

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 173/2019

Promossa da
NOSTOS SPV S.R.L.

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: dott.ssa Alessandra Burra
Perito stimatore: Ing. Eva Gatto

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

31055 QUINTO DI TREVISO (TV)- VIA MONS. L. TOGNANA, 75/D, TEL 347/0349244 - FAX 0422 /470428

e-mail: evagatto1@gmail.com - PEC: eva.gatto@ingpec.eu



Indice

Premessa	3
I beni.....	3
Identificazione catastale	8
Confini e servitù	9
Proprietà e provenienza.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
Disponibilità.....	11
Regolarità edilizia	11
Calcolo superfici	13
Stima.....	13
Indicazioni finali.....	15
Elenco allegati	15



Premessa

Con provvedimento del 07.01.2020 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Alessandra Burra del Tribunale di Treviso nominava la sottoscritta ing. Eva Gatto perito stimatore per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. dei beni indicati nell'atto di pignoramento promosso da Nostos Spv S.p.A. con sede legale in Milano, via San Prospero civ. 4 (C.F. 09682960969) contro la parte eseguita (Allegato 1 – Identificazione parti).

In data 15.01.2020 la sottoscritta prestava giuramento di rito e depositava telematicamente il Verbale di accettazione dell'incarico e giuramento; accedendo al fascicolo telematico reperiva la documentazione ex art. 567 2° comma c.p.c.

* * *

In assolvimento dell'incarico conferito, la scrivente ha compiuto i necessari accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate, l'Agenzia del Territorio, il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, l'Ufficio Tecnico del Comune di San Biagio di Callalta (TV) ed ha proceduto con il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento. Ha inoltre svolto le indagini relative alla commerciabilità dei beni ed ai valori correnti espressi dal mercato.

Il creditore procedente ha depositato la documentazione ipo-catastale ventennale di cui al Certificato n.ro TV159826 del 19.06.2019 (Allegato 11 – Ispezioni ipotecarie).

Preso atto di quanto rilevato ed assunte le necessarie informazioni la sottoscritta è in grado di esporre quanto segue.

I beni

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da una unità residenziale con garage sita nel comune di San Biagio di Callalta (TV), in via Indipendenza civ. 8/14. Vi sono altresì le quote millesimali delle parti comuni essendo il bene inserito in un edificio condominiale plurifamiliare (Allegato 2 – Localizzazione del bene).

L'immobile risulta pignorato secondo i seguenti diritti reali:

- Esecutato: proprietà per 1/1.

Nel prosieguo verrà descritto lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo.

I beni pignorati sono collocati nella parte centrale del territorio del Comune di San Biagio di Callalta (TV), a circa ottocento chilometri dal centro della città considerando la sede del Municipio. I beni ricadono nel capoluogo comunale a confine con la frazione di Rovaré.



Il contesto in cui sorge l'immobile è al centro di una zona residenziale confinante con territorio agricolo.

Nelle immediate vicinanze vi è la presenza di servizi di prima necessità quali, negozi di vicinato, attività commerciali, tabacchi, bar, farmacia, ristoranti, chiesa, sportelli bancari, pizzerie, scuole di ogni altro grado. Nel raggio di quattro-cinque chilometri sono presenti, inoltre, asili nido ed ufficio postale. La zona è inoltre servita dai mezzi pubblici che collegano il capoluogo comunale ed agli altri centri più vicini. I raccordi autostradali più vicini sono Treviso Nord e Treviso Sud per il tratto A27 Venezia-Belluno e Meolo-Roncade per il tratto A4 Torino-Trieste.

Dal punto di vista urbanistico, il Comune di San Biagio di Callalta (TV) è dotato di Variante n. 1 del P.A.T. (Piano di Assetto dei Territorio) approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 in data 29/07/2021. Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 24/10/2018 è stata adottato il Secondo Piano degli Interventi.

