1, Esecutato 2, Esecutato 3
- **TRASCRIZIONE nn. 29890/20407** del 23.09.2020 – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - derivante da atto esecutivo o cautelare – UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TREVISO rep. 4026 del 24.08.2020 – contro Esecutato 1, Esecutato 2, Esecutato 3

1.7 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene pignorato consiste in un immobile ad uso magazzino e ufficio con scoperto privato ed è così composto:

- Piano interrato (h ml 2.40) - destinazione d'uso residenziale: magazzino, cantina, ripostiglio
- Piano terra (h ml 2,95/4.00) – destinazione d'uso artigianale: magazzino, ufficio, wc con antibagno, ripostiglio

L'area esterna di pertinenza del fabbricato in proprietà esclusiva è di circa mq 1042

Superfici Esterne Lorde:

- **Piano interrato mq 99,63**
- **Piano terra mq 99,63 (artigianale mq 81,18 + residenziale mq 18,45)**
- **Scoperto privato in proprietà esclusiva circa mq 1042**

Il fabbricato ha le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:



- Struttura portante costituita da muratura in c.a. al piano interrato, solaio in latero cemento, al piano terra struttura costituita da pilastri in c.a. con tamponamento in laterizio, copertura con struttura in legno e mantellata in coppi, rivestimento esterno con cappotto cm 3
 - Pavimenti e rivestimenti in gres, serramenti in metallo
 - Impianti elettrico ed idraulico provvisti di dichiarazione di conformità (allegati all'agibilità per il piano terra)
 - Riscaldamento con caldaia autonoma a gas collegata a bombolone GPL regolarmente autorizzato
- Il fabbricato è provvisto di allacciamento alla rete elettrica; non vi è allacciamento all'acquedotto ma, come di consuetudine per il Comune di Quinto, è presente un pozzo di prelievo per l'acqua potabile; non vi è allacciamento alla fognatura comunale e le acque nere vengono chiarificate mediante vasca imhoff. Non vi è allacciamento al gas metano, ma è presente un bombolone di GPL, regolarmente autorizzato (da quanto riferito dall'Esecutato, il bombolone non è in proprietà e la società che lo ha fornito verrà a rimuoverlo se non saranno pagati i canoni previsti)

Stato manutentivo:

L'aspetto architettonico e conservativo generale del fabbricato è discreto, coerentemente con l'epoca di edificazione.

Ad un esame superficiale del bene, si riscontrano i seguenti **vizi e/o difetti**:

- Al momento del sopralluogo il piano interrato era allagato da circa 5/7 cm di acqua; da quanto riferito dall'Esecutato, l'allagamento è dovuto alla mancato funzionamento delle pompe a causa della mancanza di energia elettrica
- Evidenti tracce di umidità e formazione di muffe sulle murature al piano interrato
- Pitture al piano interrato scrostate e rovinate in una parete

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo strumento urbanistico di riferimento per il Comune di Quinto di Treviso (TV) è il Piano Interventi (P.I.). L'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona con la seguente destinazione urbanistica (ALLEGATO 1.6):

- ***ZONA T5 – Tessuto diffuso – art. 23 N.T.O.***

Ed è soggetto alla seguente penalità geologica ai fini edificatori:

- ***Area con profondità della falda freatica fino a 5 m dal piano di campagna***

1.9 CONFORMITA' EDILIZIA

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune Quinto di Treviso sono ostati rinvenuti i seguenti titoli autorizzativi:

- **per il sub 3 - artigianale:**

Concessione edilizia n. **113 del 12.07.1994** per "accesso carraio"



Concessione edilizia n. 4 del 07.09.1996 per "*demolizione/ricostruzione fabbricato artigianale*"

Concessione edilizia n. 4 del 20.02.1997 per 1^a variante "*demolizione/ricostruzione fabbricato artigianale*"

Concessione edilizia n. 4 del 09.05.1998 per 2^a variante "*demolizione/ricostruzione fabbricato artigianale*"

Concessione edilizia n. 4 del 03.08.1999 per 3^a variante onerosa (in sanatoria) "*demolizione/ricostruzione fabbricato artigianale*"

Permesso di agibilità n. 4 del 15.11.1999

- **per il sub 2 - residenziale:**

Concessione edilizia n. 64 del 31.08.1996 per "*demolizione/ricostruzione e ampliamento fabbricato residenziale con ricavo di quattro alloggi*"

Concessione edilizia n. 64 del 07.04.1997 per 1^a variante "*demolizione/ricostruzione e ampliamento fabbricato residenziale con ricavo di quattro alloggi*"

Concessione edilizia n. 64 del 25.03.1998 per 2^a variante "*demolizione/ricostruzione e ampliamento fabbricato residenziale con ricavo di quattro alloggi*"

Concessione edilizia n. 64 del 01.10.1999 per 3^a variante "*demolizione/ricostruzione e ampliamento fabbricato residenziale con ricavo di quattro alloggi*"

Non vi è certificato di agibilità relativa a questa parte di fabbricato (residenziale)

- **per l'area scoperta:**

Autorizzazione edilizia n. 98 del 26.07.2001 per "*installazione deposito GPL interrato*"

Autorizzazione edilizia n. 219 del 13.02.2001 per "*pergolato*"

Diniego di condono edilizio n. TER/68 del 17.10.2006 per "*costruzione di copertura e pareti di tamponamento di pergolato di cui all'autorizzazione n. 219 del 13.02.2001*"

Sono inoltre presenti il collaudo statico opere in c.a. prot. Genio civile di Treviso n. 1375 del 03.08.1999 e le dichiarazioni di conformità impianto elettrico e idro-sanitario.

A seguito confronto tra il rilievo attuale del fabbricato ed i disegni dell'immobile così come riportato nei disegni autorizzativi di cui sopra, si rilevano le seguenti **difformità**:

- 1. Mancanza del previsto controsoffitto ad altezza ml 3,00 – la copertura ha struttura in legno a vista con altezza media circa ml 3.48
- 2. Al piano interrato suddivisione del ripostiglio con ricavo di un bagno
- 3. Lievi differenze nelle dimensioni delle stanze
- 4. **Presenza di un fabbricato** di dimensioni circa ml 14.00x5.00 (h ml 3.60/3.80) con struttura in metallo, tamponamento in pannelli sandwich e pavimentazione in cemento liscio (foto 17 - 18 - 19 - 20 – ALLEGATO 1.3), **in luogo della pergola autorizzata**



Sentiti i tecnici del comune di Quinto di Treviso in data 14.01.2022, si apprende che le difformità da 1 a 3 possono essere sanate mediante presentazione di **CILA in sanatoria** con i seguenti costi:

- Sanzione amministrativa € 1.000,00
- Diritti di segreteria € 25,00
- Spese tecniche € 2.000,00

Totale € 3.025,00

Il fabbricato di cui al punto 4, già oggetto di diniego di condono edilizio del 2006, **non può essere sanato** e deve essere riportato allo stato di pergolato, come da autorizzazione del 2001, rimuovendo i pannelli di chiusura e la copertura e aggiornando l'altezza nella pratica edilizia. Il costo indicativo per **la rimozione e lo smaltimento** delle pareti e della copertura, trattandosi di rifiuti speciali, viene prudenzialmente stimato in **€ 5.000,00**.

Inoltre, dovrà essere depositata **l'agibilità per la parte residenziale del fabbricato**, allegando tutta la documentazione necessaria. Il costo indicativo per le spese tecniche **€ 1.500,00**

Totale delle spese di regolarizzazione € 3.025 + 5.000 + 1.500 = € 9.525

1.10 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Al momento della redazione della presente perizia l'immobile è libero (presenti ancora attrezzature di proprietà dell'Esecutato).

1.11 POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE

Vista la conformazione del bene, non si ritiene possibile la suddivisione.

1.12 STIMA DEL LOTTO 1

1.12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Il criterio di stima adottato è quello del **valore di mercato**, che si riferisce al prezzo di mercato come incontro tra domanda e offerta. In particolare, è stata calcolata la *consistenza* dell'immobile, al fine di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, su cui basare le indagini di mercato.

E' stata fatta una valutazione esaminando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - O.M.I. (fonte: www.agenziaentrate.gov.it), al fine di ottenere un valore medio di mercato a cui fare riferimento. E' stata quindi effettuata una accurata indagine sul mercato immobiliare della zona, anche tramite i principali siti immobiliari e un colloquio con una Agenzia Immobiliare della zona, comparando i prezzi applicati in recenti proposte di vendita di immobili simili ubicati in zona, con analoghe caratteristiche di vetustà. Sono stati considerati, inoltre, parametri quali l'età, la qualità, la tipologia del bene, il livello di manutenzione, la presenza di eventuali vizi, e l'ubicazione dei beni, oltre che alla presenza di eventuali servitù e/o vincoli



1.12.2 CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

La superficie dell'immobile è stata calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata dagli elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra, alla quota convenzionale di ml 1,50 dal pavimento.

Superfici Esterne Lorde:

- Piano interrato mq 99,63
- Piano terra mq 99,63 (artigianale mq 81,18 + residenziale mq 18,45)
- Scoperto privato in proprietà esclusiva circa mq 1042

Superficie Commerciale:

Come da usi e consuetudini del mercato immobiliare locale, la superficie commerciale si ottiene sommando la superficie principale con le superfici secondarie moltiplicate per un coefficiente di adeguamento (rapporto mercantile):

- PIANO TERRA = MQ 99,63
- PIANO INTERRATO $99,63 \times 0,50 = 49,82$
- SCOPERTO PRIVATO IN PROPRIETA' ESCLUSIVA $MQ\ 99,63 \times 0,1 + 942,37 \times 0,02 = MQ\ 28,80$

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE MQ 178 (arrotondato)

1.12.3 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Caratteristiche immobiliari di comparazione:

Ubicazione: zona centrale di Quinto di Treviso

Destinazione d'uso: artigianale

Tipologia immobiliare generale: edificio residenziale con scoperto privato - epoca costruzione 1997

Tipologia unità: magazzino con uffici

Superficie commerciale: circa mq 178

Esito esame banca dati quotazioni immobiliari "Agenzia Entrate - O.M.I.":

anno 2021 – primo semestre

Comune di Quinto di Treviso - Fascia centrale - Codice di zona "B2" - Microzona catastale n.0

Destinazione: produttiva

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MINIMO: €/mq 360

Valore di mercato MASSIMO €/mq 400

Risultati analisi comparativa:

Elementi di **pregio** sono la posizione facilmente raggiungibile da strade principali, la vicinanza al centro di Quinto di Treviso, alla zona industriale di Quinto e all'aeroporto e a Treviso, la posizione su lotto indipendente con ampio scoperto privato.



