

## **RELAZIONE DI STIMA**

### **TRIBUNALE DI TREVISO**

Esecuzione immobiliare n° **197/2020**

### **LOTTO UNICO**

Porzione di fabbricato trifamiliare

Castelfranco Veneto (TV) – Via Carpani 16/B

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Alessandra Burra

Udienza di comparizione delle parti:

23 marzo 2022 ore 09:50



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

### **Premessa**

Con provvedimento del 23/09/2021 il G.E. dott.ssa Alessandra Burra ha nominato il sottoscritto arch. Luciano Mestriner quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c.; in data 25/09/2021 ho depositato l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento con modalità telematica .

Il G.E. ha fissato l'udienza del giorno 23/03/2022 per la comparizione delle parti, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari.

In data 28/01/2021 ho eseguito il sopralluogo col custode del compendio immobiliare pignorato.

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

Unico lotto di vendita – piena proprietà

Lotto costituito da appartamento con garage.

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

Comune: Castelfranco Veneto (TV)

Indirizzo: Via Carpani, 16/B

Accessibilità: risulta priva di impedimenti e facilmente identificabile.

### **3\_Identificazione catastale**

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Treviso

Catasto fabbricati

COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO

Via dei Carpani

Sezione D, Foglio 5, Particella 2060

Sub. 18, Cat. A/2 Classe 2, Cons. 8 vani, Sup. Cat. Totale 166 mq, escluse aree scoperte 153 mq, Rendita € 619,75

Sub. 19 area scoperta

Sub. 20 area scoperta



Sub. 21, Cat. C/6 Classe 4, Cons. 29 mq, Sup.35 mq, Rendita € 86,87

(Allegato 1)

#### **4\_ Confini del lotto**

Piano terra

Nord: Via dei Carpani

Est: subalterni 23,22 e 24;

Sud: mappale 7 e 1564;

Ovest: subalterno 26.

(Allegato 2)

#### **5\_ Servitù attive o passive**

Dal titolo di provenienza risultano le servitù, condizioni ed i patti costituiti con l'atto in data 16 e 17 Marzo 1994 n. 117.778 e 117.790 di Rep. del Notaio Tassitani dr. Luigi :

*"ART.4...Viene dalle parti costituita servitù di passaggio a piedi e con qualsiasi mezzo e automezzo a carico del MN. 1994 (ex 1943b) per per la quota come sopra compravenduta ed a favore dei MN. 1993 (ex 1943a), 397, 1564 e 2000 (ex1943h) rimasti in proprietà della parte venditrice, servitù da esercitarsi sull'intera superficie del fondo servente per permettere ai fondi dominanti l'accesso ed il regresso alla e dalla via pubblica posta a Nord, precisandosi che le relative spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e di esercizio della servitù saranno proporzionalmente a carico di tutti i proprietari che comunque utilizzano detto passaggio..."*

Risulta altresì la servitù costituita con l'atto in data 14 Marzo 1995 n. 109.175 di Rep. del Notaio Todescan dr. Alessandro:

*"14) Tra i signori – omissis - rimane così convenuto: sul lato OVEST del m.n. 2033 (N.C.E.U.), viene costituita servitù di passaggio incondizionato da esercitarsi sull'esistente vialetto largo circa ml. 7 (sette) a favore del m.n. 7 (N.C.E.U.) di proprietà del donante. Detta servitù potrà essere ridotta fino alla larghezza di ml.5 (cinque) in dipendenza di nuove edificazioni sul fondo servente. Viene pure costituita servitù di passaggio di tubazioni interrato per ogni tipo di servizi, come posizionate sotto il vialetto di cui sopra ed a favore*



delle abitazioni di cui al m.n.7 (N.C.E.U.) e al m.n. 1564 (N.C.E.U.) di proprietà  
– omissis - .”

(Allegato 3-4)

## **6\_ Ditta intestataria**

Vedi allegato 1

## **7\_Provenienza del bene**

Atto di compravendita in data 12/06/1997 Repertorio n. 132396 Notaio Silvano Girardi di Castelfranco Veneto, trascritto in data 03/07/1997 ai n.ri 20807/14917.