Lo strumento urbanistico vigente classifica l'area secondo i seguenti parametri:

- Estratto P.A.T.:

- Elaborato T1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale:
 - tutto il territorio comunale presenta vincolo sismico O.P.C.M 3274/2003 di classe 3 (art. 7.5 N.T.A.);
 - Elementi generatori di vincolo e fasce di rispetto, viabilità e fasce di rispetto stradale (art. 8, lett. c) N.T.A.);

- Elaborato T2 - Carta delle Invarianti:
 - Invarianti di natura paesaggistica, contesti figurativi (art. 11, lett. c) N.T.A.);
 - Invarianti di natura storico-monumentale e testimoniali, agro-centuriato (art. 14, lett. h) N.T.A.);

- Elaborato T3 - Carta delle Fragilità:
 - Aree idonee (art. 16, lett. a) N.T.A.);

- Elaborato T4 - Carta della Trasformabilità:
 - Ambiti Territoriali Omogenei ATO 05- San Biagio di Callalta (art. 41 N.T.A.);
 - Aree di urbanizzazione consolidata – prevalente destinazione residenziale (art. 21 N.T.A.);
 - Contesti figurativi dei complessi monumentali (art. 11 N.T.A.)



- Estratto Piano degli Interventi – (Elaborati prescrittivi del PI pertinenti all'area dell'immobile)

- Elaborato T1.1.B – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale:
 - Viabilità esistente (art. 68 N.T.O.);

- Elaborato T1.2.B – Carta della zonizzazione:
 - Zto - Zona C1 (art. 28 N.T.O.);
 - Tutele - Contesti figurativi (art. 72 N.T.O.);

- Elaborato T2F – Zone significative:
 - Nulla da mettere in evidenza.

La classificazione urbanistica innanzi riportata va in ogni caso confrontata con la fonte ufficiale agli atti del Comune di San Biagio di Callalta (TV).

In data 15.09.2021, presente oltre alla sottoscritta, il Custode nominato e l'esecutato, è stato effettuato il sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento al fine di identificarli, stimarli e verificarne lo stato e la consistenza.

L'intero complesso condominiale a destinazione residenziale, su cui insiste il bene pignorato, è composto da un edificio a blocco, denominato "Residence Parco Sud" composto da n. 18 unità. Il sedime a ferro di cavallo è composto da tre corpi. I due laterali, a nord e a sud, sono simmetrici e a 3 piani fuori terra. Gli stessi sono collegati da uno centrale a 2 piani fuori terra. Il piano interrato è comune all'intero complesso. La copertura dello stabile è a padiglione sui blocchi laterali e a capanna sul corpo centrale (Allegato 3 – Documentazione fotografica, Allegato 4 – Documentazione catastale, Allegato 5 – Titoli abilitativi).

Il compendio immobiliare risulta realizzato secondo le seguenti modalità (vd anche Allegato 8 – Collaudo statico):

- fondazioni di tipo diretto a platea in cemento armato;
- struttura portante con pilastri, setti, travi cemento armato;
- muratura di tamponamento in mattoni in laterizio;
- 1° solai a lastra e 2°, 3° e 4° in latero-cemento;
- scale di collegamento cemento armato;
- manto di copertura in coppi, lattoneria e grondaie in lamiera verniciata.



Le facciate esterne, per la parte in muratura, sono rivestite con cappotto termico e rifinite con intonachino. L'immobile ha orientamento principale est-ovest. Lo scoperto è in gran parte area condominiale destinata a giardino con accesso pedonale sul fronte ovest e sud. Sul lati est e nord vi sono la rampa di accesso all'interrato e la zona manovra. Entrambi gli accessi, pedonale e carraio, sono prospicienti la viabilità comunale, posizionati lungo il lato ovest, da questa direttamente accessibili ed entrambe elettrificati.