Elementi penalizzanti sono i **vizi e difetti** di cui al paragrafo 1.7, le difformità di cui al paragrafo 1.9 e la particolare destinazione d'uso mista artigianale e residenziale.

A seguito colloquio con operatori del settore, si è appreso che un immobile con tali caratteristiche, posto sul mercato, potrebbe realizzare circa €/mq 550

Che corrisponde ad un valore a corpo per l'intera proprietà pari a:

Mq 178 X 550 €/mq = € 97.900,00

Il **valore** dell'immobile viene **ridotto a causa delle seguenti penalità**:

- Spese per regolarizzazione edilizia € 9.525,00

€ 97.900,00 – 9.525,00= € 88.375,00

1.12.4 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA DEL LOTTO

Considerata la peculiarità della presente perizia, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

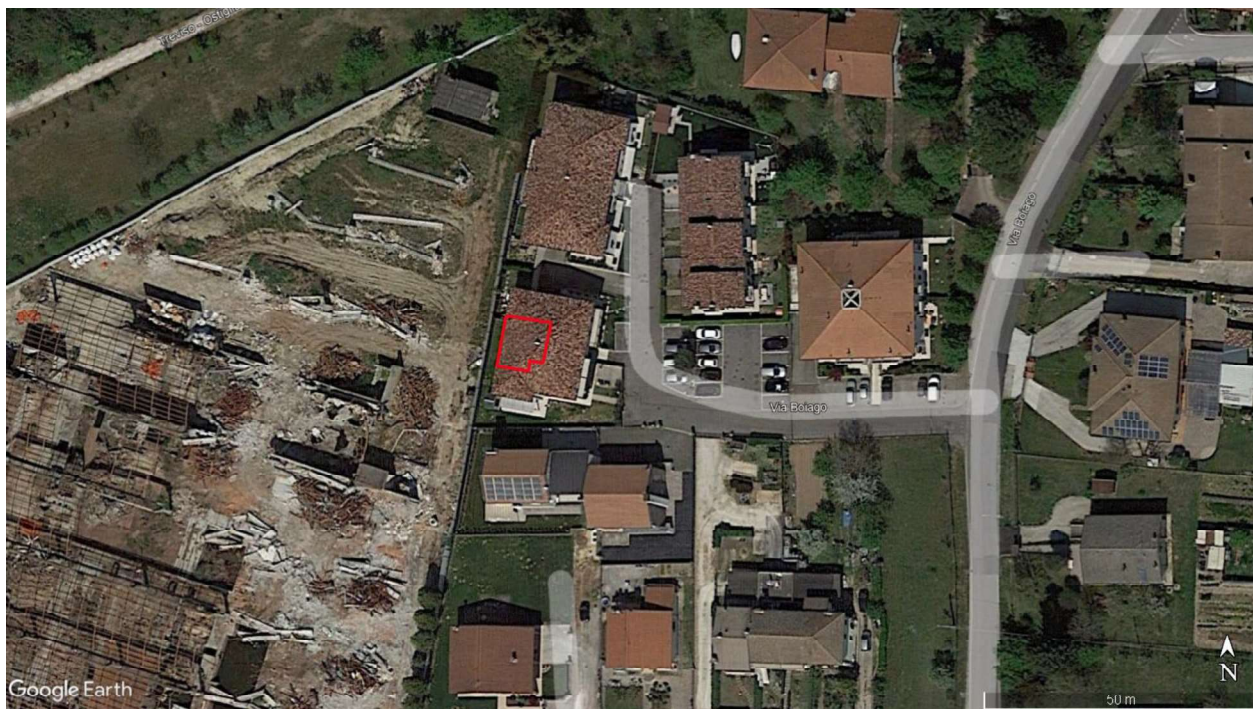
VALORE DI VENDITA FORZATA DELL'INTERO BENE PIGNORATO:

€ 88.375 - 20% = € 70.700,00

ALLEGATI LOTTO 1

- 1.1) SOGGETTI COINVOLTI
- 1.2) ATTO DI PROVENIENZA
- 1.3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 1.4) ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA
- 1.5) DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- 1.6) DESTINAZIONE URBANISTICA
- 1.7) PRATICHE EDILIZIE AUTORIZZATIVE
- 1.8) SCHEDA SINTETICA





2.1 UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEL LOTTO

Indirizzo: **via Boiago n.15 – Quinto di Treviso (TV)**

Il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili, denominato "Residence Ostiglia", si trova a circa 800 dalla piazza principale della cittadina di Quinto di Treviso e a breve distanza dai principali servizi quali Municipio, scuole, ufficio postale, banche, ecc.

Si segnala la vicinanza dell'aeroporto A.Canova di Treviso (a circa 3 Km) e al centro storico di Treviso (a circa 6 Km)

Gli accessi condominiali, sia pedonale che carraio, avvengono da via Boiago, strada a fondo cieco laterale alla principale via Boiago.



2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE



I beni oggetto di pignoramento sono così censiti al **Catasto dei Fabbricati (ALLEGATO 2.5)**:

- **Abitazione: Comune di Quinto di Treviso - sez. B - foglio 4 - particella 1225 – sub 19** – categoria A/2 – classe 2 – consistenza vani 3 – superficie catastale mq 59 – superficie catastale escluse aree scoperte mq 56 - rendita € 286,63
- **Garage: Comune di Quinto di Treviso - sez. B - foglio 4 - particella 1225 – sub 28** – categoria C/6 – classe 3 – consistenza mq 24 – superficie catastale mq 27 – rendita € 53,30
- **Cantina: Comune di Quinto di Treviso - sez. B - foglio 4 - particella 1225 – sub 40** – categoria C/2 – classe 4 – consistenza mq 4 – superficie catastale mq 5 – rendita € 7,02

Il lotto su cui si erge il fabbricato è censito al Catasto Terreni – Comune di Quinto di Treviso – foglio 10 – mappale 1225 – ente urbano – mq 3.054

E' compresa la comproprietà di quota parte proporzionale delle aree e parti comuni del fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto, ai sensi dell'art. 1117 del C.C. e del regolamento di condominio.

Secondo le **tabelle allegate al regolamento di condominio (ALLEGATO 2.8)**, i beni pignorati hanno le seguenti quote millesimali di proprietà del **condominio "residence Ostiglia"** :

- Appartamento sub 19 – 37,6175 millesimi di proprietà generale
- Garage sub 28 – 7,9904 millesimi di proprietà generale
- Cantina sub 40 – 1,4881 millesimi di proprietà generale

totale millesimi di proprietà generale 47,096



2.3 CONFINI

L'appartamento sub 19 confina a nord con sub 20, a sud con sub 18, e est con vano scala, sub 20 e sub 18, a ovest con muri perimetrali. Il garage sub 28 confina a nord con sub 48 e 40, a sud con sub 27, a ovest con corsia di manovra sub 44 e a est con muro perimetrale. La cantina sub 40 confina a nord e a est con muro perimetrale, a sud con sub 28 e a ovest con sub 48 e 39.

2.4 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Non sono state rilevate costituzioni di servitù attive e/o passive, a parte le servitù derivanti dalla situazione condominiale ai sensi dell'art 1117 del C.C.

2.5 PROPRIETA' E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili identificati al Catasto Fabbricati – **Comune di Quinto di Treviso, sez. B, foglio 4, mappale 1225, sub 19, 28 e 40** risultano intestati all'Esecutato 2 (ALLEGATO 2.1) per la quota di 1/1 dell'intero.

Gli immobili fanno parte di un fabbricato costruito su terreno identificato al Catasto terreni foglio 10, mappale 1225, originato dalla soppressione dei mappali 996, 998, 1004.

I terreni al foglio 10 mappali 996, 998, 1004 sono pervenuti all'Esecutato 2 con **atto di compravendita Notaio Maurizio Bianconi** di Treviso, **rep. 91475**, raccolta 22332, **del 10.11.2006**, trascritto a Treviso in data 15.11.2006 ai nn. 56398/32342.

2.6 ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

E' stata depositata relazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c., a firma del Notaio Dott.ssa Laura Rolando di Venezia in data 12.11.2020, agli atti.

Da ispezioni ipotecarie effettuate in data 02.02.2022 (ALLEGATO 2.4), a carico **degli immobili censiti al Catasto fabbricati – Comune di Quinto di Treviso, sez. B, foglio 4, mappale 1225, sub 19, 28 e 40** non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli oltre a quelle già citate nella certificazione notarile, che di seguito si riassumono:

- **ISCRIZIONE nn. 11899/2984** del 12.03.2007 — **IPOTECA VOLONTARIA** - concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto Notaio Dott. Maurizio Bianconi di Treviso rep. 92539/23089 del 07.03.2007- gravante sui beni identificati al Catasto terreni, foglio 10, mappali 996, 998, 1004) – contro Esecutato 2
annotazione a iscrizione: restrizione di beni – Notaio Bianconi – rep. 35778/25373 del 17.07.2008 annotato a margine il 02.09.2008 ai nn 34464/5206 – svincolante il bene sez. B – foglio 4 – mapp. 1225, sub 38
annotazione a iscrizione: frazionamento in quota – atto Notaio Bianconi rep. 95778/25373 del 17.07.2008 – annotato a margine il 02.09.2008 ai nn 34465/5207



annotazione a iscrizione: restrizione di beni – Notaio Bianconi – rep. 101953/29477 del 31.05.2011 annotato a margine il 07.06.2011 ai nn 19937/3073 – svincolante il bene sez. B – foglio 4 – mapp. 1225, sub 26

- **ISCRIZIONE** nn. 35782/5307 del 19.12.2014 – **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo – Tribunale di Treviso rep.5875/2014 del 05.12.2014 – contro Esecutato 1, Esecutato 2, Esecutato 3
- **TRASCRIZIONE** nn. 29890/20407 del 23.09.2020 – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - derivante da atto esecutivo o cautelare – UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TREVISO rep. 4026 del 24.08.2020 – contro Esecutato 1, Esecutato 2, Esecutato 3

2.7 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene pignorato è un **appartamento posto al piano primo** di una piccola palazzina di 6 unità, parte di un più ampio complesso condominiale denominato "Residence Ostiglia".