(Allegato 5)

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

Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli riportate nella certificazione notarile redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone del 23/08/2020 e depositata agli atti:

### 8.1 Trascrizione in data 12/08/2020 ai nn. 26262/17826 U.T. Treviso

pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso con atto del 15/07/2020, rep. 3349, in favore di Red Sea SPV s.r.l. con sede in Conegliano C.F. 04938320266;

### 8.2 Iscrizione in data 22/02/2008 ai nn. 7105/1563 U.T. Treviso

ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto del 13/02/2008, notaio Giuseppe Sicari di Padova, rep. 27804, in favore di Banca Popolare di Verona – S. Geminiano e S. Prospero s.p.a. con sede in Verona, c.f.: 03689960239

### 8.3 Iscrizione in data 16/08/2016 ai nn. 28052/5063 U.T. Treviso

ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova il 09/08/2016 rep. 7129 in favore di Banco Popolare Società Cooperativa con sede in Verona, C.F. 03700430238

Dalle ispezioni riportate nel certificato notarile sino al 28/01/2022, data dell'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto, non risultano altre trascrizioni e/o iscrizioni. (Allegato 6)



## 9\_Descrizione generale del lotto

I beni pignorati si trovano nella porzione centrale di un edificio trifamiliare di due piani fuori terra con sottotetto e piano interrato.

Una scala interna collega i vari livelli; il piano interrato è accessibile anche da una rampa carrabile.

L'alloggio risulta così composto:

- piano interrato: taverna, garage e locale caldaia-lavanderia;
- piano terra : soggiorno, cucina e wc;
- piano primo: tre camere con terrazza e bagno;
- piano sottotetto: ampio vano con bagno;

L'unità immobiliare è dotata di:

- video citofono;
- impianto elettrico con frutti di marca primaria;
- impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in acciaio tubolare;
- impianto climatizzazione con split al piano terra e primo;
- impianto televisivo;
- porte interne tamburate in legno;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera e scuri;
- portone basculante in lamiera verniciata;
- pavimenti al piano interrato in piastrelle;
- pavimenti al piano terra in parquetti di legno in soggiorno, piastrelle in cucina e wc;
- pavimenti al piano primo in parquetti di legno e in piastrelle nel bagno;
- pavimento del sottotetto in parquetti di legno;
- finitura delle pareti in calce rasata al piano terra;
- tinteggiatura interna con pittura di tipo civile ai piani interrato, primo e sottotetto;
- davanzali e soglie in marmo.

La tipologia strutturale è costituita da fondazioni, murature interrate, pilastri e travi in calcestruzzo armato e solai in laterocemento.

Le murature di tamponamento e le partizioni interne sono in laterizio intonacato e tinteggiato.



Si ritiene che il bene appartenga a una delle classi energetiche intermedie in seguito alla considerazione circa la consistenza, il periodo di costruzione, il suo stato di conservazione e il tipo di finiture.

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

L'unità pignorata, dotata di agibilità dal 1998, si presenta in buone condizioni di manutenzione.

(Allegato 7)

<b>DATI DIMENSIONALI</b>			
Descrizione	Superficie lorda mq	Rapporto mercantile	Superficie commerciale mq
GIARDINO	75	0,10	7,5
PIANO INTERRATO	70	0,50	35
PIANO TERRA	70	1,00	70
PIANO PRIMO	70	1,00	70
LOGGE	14	0,35	5
SOTTOTETTO	52	0,50	26
<b>SOMMANO</b>			<b>213,5</b>

(Allegato 8)

### **10\_Destinazione urbanistica**

L'area dove sorge l'immobile è così individuata nel *Piano degli Interventi* - (adozione con Delibera Consiglio Comunale n. 26 del 23/03/2018 approvazione con Delibera Consiglio Comunale n. 83 del 28/09/2018):

- Zona B.

Gli interventi sono normati dall'articolo 68 delle *Norme Tecniche Operative*.

(Allegato 9)

### **11\_Conformità**

#### 11.1 Conformità urbanistica-edilizia

Il fabbricato è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 0254 del 19/05/1995;



- Dichiarazione Inizio Attività per opere in variante prot. n. 08727 del 18/03/1998;

In data 30/11/1998 è stato rilasciato il certificato di abitabilità prot. n. 31861/spec. A98-201;

Dal sopralluogo eseguito sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto i titoli edilizi depositati agli atti del Comune:

- cambio di destinazione da dispensa a wc di un locale al piano terra;
- realizzazione di una scala al piano primo al fine di rendere accessibile il sottotetto, locale non indicato nei progetti autorizzati.