In occasione del sopralluogo l'unità pignorata è risultata essere così composta ed utilizzata (Allegato 3 – Documentazione fotografica):

- al piano interrato: garage;
- al piano primo: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno finestrato, wc cieco e terrazza;

Vi è altresì la quota proporzionale di comproprietà degli enti e degli spazi comuni del fabbricato secondo legge, uso e destinazione come precisato nel Regolamento Condominiale fornito dall' Amministratore condominiale:

“Art. 4 - sono parti comuni indivisibili ed inalterabili fra tutti condomini e dovranno restare come tali al servizio di tutte le produzioni di proprietà: a) l'area di sedime dell'edificio; b) l'area cortilizia e di manovra identificata con il sub 1; c) la rete di fognatura, i marciapiedi, i percorsi carrai e pedonali, le recinzioni nonché tutte le opere ed i manufatti che siano destinati ad unità comune.”

L'unità immobiliare pignorata ha le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

Abitazione

- le tramezzature interne sono in laterizio intonacato e tinteggiate;
- i pavimenti sono in piastrelle in materiale ceramico su ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, wc, bagno e terrazzo, in parquet sulle camere;
- i battiscopa sono in legno;
- i serramenti sono in legno con vetrocamera e dotati di tapparelle in pvc a movimento manuale;
- le soglie ed i davanzali sono in marmo;
- il parapetto della terrazza è in ringhiera metallica;
- le porte interne sono lisce, in legno tamburato, parte con apertura ad anta, parte a scomparsa;
- il portoncino d'ingresso di sicurezza è in legno.



Garage

- le pareti sono in blocchi;
- il pavimento è in piastrelle di ceramica;
- il basculante in metallo è ad apertura manuale.
- la porta interna, verso il disimpegno comune, e di tipo tagliafuoco;

L'immobile è dotato altresì di:

- impianto elettrico sottotraccia;
- citofono;
- impianto TV;
- impianto di condizionamento.

Il garage non è dotato di impianti di riscaldamento e/o raffrescamento.

Nell'immobile pignorato risultano attive tutte le utenze, luce, acqua, e gas. L'impianto di riscaldamento, autonomo, presenta elementi radianti del tipo a lamelle; il generatore di calore, che serve anche per la produzione di acqua calda sanitaria, è installato in una nicchia sulla terrazza. La manutenzione dell'impianto risulta verificata dalla documentazione fornita durante il sopralluogo. Anche l'unità esterna dell'impianto di condizionamento è alloggiata sulla medesima nicchia mentre lo split interno è stato installato nel disimpegno. L'esecutato ha riferito che l'impianto di condizionamento è stato installato, su propria iniziativa, in epoca successiva all'acquisto dello stesso immobile.

Il condominio risulta dotato di ascensore a servizio di tutti i piani, dall'interrato al secondo. L'androne di ingresso e le scale sono in marmo con ringhiera in ferro e legno. Nel complesso tutte le parti comuni risultano in buono stato di conservazione e manutenzione. La parte condominiale esterna a verde, su tutto il fronte ovest, risulta molto curata e ben tenuta. Il fabbricato non è dotato di CPI (Allegato 7 – Conformità impianti e Allegato 13 – documentazione amministratore)

L'approvvigionamento idrico avviene acquedotto pubblico; lo scarico delle acque reflue è su condotta comunale. (Allegato 6 – autorizzazione scarico)

I beni pignorati sono abitati dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare composto da maggiorenni. Gli stessi presentano finiture di buon livello, consone alla tipologia edilizia rilevata, la manutenzione risulta buona e non si sono evidenziati vizi o difetti particolari.

Si ritiene che l'immobile sia da subito utilizzabile previa verifica della parte



impiantistica (Allegato 3 – Documentazione e fotografica).

La gestione delle parti comuni è affidata a un Amministratore di condominio. Come previsto da regolamento condominiale, la ripartizione delle spese condominiali avviene mediante applicazione di tabelle millesimali. I millesimi di competenza dell'unità pignorata sono 53,84.