L'**abitazione è esposta a ovest** ed è così composta: soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, bagno , camera, terrazzo.

Al piano interrato vi è un'autorimessa in cui sono ubicati un garage ed una cantina di pertinenza. La rampa di accesso all'autorimessa è condivisa con il fabbricato adiacente.

Superfici Esterne Lorde (arrotondate):

- **Abitazione mq 56**
- **Terrazza mq 10**
- **Garage mq 27**
- **Cantina mq 5**

Il fabbricato ha le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

Struttura portante in elevazione in c.a, tamponamenti in laterizio porizzato, rivestimento esterno con cappotto cm 6, primo solaio tipo Predalle, solai superiori e copertura in latero cemento, manto di copertura in coppi, pareti interne in laterizio intonacate e tinteggiate

Pavimenti in gres ovunque, eccetto nelle camere in cui sono in legno

Serramenti in legno con vetrocamera e oscuri in legno

Davanzali e soglie in pietra, parapetto della terrazza in metallo

Riscaldamento costituito impianto a pavimento alimentato da caldaia autonoma a gas

Il garage ha pavimento in cemento liscio e basculante non motorizzato in metallo zincato

Il fabbricato è provvisto di allacciamento alla rete elettrica e al gas metano; non vi è allacciamento all'acquedotto ma è presente un pozzo di prelievo con autoclave; non vi è allacciamento alla fognatura comunale, ma è presente una vasca di depurazione condominiale.

Stato manutentivo:



Il fabbricato è di costruzione abbastanza recente e l'aspetto architettonico e conservativo generale è molto buono; i beni oggetto di pignoramento non sono mai stati abitati e sono integri.

Ad un esame superficiale nell'alloggio si riscontrano i seguenti **vizi e difetti**:

- Segni di umidità nella parte bassa della parete esterna della camera in prossimità del serramento, con rovina e scrostatura della pittura e rovina del battiscopa
- Nella terrazza rottura di una parte del bordo in pietra

2.8 DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo strumento urbanistico di riferimento per il Comune di Quinto di Treviso è il Piano Interventi (P.I.).

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in zona omogenea con la seguente destinazione urbanistica (ALLEGATO 2.6):

- **ZONA T3 – Tessuto consolidato recente** (art. 21 N.T.O.)

L'area ricade in zona soggetta ai seguenti **vincoli**:

- **Area di tutela aeroporto – zona D** (art. 82 – NTO)

Ed è soggetto alla seguente penalità geologica ai fini edificatori:

- **Area con profondità della falda freatica fino a 5 m dal piano di campagna**

2.9 CONFORMITA' EDILIZIA

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quinto di Treviso, per l'Immobile in oggetto sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie autorizzative (ALLEGATO 2.7):

- **Permesso di Costruire n.06/016 del 30.08.2006**
- **DIA per variante prot. 932 del 21.01.2008**
- **Certificato di Agibilità n.06/016-AGI del 01.07.2008**

Da sopralluogo effettuato in data 27.11.2019, non si riscontrano difformità rispetto ai progetti approvati

2.10 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Al momento della redazione della presente perizia, l'immobile è libero.

2.11 POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE

Vista la conformazione del bene, costituito da abitazione con garage e cantina, non si ritiene opportuna la suddivisione del bene al fine di non ridurne l'appetibilità.

2.12 SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

Da tabelle millesimali allegate al regolamento di condominio (ALLEGATO 3.8), gli immobili in oggetto hanno le seguenti quote di proprietà del "Residence Ostiglia":



- Appartamento sub 19 – 37,6175 millesimi di proprietà generale
- Garage sub 28 – 7,9904 millesimi di proprietà generale
- Cantina sub 40 – 1,4881 millesimi di proprietà generale

totale millesimi di proprietà generale 47,096

Le spese di ordinaria gestione ammontano a circa €/anno 650.

Alla data di redazione della presente perizia, non risultano spese condominiali arretrate relative agli immobili pignorati.

2.13 STIMA DEL LOTTO 2

2.13.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato, che si riferisce al prezzo di mercato come incontro tra domanda e offerta. In particolare, è stata calcolata la *consistenza* dell'immobile, al fine di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, su cui basare le indagini di mercato.

E' stata fatta una valutazione esaminando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - O.M.I. (fonte: www.agenziaentrate.gov.it), al fine di ottenere un valore medio di mercato a cui fare riferimento. E' stata quindi effettuata una accurata indagine sul mercato immobiliare della zona, anche tramite i principali siti immobiliari e un colloquio con una Agenzia Immobiliare della zona, comparando i prezzi applicati in recenti proposte di vendita di immobili simili ubicati in zona, con analoghe caratteristiche di vetustà. Sono stati considerati, inoltre, parametri quali l'età, la qualità, la tipologia del bene, il livello di manutenzione, la presenza di eventuali vizi, e l'ubicazione dei beni, oltre che alla presenza di eventuali servitù e/o vincoli

2.13.2 CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

La superficie dell'immobile è stata calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata dagli elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra, alla quota convenzionale di ml 1,50 dal pavimento.

Superfici Esterne Lorde (arrotondate):

- **Abitazione mq 56**
- **Terrazza mq 10**
- **Garage mq 27**
- **Cantina mq 5**

Superficie Commerciale:

Come da usi e consuetudini del mercato immobiliare locale, la superficie commerciale si ottiene sommando la superficie principale con le superfici secondarie moltiplicate per un coefficiente di adeguamento (rapporto mercantile):

ABITAZIONE MQ MQ 56



TERRAZZA MQ 10X0,30= MQ 3

GARAGE MQ 27X0,50= MQ 13,50

CANTINA MQ 5X 0.25= MQ 1,25

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE MQ 73 (arrotondato)

2.13.3 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Caratteristiche immobiliari di comparazione:

Ubicazione: zona centrale di Quinto di Treviso

Destinazione d'uso: residenziale

Tipologia immobiliare generale: appartamento con garage e cantina – epoca costruzione 2008

Superficie commerciale: circa mq 73

Esito esame banca dati quotazioni immobiliari "Agenzia Entrate - O.M.I.":

anno 2021 – primo semestre

Comune di Quinto di Treviso - Fascia: centrale - Codice di zona: "B2" - Microzona catastale n.0 -

Destinazione: Residenziale - Tipologia prevalente: abitazioni civili

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MINIMO: €/mq 1.150

Valore di mercato MASSIMO €/mq 1.450

Risultati analisi comparativa:

Elementi di **pregio** sono la posizione in zona **residenziale tranquilla** a confine con la campagna ma ben collegata al centro della cittadina, la vicinanza della **pista ciclabile Treviso-Ostiglia**, l'ubicazione vicina alla città di Treviso e all'aeroporto "Canova", ma **fuori dalla rotta di decollo e atterraggio degli aerei e dalle strade più trafficate.**

Elementi penalizzanti sono i **vizi e difetti** di cui al paragrafo 2.7; inoltre, pur non essendo mai stato abitato, l'immobile **ha ormai 15 anni** e le richieste del mercato immobiliare sono cambiate rispetto all'epoca di costruzione: la tipologia "**mini-appartamento**" non è attualmente molto richiesta dal mercato.

Consultati i principali siti immobiliari on line e a seguito colloquio con una agenzia immobiliare della zona in data 14.01.2022, si è appreso che i prezzi di mercato per immobili con caratteristiche e dimensioni simili variano da un minimo di circa €/mq 1.300 ad un massimo di €/mq 1.600. Considerati elementi di pregio e le penalità di cui sopra, si stima che, posto sul mercato, il bene pignorato potrebbe realizzare circa €/mq 1.500.