*(Allegato 10)*

### Sanatoria edilizia

Dopo il confronto con i tecnici dell'edilizia privata riguardo le difformità riscontrate, si possono dare le seguenti indicazioni che dovranno essere ratificate dal Comune dopo l'istruttoria degli uffici competenti.

I valori stimati potrebbero subire variazioni anche in base ai compensi richiesti dal professionista incaricato della sanatoria e alle richieste economiche delle imprese incaricate dei lavori.

L'avvenuto cambio di destinazione d'uso da dispensa a WC comporta la realizzazione di un locale disimpegno poiché i servizi igienici non possono avere accesso diretto dalla cucina.

Si stima un costo per la fornitura e posa di pareti in cartongesso tinteggiate, battiscopa e una porta pari € 1500,00.

La realizzazione del sottotetto potrà essere regolarizzata ai sensi dell'articolo 22 delle N.T.O. trattandosi di ampliamento inferiore ai 150 mc.

Saranno dovuti oneri di urbanizzazione determinati con riferimento alla Delibera di Consiglio Comunale n. 129 del 28/12/2021 allegato "A" per un importo stimato in € 1.500,00.

Il compenso per il professionista incaricato dell'espletamento della pratica viene valutato in € 3.000,00 comprensivo dell'aggiornamento delle planimetrie catastali.

Complessivamente si stimano € 6.000,00 per la regolarizzazione delle difformità riscontrate.



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

#### 11.2 Conformità catastale

Le planimetrie catastali non riportano il sottotetto.

L'aggiornamento delle planimetrie dovrà essere eseguito contestualmente alla pratica edilizia di cui al punto precedente.

*(Allegato 11)*

#### 11.3 Conformità degli impianti

Agli atti del Comune risultano depositate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

*(Allegato 12)*

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

L'immobile risulta occupata dall'esecutato.

### **13\_Oneri condominiali**

Trattandosi di unità immobiliare sita in un fabbricato trifamiliare le uniche parti comuni risultano la rampa di accesso ai garage e lo spazio di manovra prospiciente gli stessi; non sono previsti oneri condominiali ordinari.

### **14\_Divisibilità**

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

### **15\_ Stima**

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

Il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo attraverso il confronto con beni simili e l'individuazione del comune parametro di confronto (€/mq) opportunamente rettificato con coefficienti correttivi. A tal fine sono stati reperiti





atti di compravendita di unità immobiliari vendute negli ultimi due anni oltre ad aver consultato prezzi di vendita e borsini immobiliari on-line.

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

Nella determinazione del valore unitario (per metro quadrato) della superficie commerciale, si sono considerate la destinazione, la dimensione, la vetustà e le caratteristiche di finitura e di zona. Con questo obiettivo e in relazione ai prezzi medi di mercato per transazioni immobiliari di tipologie analoghe, si ritiene di poter assegnare all'unità di superficie come sopra individuata il valore di € 1.100,00/mq che, applicato ad una superficie commerciale di mq 213,50, comporta un valore di mercato pari a € 235.000,00 i.c.t.

Al valore di mercato di € 235.000,00 si detraggono:

- € 50.000,00 riduzione dovuta alle caratteristiche della vendita all'asta (circa 20% del valore di mercato);
- € 6.000,00 regolarizzazione difformità edilizie.

Il **valore di vendita forzata** risulta quindi pari ad **€ 179.000,00** (euro centosettantanovemila/00).

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

## **16\_ Riepilogo**

Unico lotto di vendita – piena proprietà

Porzione di fabbricato trifamiliare

Castelfranco Veneto (TV) – Via Carpani 16/B

Stima € 179.000,00 (euro centosettantanovemila/00).



## 17\_ Allegati

- 1\_Visura catastale;
- 2\_Elaborato planimetrico;
- 3\_Atto servitù Notaio Tassitani;
- 4\_Atto servitù Notaio Todescan;
- 5\_Atto provenienza;
- 6\_Visura ipotecaria;
- 7\_Documentazione fotografica;
- 8\_Restituzione grafica del rilievo;
- 9\_Estratto Piano Interventi;
- 10\_Titoli edilizi;
- 11\_Planimetrie catastali;
- 12\_Dichiarazioni conformità impianti.

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

Treviso, li 10 febbraio 2022

- arch. Luciano Mestriner -  
*documento firmato digitalmente*