L'attuale situazione contabile dell'esecutato è la seguente:

- Bilancio consuntivo 2019/2020: Debito residuo	€ -	101,96
- Bilancio preventivo 2020/2021:	€ -	971,43
- <u>Versamenti 2020/2021:</u>	€	<u>990,00</u>
Pendenze residue con condominio	€ -	83,39

L'Amministratore condominiale ha comunicato che *"I condomini nell'ultima assemblea hanno autorizzato l'amministrazione ad incaricare il tecnico per la diagnosi energetica per le pratiche relative al Bonus 110%"* (Allegato 12 – Documentazione amministratore).

Identificazione catastale

Gli immobili pignorati risultano attualmente identificati catastalmente al Comune di San Biagio di Callalta - Catasto Fabbricati – Sezione E, Foglio 6:

- Mappale 935 sub 35 – Via Indipendenza, piano S1, categoria C/6, classe U, consistenza 23 mq., Superficie catastale 25 mq, – Rendita € 71,27;
- Mappale 935 sub 43 – Via Indipendenza, piano 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 92 mq, totale escluse aree scoperte mq. 89 – Rendita € 438,99.

I dati d'identificazione dei beni pignorati da parte del creditore precedente corrispondono all'individuazione degli stessi secondo le indicazioni catastali.

Intestazione catastale (Allegato 1 – Identificazione parti):

- Esecutato: proprietà per 1/1;

Si è proceduto con l'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale non presente agli atti (Allegato 4 – Documentazione catastale).



Confini e servitù

Si riportano di seguito i confini dei beni pignorati, confini in contorno partendo da nord in senso orario salvo altri o variati (Allegato 4 - Documentazione catastale):

Mappale 935 sub 35 – Sub. 5, Sub. 36, muro perimetrale, Sub. 32 tutti del Catasto Fabbricati – Sezione E, Foglio 6 mapp. 935 :

Mappale 935 sub 43– Muro perimetrale e Sub. 41, Sub 5 e Sub. 42, muro perimetrale su due lati tutti del Catasto Fabbricati – Sezione E, Foglio 6 mapp. 935 :

Dall'esame della documentazione reperita risulta annotato quanto di seguito riportato (Allegato 9 - Atti di provenienza):

- Atto notarile di Compravendita del 15/06/2009, Rep. 144538, Fasc. 40093 del Notaio Arrigo Manavello di Treviso: *“Art. 1) ... omissis... Nella compravendita è compresa la quota millesimale di comproprietà delle parti comuni del fabbricato a sensi di legge e quali per descrizione il tutto come in merito dispone il regolamento di condominio di cui in appresso. Tra niente comuni si menzionano i seguenti: Mn. 935 Sub. 1 ... omissis ..., Mn. 935 Sub. 2 ... omissis ..., Mn. 935 Sub. 3 ... omissis ..., Mn. 935 Sub. 4 ... omissis ..., Mn. 935 Sub. 5 ... omissis ... Per una migliore identificazione degli enti comuni, le parti fanno espresso riferimento all'elaborato planimetrico, depositato in atti del Catasto e in coppia allegato al mio atto in data 15 febbraio 2007 n. 140755 ti rep., registrato a Treviso il 22.02. 2007 al n. 2541 serie 1T, trascritto a Treviso il 23 febbraio 2007 ai nn. 9247/5561. Art.2) anche ai sensi dell'art. 1341 del C.C., la parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare tutte le clausole, patti e limitazioni contenute nella convenzione stipulata fra l'Impresa venditrice e l'ATER in data 5 Aprile 2001 n. 113218 di mio rep., indicati in premessa, e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le disposizioni della legge 22/10/1971 n. 865 ed integrazioni e modificazioni della convenzione stessa. ... Omissis ... Art. 3) le porzioni immobiliari sopradescritte, vengono compravendute considerate a corpo, nello stato e grado in cui oggi si trovano, l'appartamento in stato di completa abitabilità, con tutti gli impianti esclusivi e centrali, perfettamente funzionanti, notti alla parte compratrice, con ogni annesso e connesso, pertinenza ed accessorio, patti, clausole, diritti ed obblighi della convenzione succitata, con le servitù attive e passive inerenti. Art. 4) la parte compratrice, dichiara di conoscere e di accettare il per sé, successori ed aventi causa, il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali. Detto regolamento trova sia allegato al citato mio atto n. 147155 del 15.02.2007.*