Che corrisponde ad un valore a corpo per l'intera proprietà pari a:

Mq 73 X 1.500 €/mq = € 109.500,00



2.13.4 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA DEL LOTTO

Considerata la peculiarità della presente perizia, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

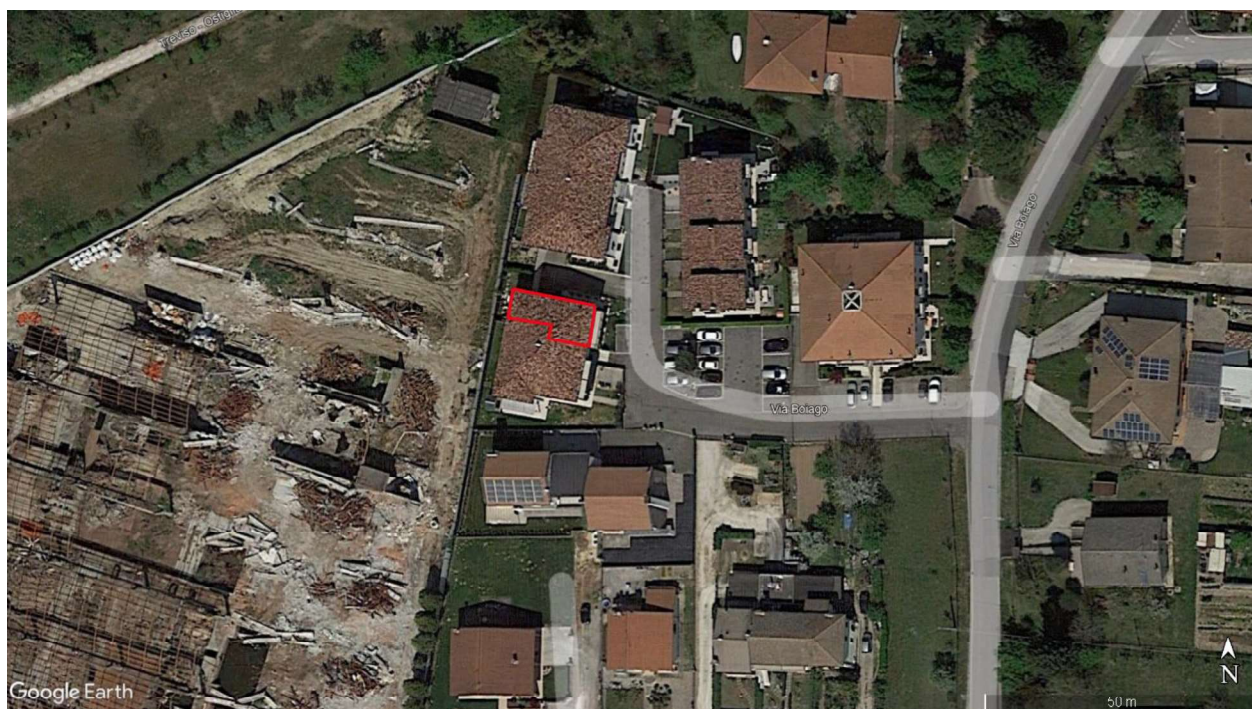
VALORE DI VENDITA FORZATA DELL'INTERO BENE PIGNORATO:

€ 109.500 - 20% = € 87.600

ALLEGATI LOTTO 2

- 2.1) SOGGETTI COINVOLTI
- 2.2) ATTO DI PROVENIENZA
- 2.3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 2.4) ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA
- 2.5) DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- 2.6) DESTINAZIONE URBANISTICA
- 2.7) PRATICHE EDILIZIE AUTORIZZATIVE
- 2.8) SITUAZIONE AMMINISTRATIVA
- 2.9) SCHEDA SINTETICA





3.1 UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEL LOTTO

Indirizzo: via Boiagio n.15 – Quinto di Treviso (TV)

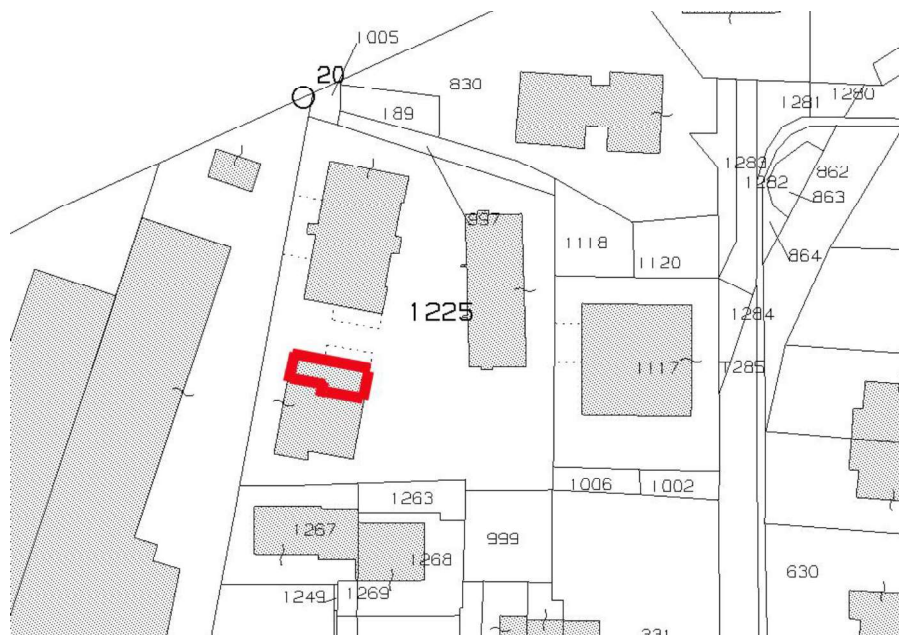
Il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili, denominato "Residence Ostiglia", si trova a circa 800 dalla piazza principale della cittadina di Quinto di Treviso e a breve distanza dai principali servizi quali Municipio, scuole, ufficio postale, banche, ecc.

Si segnala la vicinanza dell'aeroporto A.Canova di Treviso (a circa 3 Km) e al centro storico di Treviso (a circa 6 Km)

Gli accessi condominiali, sia pedonale che carraio, avvengono da via Boiagio, strada a fondo cieco laterale alla principale via Boiagio.



3.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE



I beni oggetto di pignoramento sono così censiti al **Catasto dei Fabbricati (ALLEGATO 3.5)**:

- **Abitazione: Comune di Quinto di Treviso - sez. B - foglio 4 - particella 1225 – sub 20 –** categoria A/2 – classe 2 – consistenza vani 4 – superficie catastale mq 86 – superficie catastale escluse aree scoperte mq 82 - rendita € 382,18
- **Garage: Comune di Quinto di Treviso - sez. B - foglio 4 - particella 1225 – sub 26 –** categoria C/6 – classe 3 – consistenza mq 24 – superficie catastale mq 27 – rendita € 53,30
- **Cantina: Comune di Quinto di Treviso - sez. B - foglio 4 - particella 1225 – sub 38 –** categoria C/2 – classe 4 – consistenza mq 4 – superficie catastale mq 4 – rendita € 7,02

Il lotto su cui si erge il fabbricato è censito al Catasto Terreni – Comune di Quinto di Treviso – foglio 10 – mappale 1225 – ente urbano – mq 3.054

E' compresa la comproprietà di quota parte proporzionale delle aree e parti comuni del fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto, ai sensi dell'art. 1117 del C.C. e del regolamento di condominio.

Secondo le **tabelle allegate al regolamento di condominio (ALLEGATO 3.8)**, i beni pignorati hanno le seguenti quote millesimali di proprietà del **condominio "residence Ostiglia"** :

- Appartamento sub 20 – 51,2558 millesimi di proprietà generale
- Garage sub 26 – 8,0381 millesimi di proprietà generale
- Cantina sub 38 – 1,4881 millesimi di proprietà generale

totale millesimi di proprietà generale 60,782



3.3 CONFINI

L'appartamento sub 20 confina a nord, est e ovest con muro perimetrale, a sud con sub 19 e vano scala. Il garage sub 26 confina a nord con vano scala sub 45 e sub 37, a sud con sub 25, a ovest con corsia di manovra sub 44 e a est con muro perimetrale. La cantina sub 38 confina a nord e ovest con sub 44, a sud con sub 48 e a est con sub 39.

3.4 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Non sono state rilevate costituzioni di servitù attive e/o passive, a parte le servitù derivanti dalla situazione condominiale ai sensi dell'art 1117 del C.C.

3.5 PROPRIETA' E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili identificati al Catasto Fabbricati – **Comune di Quinto di Treviso, sez. B, foglio 4, mappale 1225, sub 20, 26, 38** risultano intestati all'Esecutato 2 (ALLEGATO 3.1) per la quota di 1/1 dell'intero.

Gli immobili fanno parte di un fabbricato costruito su terreno identificato al Catasto terreni foglio 10, mappale 1225, originato dalla soppressione dei mappali 996, 998, 1004.

I terreni al foglio 10 mappali 996, 998, 1004 sono pervenuti all'Esecutato 2 con **atto di compravendita Notaio Maurizio Bianconi** di Treviso, **rep. 91475** (ALLEGATO 3.2), raccolta 22332, **del 10.11.2006**, trascritto a Treviso in data 15.11.2006 ai nn. 56398/32342.

3.6 ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

E' stata depositata relazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c., a firma del Notaio Dott.ssa Laura Rolando di Venezia in data 12.11.2020, agli atti.

Da ispezioni ipotecarie effettuate in data 02.02.2022 (ALLEGATO 3.4), a carico **degli immobili censiti al Catasto fabbricati – Comune di Quinto di Treviso, sez. B, foglio 4, mappale 1225, sub 20, 26, 38** non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli oltre a quelle già citate nella certificazione notarile, che di seguito si riassumono:

- **ISCRIZIONE** nn. 11899/2984 del 12.03.2007 — **IPOTECA VOLONTARIA** - concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto Notaio Dott. Maurizio Bianconi di Treviso rep. 92539/23089 del 07.03.2007- gravante sui beni identificati al Catasto terreni, foglio 10, mappali 996, 998, 1004) – contro Esecutato 2
annotazione a iscrizione: restrizione di beni – Notaio Bianconi – rep. 35778/25373 del 17.07.2008 annotato a margine il 02.09.2008 ai nn 34464/5206 – svincolante il bene sez. B – foglio 4 – mapp. 1225, sub 38



annotazione a iscrizione: frazionamento in quota – atto Notaio Bianconi rep. 95778/25373 del 17.07.2008 – annotato a margine il 02.09.2008 ai nn 34465/5207

annotazione a iscrizione: restrizione di beni – Notaio Bianconi – rep. 101953/29477 del 31.05.2011 annotato a margine il 07.06.2011 ai nn 19937/3073 – svincolante il bene sez. B – foglio 4 – mapp. 1225, sub 26

- **ISCRIZIONE** nn. 35782/5307 del 19.12.2014 – **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo – Tribunale di Treviso rep.5875/2014 del 05.12.2014 – contro Esecutato 1, Esecutato 2, Esecutato 3
- **TRASCRIZIONE** nn. 29890/20407 del 23.09.2020 – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - derivante da atto esecutivo o cautelare – UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TREVISO rep. 4026 del 24.08.2020 – contro Esecutato 1, Esecutato 2, Esecutato 3

3.7 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene pignorato è un **appartamento posto al piano primo** di una piccola palazzina di 6 unità, parte di un più ampio complesso condominiale denominato "Residence Ostiglia".

L'**abitazione è esposta nord, est e ovest** ed è così composta: soggiorno con angolo cottura, ripostiglio (bagno), disimpegno, bagno , 2 camere, 2 terrazze.

Al piano interrato vi è un'autorimessa in cui sono ubicati un garage ed una cantina di pertinenza. La rampa di accesso all'autorimessa è condivisa con il fabbricato adiacente.

Superfici Esterne Lorde (arrotondate):

- **Abitazione mq 82**
- **Terrazze mq 13**
- **Garage mq 27**
- **Cantina mq 5**

Il fabbricato ha le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

Struttura portante in elevazione in c.a, tamponamenti in laterizio porizzato, rivestimento esterno con cappotto cm 6, primo solaio tipo Predalle, solai superiori e copertura in latero cemento, manto di copertura in coppi, pareti interne in laterizio intonacate e tinteggiate

Pavimenti in gres ovunque, eccetto nelle camere in cui sono in legno

Serramenti in legno con vetrocamera e oscuri in legno

Davanzali e soglie in pietra, parapetto della terrazza in metallo

Riscaldamento costituito impianto a pavimento alimentato da caldaia autonoma a gas

Il garage ha pavimento in cemento lisciato e basculante non motorizzato in metallo zincato

Il fabbricato è provvisto di allacciamento alla rete elettrica e al gas metano; non vi è allacciamento all'acquedotto ma è presente un pozzo di prelievo con autoclave; non vi è allacciamento alla fognatura comunale, ma è presente una vasca di depurazione condominiale.



Stato manutentivo:

Il fabbricato è di costruzione abbastanza recente e l'aspetto architettonico e conservativo generale è molto buono; i beni oggetto di pignoramento non sono mai stati abitati e sono integri.

Ad un esame superficiale nell'alloggio si riscontrano i seguenti **vizi e difetti**:

- Segni di umidità nella parte bassa della parete esterna della zona giorno in prossimità della portafinestra, con rovina e scrostatura della pittura (il battiscopa è stato rimosso)

3.8 DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo strumento urbanistico di riferimento per il Comune di Quinto di Treviso è il Piano Interventi (P.I.).

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in zona omogenea con la seguente destinazione urbanistica (ALLEGATO 3.6):

- **ZONA T3 – Tessuto consolidato recente** (art. 21 N.T.O.)

L'area ricade in zona soggetta ai seguenti **vincoli**:

- **Area di tutela aeroporto – zona D** (art. 82 – NTO)

Ed è soggetto alla seguente penalità geologica ai fini edificatori:

- **Area con profondità della falda freatica fino a 5 m dal piano di campagna**

3.9 CONFORMITA' EDILIZIA

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quinto di Treviso, per l'Immobile in oggetto sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie autorizzative (ALLEGATO 2.7):

- **Permesso di Costruire n.06/016 del 30.08.2006**
- **DIA per variante prot. 932 del 21.01.2008**
- **Certificato di Agibilità n.06/016-AGI del 01.07.2008**

Da sopralluogo effettuato in data 23.12.2021, si riscontrano le seguenti **difformità** rispetto ai progetti approvati:

- Presenza di sanitari nel vano definito "ripostiglio"

Da colloquio con i tecnici del comune di Quinto in data 14.01.2022, si rileva che la difformità di cui sopra è **sanabile mediante presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria** con aumenti di superficie utile, con i seguenti costi indicativi:

- Sanzione amministrativa € 516,00
- Diritti di segreteria € 100,00
- Costi tecnici € 1.500,00
- Aggiornamento catastale € 350,00

Totale costi indicativi di regolarizzazione € 2.466,00, arrotondato € 2.500



Le pratiche edilizie, i costi e le sanzioni citati si riferiscono alla data di redazione della presente perizia, pertanto potrebbero variare a causa del subentro di nuove norme.

3.10 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Al momento della redazione della presente perizia, l'immobile è libero.

3.11 POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE

Vista la conformazione del bene, costituito da abitazione con garage e cantina, non si ritiene opportuna la suddivisione del bene al fine di non ridurne l'appetibilità.

3.12 SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

Da tabelle millesimali allegate al regolamento di condominio (ALLEGATO 3.8), gli immobili in oggetto hanno le seguenti quote di proprietà del "Residence Ostiglia":

- Appartamento sub 20 – 51,2558 millesimi di proprietà generale
- Garage sub 26 – 8,0381 millesimi di proprietà generale
- Cantina sub 38 – 1,4881 millesimi di proprietà generale

totale millesimi di proprietà generale 60,782

Le spese di ordinaria gestione ammontano a circa €/anno 850.

Alla data di redazione della presente perizia, non risultano spese condominiali arretrate relative agli immobili pignorati.

3.13 STIMA DEL LOTTO 3

3.13.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato, che si riferisce al prezzo di mercato come incontro tra domanda e offerta. In particolare, è stata calcolata la *consistenza* dell'immobile, al fine di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, su cui basare le indagini di mercato.

E' stata fatta una valutazione esaminando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - O.M.I. (fonte: www.agenziaentrate.gov.it), al fine di ottenere un valore medio di mercato a cui fare riferimento. E' stata quindi effettuata una accurata indagine sul mercato immobiliare della zona, anche tramite i principali siti immobiliari e un colloquio con una Agenzia Immobiliare della zona, comparando i prezzi applicati in recenti proposte di vendita di immobili simili ubicati in zona, con analoghe caratteristiche di vetustà. Sono stati considerati, inoltre, parametri quali l'età, la qualità, la tipologia del bene, il livello di manutenzione, la presenza di eventuali vizi, e l'ubicazione dei beni, oltre che alla presenza di eventuali servitù e/o vincoli



3.13.2 CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

La superficie dell'immobile è stata calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata dagli elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra, alla quota convenzionale di ml 1,50 dal pavimento.

Superfici Esterne Lorde:

- **Abitazione mq 82**
- **Terrazze mq 13**
- **Garage mq 27**
- **Cantina mq 5**

Superficie Commerciale:

Come da usi e consuetudini del mercato immobiliare locale, la superficie commerciale si ottiene sommando la superficie principale con le superfici secondarie moltiplicate per un coefficiente di adeguamento (rapporto mercantile):

ABITAZIONE MQ MQ 82

TERRAZZA MQ 13X0,30= MQ 3,9

GARAGE MQ 27X0,50= MQ 13,50

CANTINA MQ 5X 0.25= MQ 1,25

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE MQ 100 (arrotondato)

3.13.3 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Caratteristiche immobiliari di comparazione:

Ubicazione: zona centrale di Quinto di Treviso

Destinazione d'uso: residenziale

Tipologia immobiliare generale: appartamento con garage e cantina – epoca costruzione 2008

Superficie commerciale: circa mq 100

Esito esame banca dati quotazioni immobiliari "Agenzia Entrate - O.M.I.":

anno 2021 – primo semestre

Comune di Quinto di Treviso - Fascia: centrale - Codice di zona: "B2" - Microzona catastale n.0 -

Destinazione: Residenziale - Tipologia prevalente: abitazioni civili

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MINIMO: €/mq 1.150

Valore di mercato MASSIMO €/mq 1.450

Risultati analisi comparativa:

Elementi di **pregio** sono la posizione in zona **residenziale tranquilla** a confine con la campagna ma ben collegata al centro della cittadina, la vicinanza della **pista ciclabile Treviso-Ostiglia**, l'ubicazione vicina



alla città di Treviso e all'aeroporto "Canova", ma **fuori dalla rotta di decollo e atterraggio degli aerei e dalle strade più trafficate.**

Elementi penalizzanti sono i **vizi e difetti** di cui al paragrafo 2.7; inoltre, pur non essendo mai stato abitato, **l'immobile ha ormai 15 anni** e le richieste del mercato immobiliare sono cambiate rispetto all'epoca di costruzione.

Consultati i principali siti immobiliari on line, e a seguito colloquio con una agenzia immobiliare della zona in data 14.01.2022, si è appreso che i prezzi di mercato per immobili con caratteristiche simili variano da un minimo di circa €/mq 1.300 ad un massimo di €/mq 1.600. Considerati elementi di pregio e le penalità di cui sopra, si stima che, posto sul mercato, il bene pignorato potrebbe realizzare circa €/mq 1.500.