Proprietà e provenienza

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così intestati (Allegato 1 – Identificazione parti, Allegato 9 – Atto di provenienza):

- Esecutato: proprietà per 1/1;

Quanto sopra in forza dell'atto notarile di Compravendita in data 12.06.2009, Rep. 144538, Fasc. 40093 del Notaio Arrigo Manavello di Treviso trascritto il 22/06/2009 ai nn. 23680/14660.

Formalità pregiudizievoli

Nei registri immobiliari del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, alla data del 22.09.2021 risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato 11 – Ispezioni ipotecarie):

- nota di iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n. 40669 e R.P. n. 8329 presentazione n. 49 del 02.12.2011 – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo Soc. Coop. con sede in Monastier di Treviso (TV), (C.F. 03588770267) e contro l'esecutato per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 3 pignorata, per la somma complessiva di € 10.000,00 di cui per capitale € 5.847,17. Nella Sezione D, Ulteriori informazioni, si rileva che *“Il Giudice del Tribunale di Treviso ha ingiunto ai signori ... omissis ... di pagare in favore di Banca di Monastier e del Sile – Credito Cooperativo Soc. Coop., in persona del Presidente e legale rappresentante ... omissis ... le seguenti somme: 5.847,17 per capitale, interessi e spese alla data del 28.06.2010, per scoperto di conto corrente n. 011-330-136, oltre agli interessi al tasso del 14,50% dal 29.06.2010 al saldo effettivo sulla somma di 5.593,03, oltre alle spese del procedimento monitorio liquidate in complessi euro 824,00 oltre successive occorrente. Il D.I. n. 2147/2010 stato dichiarato definitivo con decreto in data 03.06.2011 e munito di formula esecutiva in data 06.06.2011.”*
- nota di iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n. 27076 e R.P. n. 4861 presentazione n. 10 del 08.08.2016 – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo Soc. Coop. con sede in Monastier di Treviso (TV), (C.F. 03588770267) e contro l'esecutato per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale pignorata, per la somma complessiva di € 290.000,00 di cui per capitale € 290.000,00. Nella Sezione D, Ulteriori informazioni, si rileva che *“Il Giudice del Tribunale di Treviso ha ingiunto 1)*



altro soggetto ... missis ... di pagare la seguente somma: euro 338.584,22 per capitale interessi e spese alla data del 11.03.2015 per residuo mutuo fondiario n. 2012361 di originari euro 290.000,00 stipulato in data 14.12.2007, oltre agli interessi del 12.03.2015 al saldo effettivo al tasso contrattuale del 3,85% sulla somma capitale di 280.293,29; 2) All'esecutato ... omissis ..., di pagare in via solidale con il debitore principale, in favore della Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo Soc. Coop., la seguente somma: euro 290.000,00 importo massimo garantito con fideiussione omnibus rilasciata in data 07.12.2007, nell'interesse di altro soggetto, oltre agli interessi al tasso interessi legali dalla data del 01.06.2010 sulla somma capitale di euro 290.000,00; oltre alle spese e competenze del procedimento monitorio, liquidate in complessivi euro 4.819,00, ed alle successive occorrenze. Si precisa che il Decreto Ingiuntivo n. 1418/15 del Tribunale di Treviso stato dichiarato esecutivo per mancato posizione con Decreto del Giudice del 04.08.2016. Si precisa che la presente ipoteca viene iscritta a maggior garanzia del credito portato dal mutuo fondiario, dettagliatamente descritto nel titolo, costituito dal Decreto Ingiuntivo n. 1418/15 del Tribunale di Treviso, e che, pertanto, beneficia del trattamento fiscale agevolato previsto per i finanziamenti a medio lungo termine dell'art. 17 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 virgola e successive modificazioni, recante la disciplina delle agevolazioni tributarie.”;

- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 17264 e R.P. n. 12276 presentazione n. 41 del 09.05.2019 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Treviso, Rep. 3020/2019 in data 02.04.2019 a favore di Nostos Spv S.p.A. con sede in Milano, (C.F. 09682960969) e contro l'esecutato per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale pignorata. Nella Sezione D, Ulteriori informazioni, si rileva *“Pignoramento eseguito per la somma complessiva di euro 185.067,22 oltre interessi e spese successive, giusta atto di precetto notificato in data 09.01.2019.”*

Disponibilità

L'immobile risulta attualmente occupato dall'esecutato e dal nucleo familiare composto maggiorenni. A seguito della verifica effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Treviso ufficio territoriale di Treviso, a carico degli immobili pignorati, non risultano esserci contratti di locazione registrati in essere, o ulteriori atti registrati, al di fuori dell'atto di provenienza e delle formalità pregiudizievoli innanzi riportate, aventi rilevanza ai fini del possesso dei beni (Allegato 12 – Comunicazione Agenzia Entrate).

Regolarità edilizia

Il fabbricato pignorato risulta edificato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal



Comune di San Biagio di Callalta (TV) (Allegato 5 – Titoli abilitativi, Allegato 8 – Certificato Abitabilità/Agibilità):

- C.E. n. 2001/209-122, Prot. 10859 del 27/06/2002 per *“costruzione fabbricati residenziale per complessivi 20 alloggi su area ERP (lotto n. 9) ai sensi degli artt. 16 e 43 della L. 457/78 e successive modifiche ed integrazioni”*;
- C.E. n. 2001/209V01-171, Prot. 16383 del 25/09/2003 per *“variante in corso d'opera alla C.E. 2001/209-122 per riassetto planimetrico e applicazione L.R. 21/96”*;
- P.d.C. in sanatoria n. 01VS0209-298, Prot. 27370 del 06/12/2006 per *“variante in sanatoria ai sensi art. 97 - comma 1 - L.R. 61/85, per modifiche interne e prospettive alla C.E. n. 2001/209-122”*;
- D.I.A. Prot. 1406 del 19/01/2006 per *“costruzione di recinzione lungo strada di lottizzazione”*;

A completamento dell'intervento edilizio è stato rilasciato il Certificato di Agibilità n. 2001/209, Prot. 27476 del 07/12/2006.

Quanto sopra nei limiti di ciò che è stato messo a disposizione dall'Amministrazione comunale.

Relativamente ai beni pignorati, al momento del sopralluogo e per quanto è risultato visibile ed ispezionabile, è stata rilevata la situazione di seguito dettagliatamente descritta:

- rispetto alla situazione autorizzata dai titoli abilitativi: lo stato rilevato è risultato compatibile con lo stato ivi riportato.

Quanto sopra considerando le tolleranze del rilievo architettonico diretto;

- rispetto alla situazione catastale: è compatibile con quanto ivi rappresentato. Viene riproposta la situazione rappresentata nei titoli abilitativi.

Alla data odierna dalle competenti amministrazioni non risultano adottati sugli immobili pignorati provvedimenti sanzionatori di cui alla normativa Urbanistico-Edilizia.

È in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati.



Calcolo superfici

Per i beni pignorati è stata determinata la superficie commerciale lorda sommando i seguenti valori:

- superficie lorda commerciale di vani principali e accessori diretti (abitazione):
ragguagliata con rapporto mercantile 1,00;
- superficie lorda commerciale dei vani secondari (garage):
ragguagliata con rapporto mercantile 0,50;
- superficie lorda commerciale di pertinenze esclusive (terrazza):
ragguagliata con rapporto mercantile 0,30;

I muri perimetrali liberi e quelli interni (tramezze e muri portanti) sono stati considerati per l'intero spessore, quelli in comunione con altre unità immobiliari nella misura del 50% dello spessore. L'estensione dell'area scoperta è stata dedotta dalla documentazione catastale.