Che corrisponde ad un valore a corpo per l'intera proprietà pari a:

Mq 100 X 1.500 €/mq = € 150.000,00

Il **valore** dell'immobile viene **ridotto a causa delle seguenti penalità:**

- Spese per regolarizzazione edilizia € 2.500,00

Pertanto il valore finale di stima è di € 150.000,00 – 2.500,00= € 147.500,00

3.13.4 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA DEL LOTTO

Considerata la peculiarità della presente perizia, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

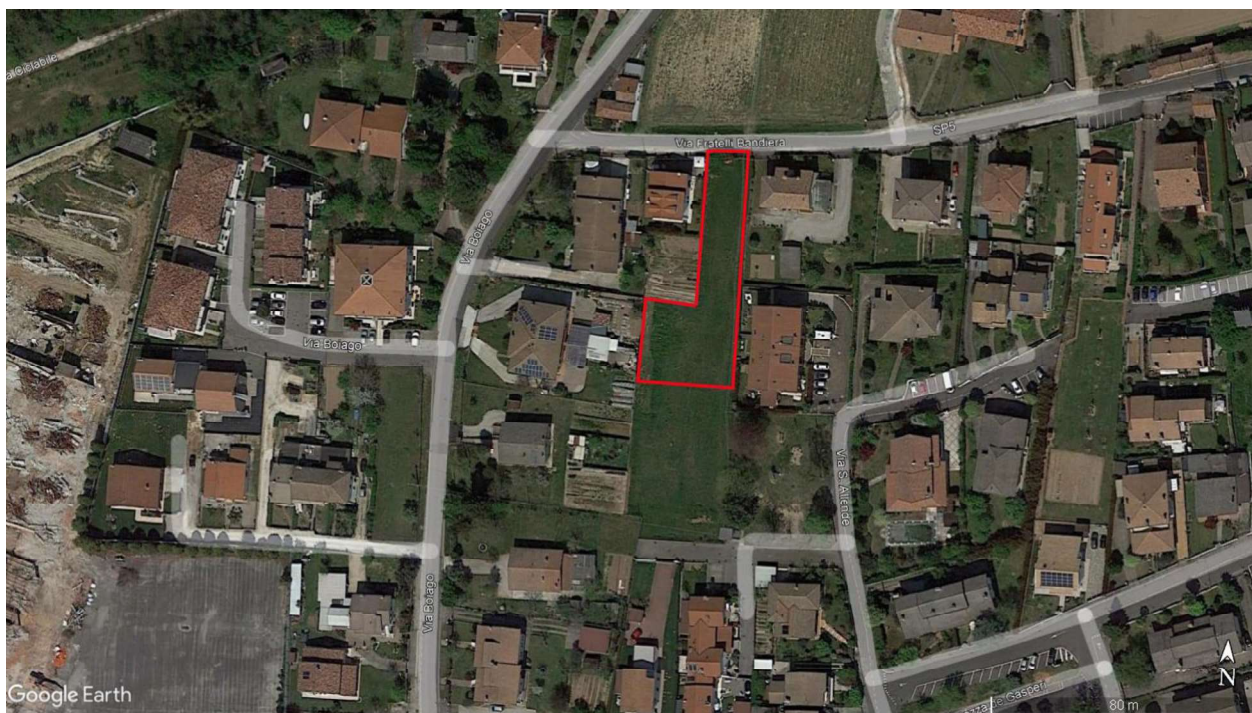
VALORE DI VENDITA FORZATA DELL'INTERO BENE PIGNORATO:

€ 147.500 - 20% = € 118.000,00

ALLEGATI LOTTO 3

- 3.1) SOGGETTI COINVOLTI
- 3.2) ATTO DI PROVENIENZA
- 3.3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 3.4) ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA
- 3.5) DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- 3.6) DESTINAZIONE URBANISTICA
- 3.7) PRATICHE EDILIZIE AUTORIZZATIVE
- 3.8) SITUAZIONE AMMINISTRATIVA
- 3.9) SCHEDA SINTETICA





4.1 UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEL LOTTO

Indirizzo: **Via Fratelli Bandiera – Quinto di Treviso (TV)**

Terreno edificabile ubicato a circa 800 dalla piazza principale della cittadina di Quinto di Treviso e a breve distanza dai principali servizi quali Municipio, scuole, ufficio postale, banche, ecc.

Si segnala la vicinanza dell'aeroporto A.Canova di Treviso (a circa 3 Km) e al centro storico di Treviso (a circa 6 Km)

L'accesso al terreno avviene direttamente da via Fratelli Bandiera.



4.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE



I beni oggetto di pignoramento sono così censiti al **Catasto Terreni (ALLEGATO 4.5)**:

Terreno – Comune di Quinto di Treviso – foglio 10 – mappale 772 – qualità Seminato arborato - classe 1 – superficie mq 290 – reddito dominicale € 3,29 – reddito Agrario € 1,50

Terreno – Comune di Quinto di Treviso – foglio 10 – mappale 1232 – qualità Seminato arborato - classe 1 – superficie mq 152 – reddito dominicale € 1,73 – reddito Agrario € 0,79

Terreno – Comune di Quinto di Treviso – foglio 10 – mappale 1234 – qualità Seminato arborato - classe 1 – superficie mq 448 – reddito dominicale € 5,09 – reddito Agrario € 2,31

Terreno – Comune di Quinto di Treviso – foglio 10 – mappale 1236 – qualità Seminato - classe 2 – superficie mq 464 – reddito dominicale € 4,07 – reddito Agrario € 2,16

4.3 CONFINI

L'insieme dei terreni confina a nord con via Fratelli Bandiera, a ovest con mappali 1266, 632, 629, 633, a est con mappali 195 e 1045, a sud con mappali 1233, 1235, 1292.

4.4 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Non sono state rilevate servitù attive e/o passive



4.5 PROPRIETA' E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili identificati al Catasto Terreni – **Comune di Quinto di Treviso, mappali 1234 e 1236** risultano **intestati all'Esecutato 2** (ALLEGATO 4.1) **per la quota di 1/1 dell'intero** e sono pervenuti all'Esecutato a seguito di atto di compravendita **Notaio Maurizio Bianconi di Treviso, rep. 95438**, raccolta 25150, del 29.05.2008 (ALLEGATO 4.2), trascritto a Treviso in data 04.06.2008 ai nn. 21734/13704.

Gli immobili identificati al Catasto Terreni – **Comune di Quinto di Treviso, mappali 1232 e 772** risultano **intestati all'Esecutato 2 per la quota di 1/1 dell'intero** e sono pervenuti all'Esecutato a seguito di atto di compravendita **Notaio Maurizio Bianconi di Treviso, rep. 95436**, raccolta 25148, del 29.05.2008 (ALLEGATO 4.2), trascritto a Treviso in data 04.06.2008 ai nn 21731/13701 e ai nn. 21732/13702.

4.6 ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

E' stata depositata relazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c., a firma del Notaio Dott.ssa Laura Rolando di Venezia in data 12.11.2020, agli atti.

Da ispezioni ipotecarie effettuate in data 02.02.2022 (ALLEGATO 2.4), a carico degli immobili censiti al Catasto Terreni – **Comune di Quinto di Treviso, mappali 772, 1232, 1234, 1236** non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli oltre a quelle già citate nella certificazione notarile, che di seguito si riassumono:

- **ISCRIZIONE** nn. 35782/5307 del 19.12.2014 – **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo – Tribunale di Treviso rep.5875/2014 del 05.12.2014 – contro Esecutato 1, Esecutato 2, Esecutato 3
- **TRASCRIZIONE** nn. 29890/20407 del 23.09.2020 – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - derivante da atto esecutivo o cautelare – UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TREVISO rep. 4026 del 24.08.2020 – contro Esecutato 1, Esecutato 2, Esecutato 3

4.7 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

I beni pignorati rappresentano un **terreno edificabile** di totali **mq 1.354** con ingresso da via Fratelli Bandiera.

L'area è **soggetta a progettazione mediante Piano Urbanistico Attuativo – Piano di Lottizzazione** - e forma un unico comparto con i mappali 1233, 1235, 1292, 1290, 1288, 1286 ubicati a sud e appartenenti ad altra proprietà. I dati urbanistici sono specificati nell'art. 4 delle NTO (ALLEGATO 4.6): l'intero comparto del P.U.A. (compresa la parte non in proprietà dell'Esecutato) ha una capacità edificatoria volume V mc 2.916 e Superficie Utile mq 729.

Il terreno è inserito in un contesto residenziale costituito da abitazioni singole, bifamiliari e piccole palazzine, con non più di 2 piani fuori terra. A nord del lotto si estende la zona agricola.



4.8 DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo strumento urbanistico di riferimento per il Comune di Quinto di Treviso è il Piano Interventi (P.I.).

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in zona omogenea con la seguente destinazione urbanistica (ALLEGATO 4.6):

- **ZONA AP_02– Area progetto** (art. 56 N.T.O.)

L'area ricade in zona soggetta ai seguenti **vincoli**:

- **Area di tutela aeroporto – zona D** (art. 82 – NTO)

Ed è soggetto alla seguente penalità geologica ai fini edificatori:

- **Area con profondità della falda freatica fino a 5 m dal piano di campagna**

Come specificato nelle N.T.O. allegato al Piano Interventi (ALLEGATO 4.6), l'intero comparto del P.U.A. (compresa la parte non in proprietà dell'Esecutato) ha una capacità edificatoria volume V mc 2.916 e Superficie Utile mq 729.

4.9 CONFORMITA' EDILIZIA

Attualmente il lotto è un terreno libero e non sono stati presentati progetti urbanistici

4.10 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Al momento della redazione della presente perizia l'immobile è libero

4.11 POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE

Trattandosi di mappali di esigua dimensione, formanti un unico comparto urbanistico, si ritiene necessario mantenere uniti i terreni in un unico lotto di vendita

4.12 STIMA DEL LOTTO 4

4.12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato, che si riferisce al prezzo di mercato come incontro tra domanda e offerta. In particolare, è stata calcolata la *consistenza* dell'immobile, al fine di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, su cui basare le indagini di mercato.

E' stata fatta una valutazione esaminando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - O.M.I. (fonte: www.agenziaentrate.gov.it), al fine di ottenere un valore medio di mercato a cui fare riferimento. E' stata quindi effettuata una accurata indagine sul mercato immobiliare della zona, anche tramite i principali siti immobiliari e un colloquio con una Agenzia Immobiliare della zona, comparando i prezzi applicati in recenti proposte di vendita di immobili simili ubicati in zona, con analoghe caratteristiche di vetustà. Sono stati considerati, inoltre, parametri quali l'età, la qualità, la



tipologia del bene, il livello di manutenzione, la presenza di eventuali vizi, e l'ubicazione dei beni, oltre che alla presenza di eventuali servitù e/o vincoli

4.12.2 CONSISTENZA DEI BENI

La superficie totale dell'area deriva dalla somma delle superfici catastali dei singoli mappali:

- Mappale 772 mq 290
- Mappale 1232 mq 152
- Mappale 1234 mq 448
- Mappale 1236 mq 464

TOTALE MQ 1.354

4.12.3 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Caratteristiche immobiliari di comparazione:

Ubicazione: zona centrale di Quinto di Treviso

Tipologia immobiliare generale: terreno edificabile con Piano Urbanistico Attuativo (ambito esteso ai terreni confinanti a sud)

Superficie catastale: mq 1.354

Risultati analisi comparativa:

Elementi di **pregio** dell'area sono:

- il contesto residenziale tranquillo, caratterizzato da abitazioni singole, case a schiera e piccole palazzine
- la vicinanza al centro del paese ai principali servizi di prima necessità
- la vicinanza al centro storico di Treviso (circa 6 Km)
- la vicinanza all'aeroporto di Treviso A.Canova (a circa 3 Km) ma fuori dalle rotte di decollo e atterraggio degli aerei
- vicinanza della pista ciclabile Treviso-Ostiglia

Elemento **penalizzante** è l'**obbligo di attuazione del Piano di Lottizzazione insieme ai mappali adiacenti appartenenti ad altra proprietà.**

A seguito colloquio con un'agenzia immobiliari e un tecnico operante nella zona, si è appreso che nella zona in oggetto il prezzo di vendita di un terreno con tali caratteristiche, considerato "a corpo" viste la particolari caratteristiche urbanistiche, è di € **160.000,00**

4.12.4 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA DEL LOTTO

Considerata la peculiarità della presente perizia, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

VALORE DI VENDITA FORZATA DELL'INTERO BENE PIGNORATO:

€ 160.000,00 - 20% = € 128.000,00



ALLEGATI LOTTO 4

- 4.1) SOGGETTI COINVOLTI
- 4.2) CONTRATTO DI COMODATO D'USO
- 4.3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 4.4) ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA
- 4.5) DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- 4.6) DESTINAZIONE URBANISTICA
- 4.7) SCHEDA SINTETICA





5.1 UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEL LOTTO

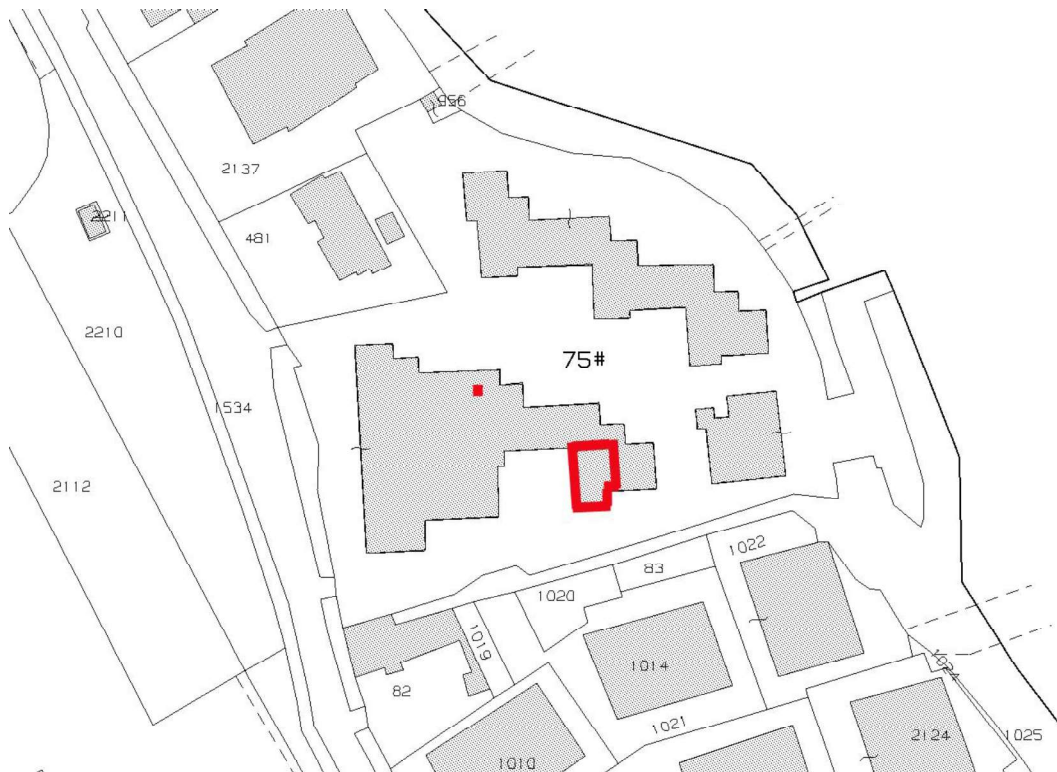
Indirizzo: **Viale Luzzatti n.100/B – Treviso**

Il condominio denominato “Al Parco/A”, in cui sono ubicati gli immobili, si trova a circa 600 metri dalle mura del centro storico di Treviso.

L'appartamento al piano primo è raggiungibile da vano scala condominiale con accesso da corte privata
E compreso nel lotto di vendita anche un magazzino ubicato al primo piano dello stesso stabile, ma accessibile da diverso vano scale.



5.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE



I beni oggetto di pignoramento sono così censiti al **Catasto dei Fabbricati (ALLEGATO 5.5)**:

Abitazione: Comune di Treviso - sez. A - foglio 7 - particella 75 – sub 286 – categoria A/2 – classe 4 – consistenza vani 6 – superficie catastale mq 102 – superficie catastale escluse aree scoperte mq 102 – rendita € 666,23

Magazzino: Comune di Treviso - sez. A - foglio 7 - particella 75 – sub 232 – categoria C/2 – classe 8 – consistenza mq 4 – superficie catastale mq 5 - rendita € 14,05

L'area su cui sorge il fabbricato è censita al Catasto Terreni – Comune di Treviso – foglio 7 – particella 75 – ente urbano – superficie mq 8.265

E' compresa la comproprietà di quota parte proporzionale delle aree e parti comuni del fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto, ai sensi dell'art. 1117 del C.C. e del Regolamento di Condominio.

L'appartamento ha una quota di 15,650 millesimi di proprietà.

Il magazzino ha una quota di 0,180 millesimi di proprietà.

Le schede catastali non sono state adeguate dopo la DIA del 24.02.2000, pertanto sarà **necessario aggiornare la documentazione catastale, con un costo indicativo di € 350,00**



5.3 CONFINI

L'immobile al sub 286 confina con muri esterni condominiali sui lati sud, ovest e parte del lato est, confina con altra unità e vano scale sul lato nord e altra unità sul lato est (parziale)

L'immobile al sub 232 confina su tre lati con corridoio condominiale e su un lato con altra unità.

5.4 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Non sono state rilevate costituzioni di servitù attive e/o passive, a parte le servitù derivanti dalla situazione condominiale ai sensi dell'art 1117 del C.C.

5.5 PROPRIETA' E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili identificati al Catasto Fabbricati – **Comune di Treviso, sez. A, foglio 7, particella 75, sub 286 (ex sub 112) e 232 (ex sub 57)** risultano intestati all'Esecutato n. 3 (ALLEGATO 5.1) per la quota di 1/1 dell'intero e sono pervenuti all'Esecutato a seguito di **atto di compravendita Notaio Ucci Roberto di Treviso, rep. 29108 del 11.07.1991** (ALLEGATO 5.2), trascritto a Treviso in data 23.07.1991 ai nn. 20662/15535.

5.6 ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

E' stata depositata relazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c., a firma del Notaio Dott.ssa Laura Rolando di Venezia in data 12.11.2020, agli atti.

Da ispezioni ipotecarie effettuate in data 05.01.2022 (ALLEGATO 5.4), a carico **degli immobili censiti al Catasto Fabbricati – Comune di Treviso, mappale 75, sub 286 e 232** è emersa una ulteriore formalità pregiudizievoli oltre a quelle già citate nella certificazione notarile, che di seguito si riassumono:

- **ISCRIZIONE** nn. 8490/1888 del 01.03.2005 – **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di finanziamento atto Notaio Ucci Roberto di Treviso, rep. 52709/18592 del 22.02.2005 – contro Esecutato 3, Esecutato 1 debitore non datore
- **ISCRIZIONE** nn. 35782/5307 del 19.12.2014 – **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo – Tribunale di Treviso rep. 5875/2014 del 05.12.2014 – contro Esecutato 1, Esecutato 2, Esecutato 3
- **TRASCRIZIONE** nn. 29890/20407 del 23.09.2020 – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - derivante da atto esecutivo o cautelare – UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TREVISO rep. 4026 del 24.08.2020 – contro Esecutato 1, Esecutato 2, Esecutato 3
- **TRASCRIZIONE** nn. 40501/27766 del 03.12.2020 – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - derivante da atto esecutivo o cautelare – UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TREVISO rep. 5178 del 01/11/2020 – contro Esecutato 1 – a favore "condominio Al Parco/A" – riguarda, tra gli altri, anche gli immobili al foglio 7, mappale 75, sub 232-286



5.7 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene pignorato è un **appartamento** posto al **piano primo**, con **magazzino** in proprietà al **piano primo** ma accessibile da un diverso vano scala; l'immobile è ubicato in un condominio di oltre 50 unità immobiliari (appartamenti, negozi, magazzini) denominato "Al Parco/A", suddivisi in più ingressi indipendenti.

Entrambi i vani scala sono dotati di ascensore condominiale.

Nello scoperto condominiale, comune a più palazzine, sono stati ricavati dei posti auto liberi e non assegnati alle singole unità.

L'**appartamento** ha esposizione sud, ovest e parzialmente est, un'altezza utile interna di ml 2,80, ed è così composto:

- Soggiorno con terrazzino, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e ripostiglio. Il magazzino si trova nello stesso stabile al piano primo, ma è ed è accessibile da un diverso vano scala.

Il **magazzino** ha altezza ml 2.12 e dimensioni utili circa ml 1,87x2,03.

Superfici Esterne Lorde:

- **Abitazione mq 105**
- **Terrazzino mq 1,65**
- **Magazzino mq 4,50**

La costruzione del fabbricato risale agli anni 1968/1970, pertanto le caratteristiche costruttive e di finitura sono tipiche di quell'epoca:

Struttura portante in elevazione in c.a. tamponamento in laterizio, solai in latero cemento e copertura piana, pareti interne in laterizio intonacato e tinteggiato, vano scala con pavimentazione in marmo, soglie e davanzali in pietra

All'interno dell'appartamento i pavimenti sono in legno ovunque, eccetto nei bagni e nella cucina, in cui sono in piastrelle; i serramenti sono in legno con vetrocamera oscurati con persiane avvolgibili; le porte interne sono in legno

Riscaldamento costituito da caldaia condominiale a gas (sostituita nel 2018) e termosifoni radianti in metallo.

Il fabbricato è provvisto di allacciamento alla rete elettrica, al gas metano, all'acquedotto e alla fognatura comunale.

Stato manutentivo:

Considerata l'epoca di costruzione del condominio, l'**aspetto architettonico e conservativo generale è buono** e sicuramente è stato oggetto di buona manutenzione ordinaria esterna. Da verbali delle assemblee condominiali (ALLEGATO 5.8) si apprende che **vi è un problema di infiltrazione di acqua dalle terrazze degli attici**, la cui sistemazione influirà (parzialmente) sulle spese di tutto il condominio.



L'appartamento è stato oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria nel 2000, pertanto le finiture (pavimenti, serramenti, sanitari, termosifoni) sono recenti e in **ottimo stato**. Ad un esame superficiale nell'alloggio non si riscontrano evidenti vizi e/o difetti.

5.8 DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo strumento urbanistico di riferimento per il Comune di Treviso è il Piano Interventi (P.I.).

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in zona omogenea con la seguente destinazione urbanistica (ALLEGATO 5.6):

- **ZONA B1 – Zone residenziale ad elevata densità (art. 57 N.T.O.)**

L'area ricade in zona soggetta ai seguenti **vincoli**:

- *Fascia di tutela dei corsi d'acqua (art. 24 N.T.O.)*

5.9 CONFORMITA' EDILIZIA

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie autorizzative (ALLEGATO 5.7):

- **Concessione edilizia n. 10/16-68 – 38/13-68 del 06.06.1968** per *"demolizione e ricostruzione "Quartiere al parco" in tre blocchi "A", "B" e "C"*
- **Concessione edilizia n.22/31-68 del 08.10.1968** per *"variante planimetrica a progetto di complesso edilizio già approvato denominato Quartiere al parco"*
- **Concessione edilizia n. 15/31-69 del 19.02.1970** per *"varianti a progetto di complesso edilizio (Quartiere al Parco) corpo "A"*
- **Abitabilità prot. 2526 del 07.04.1970**
- **Concessione in sanatoria n. 7127 del 19.10.1993** per *"opere abusive sul condominio"*
- **D.I.A. prot. 13580 del 25.02.2000** per *"manutenzione ordinaria e straordinaria – opere interne" – Presa d'Atto del 09.03.2000*
- **Fine lavori del 23.05.2001**
- Dichiarazione di conformità impianto elettrico del 12.09.2000
- Dichiarazione di conformità impianto termoidraulico del 26.07.2000

Da sopralluogo effettuato in data 23.12.2021, **non si riscontrano difformità** rispetto ai progetti approvati.

5.10 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Al momento della redazione della presente perizia l'immobile è abitato dagli Esecutati 1 e 3 (ALLEGATO 5.1).



5.11 POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE

Vista la conformazione del bene, costituito da appartamento con magazzino, ma privo di garage e cantina, non si ritiene opportuna la suddivisione del bene per non ridurne l'appetibilità.

5.12 SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

Secondo le tabelle (ALLEGATO 5.8) allegate al Regolamento di Condominio, i beni pignorati hanno le seguenti quote di proprietà:

- Abitazione (sub 286 – ex 112) 15,650 millesimi di proprietà
- Magazzino (sub 232 – ex 57) 0,180 millesimi di proprietà

Totale 15,83 millesimi di proprietà

Alla data della redazione della presente perizia, risulta a carico delle unità pignorate un **arretrato nel pagamento delle spese condominiali** così ripartito (ALLEGATO 5.8):

- Periodo 01/10/2019 – 30/09/2020 = € 4.959,88
- Periodo 01/10/2020 - 30/09/2021 = € 2.941,25
- Anni precedenti = € 14.348,73
- Spesa straordinaria per sostituzione caldaia anno 2018 € 1.529,74
- Spesa straordinaria per terrazza anno 2018 € 1.858,46
- Spesa straordinaria per terrazza anno 2021 € 165,58
- Spesa straordinaria per fognatura anni 2016-2019 € 2.739,90

Si allegato verbali delle ultime assemblee.

Considerato che l'immobile sarà venduto all'asta presumibilmente nell'anno 2022, le spese che ricadranno sull'acquirente saranno quelle dell'anno in corso (01/10/2021-30/09/2022) e dell'anno precedente (periodo 01/10/2020-30/09/2021), oltre alla spesa straordinaria di € 165,58 (anno 2021).

Considerato che il preventivo di gestione per l'anno 2020-2021 è di €2.941,25, si ipotizza un importo simile per l'anno 2021-2022, stimato in € 3.000,00.

L'importo delle spese che ricadrà sull'acquirente sarà presumibilmente di complessivi € $(2.941,25+3.000,00+165,58)= € 6.106,83$, **arrotondato € 6.100,00**

5.13 STIMA DEL LOTTO 4

5.13.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato, che si riferisce al prezzo di mercato come incontro tra domanda e offerta. In particolare, è stata calcolata la *consistenza* dell'immobile, al fine di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, su cui basare le indagini di mercato.

E' stata fatta una valutazione esaminando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - O.M.I. (fonte: www.agenziaentrate.gov.it), al fine di ottenere un valore medio di mercato a cui

pag. 42



fare riferimento. E' stata quindi effettuata una accurata indagine sul mercato immobiliare della zona, anche tramite i principali siti immobiliari e un colloquio con una Agenzia Immobiliare della zona, comparando i prezzi applicati in recenti proposte di vendita di immobili simili ubicati in zona, con analoghe caratteristiche di vetustà. Sono stati considerati, inoltre, parametri quali l'età, la qualità, la tipologia del bene, il livello di manutenzione, la presenza di eventuali vizi, e l'ubicazione dei beni, oltre che alla presenza di eventuali servitù e/o vincoli

5.13.2 CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

La superficie dell'immobile è stata calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata dagli elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra, alla quota convenzionale di ml 1,50 dal pavimento.

Superfici Esterne Lorde:

- **Abitazione mq 105**
- **Terrazzino mq 1,65**
- **Magazzino mq 4,50**

Superficie Commerciale:

Come da usi e consuetudini del mercato immobiliare locale, la superficie commerciale si ottiene sommando la superficie principale con le superfici secondarie moltiplicate per un coefficiente di adeguamento (rapporto mercantile):

ALLOGGIO MQ 105

TERRAZZINO MQ 1,65X0,30 = MQ 0,495

MAGAZZINO MQ 4,50X0,50 = MQ 2,25

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE MQ 108 (arrotondato)

5.13.3 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Caratteristiche immobiliari di comparazione:

Ubicazione: zona centrale di Treviso

Destinazione d'uso: residenziale

Tipologia immobiliare generale: appartamento con magazzino – epoca costruzione 1968/1970

Tipologia unità: appartamento con magazzino

Superficie commerciale: circa mq 108,00

Esito esame banca dati quotazioni immobiliari "Agenzia Entrate - O.M.I.":

anno 2021 – primo semestre

Comune di Treviso – Fascia centrale/tra le mura e viale Repubblica - Codice di zona: "B3"- Microzona catastale n.0 - Destinazione: Residenziale - Tipologia prevalente: abitazioni civili

Stato conservativo: normale

Valore di mercato MINIMO: €/mq 1750



Valore di mercato MASSIMO €/mq 2.200

Risultati analisi comparativa:

Elementi di **pregio** sono la **posizione prossima alle mura del centro storico, la buona esposizione a sud ovest, la buona metratura, la manutenzione effettuata nel 2000 che ha completamente rinnovato gli interni.**

Elemento di **penalità** è l'ubicazione in un **condominio di molte unità risalente agli anni 70**, in cui, presumibilmente, le tubazioni, le colonne di scarico e gli impianti condominiali entro muro sono vetusti.

A seguito colloquio con un'agenzia immobiliare della zona, si è appreso che nella zona in oggetto sono stati venduti immobili con caratteristiche simili ad un prezzo che varia tra i €/mq 1.500 ed i 1.800 €/mq, pertanto si ritiene che, posto sul mercato, l'immobile in oggetto potrebbe realizzare 1.680 €/mq.

Che corrisponde ad un valore a corpo per l'intera proprietà pari a:

Mq 108 X 1.680 €/mq = € 181.440,00

Il **valore** dell'immobile viene **ridotto a causa delle seguenti penalità:**

- Arretrato spese condominiali ultimi due anni: - € 6.100,00

Pertanto, il **valore di stima dell'immobile** adeguato con le detrazioni di cui sopra risulta:

€ 181.440,00 – 6.100,00 = € 175.340

5.13.4 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA DEL LOTTO

Considerata la peculiarità della presente perizia, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

VALORE DI VENDITA FORZATA DELL'INTERO BENE PIGNORATO:

€ 175.340,00 - 20% = € 140.272,00 arrotondato € 140.300,00

Treviso 03.02.2022

Il Perito stimatore

Arch. Carmen Vignotto

ELENCO ALLEGATI:

LOTTO 5

- 5.1) SOGGETTI COINVOLTI
- 5.2) CONTRATTO DI COMODATO D'USO
- 5.3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



- 5.4) ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA
- 5.5) DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- 5.6) DESTINAZIONE URBANISTICA
- 5.7) PRATICHE EDILIZIE AUTORIZZATIVE
- 5.8) SITUAZIONE AMMINISTRATIVA
- 5.9) SCHEDA SINTETICA