La superficie immobiliare è stata desunta a partire dalla misura grafica degli elaborati di progetto depositati presso l'Amministrazione comunale previa verifica a campione di alcune misurazioni reali degli ambienti che si possono ritenere compatibili con quanto autorizzato:

- abitazione:
superficie lorda stimata 88,48 mq x rapporto mercantile 1,00 =
88,48 mq di superficie commerciale;
- garage:
superficie lorda stimata 24,90 mq x rapporto mercantile 0,50 =
12,45 mq di superficie commerciale;
- terrazza:
superficie lorda stimata 7,83 mq x rapporto mercantile 0,30 =
2,35 mq di superficie commerciale;

La superficie commerciale complessiva risulta pertanto di 103,28 mq arrotondata a 103,00 mq.

Stima

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'intero compendio oggetto di



pignoramento la scrivente ha adottato il metodo di stima sintetico comparativa o di mercato di seguito riportato:

- ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore ed il bene immobile interessato tenendo in considerazione lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, l'ubicazione del bene, il contesto su cui sorge, nonché l'andamento del mercato immobiliare;
- formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati, individuazione del più probabile valore di mercato unitario e quantificazione del più probabile valore di mercato dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza, espressa in mq commerciali, per il suddetto più probabile valore di mercato unitario individuato espresso in €/mq (fonti d'informazione: Agenzie immobiliari operanti sul territorio, Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, stampa specializzata, ricerche in loco). Alla cifra così stimata sono stati detratti i costi relativi alle pendenze con il condominio degli utili due anni. È stato determinato quindi il valore della quota afferente all'esecutato a cui è stata applicata una riduzione del 15% in considerazione della vendita forzata del bene. L'importo ricavato risulterà essere il prezzo a base d'asta proposto degli immobili oggetto di pignoramento.

Il più probabile valore unitario di mercato, individuato al momento della stima, può essere pari ad € 1.200,00/mq. Questo in considerazione dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, del livello qualitativo delle finiture e degli impianti.

Pertanto, il valore dei beni viene così stimato:

103,00 mq x € 1.200,00/mq =	€ 123.600,00
A detrarre	
- pendenze con condominio	€ - 83,39
Restano	€ 123.516,61

Ritenendo che il valore di vendita forzata sia pari al valore di mercato sopra determinato diminuito del 15% risulta:

$$€ 123.516,61 \times 85\% = € 104.989,12$$

Tale valore, arrotondato ad **€ 105.000,00** (centocinquemila/00), è da considerarsi prezzo a base d'asta proposto per l'immobile pignorato.



L'importo indicato tiene conto della quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni.

Indicazioni finali

Si precisa che tutti i conteggi riportati nella Relazione di stima sono propedeutici alla determinazione del prezzo a base d'asta proposto. Il valore finale attribuito agli immobili pignorati è da considerarsi in ogni caso a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i suddetti beni al momento della stima. Variazioni nel calcolo delle superfici, l'esistenza di eventuali vizi e/o difformità, la presenza di ulteriori non conformità allo stato autorizzato o degli impianti alla normativa vigente o ancora altri elementi non prevedibili e/o rilevabili non riportati nella relazione non modificano la valutazione finale dei beni.

Tutto quanto riportato nella presente relazione di stima rinviando ogni ulteriore e diversa valutazione alle decisioni dell'Illustrissimo Signor Giudice.

Elenco allegati

- Allegato 1 – Identificazione parti;
- Allegato 2 – Localizzazione del bene;
- Allegato 3 – Documentazione fotografica;
- Allegato 4 – Documentazione catastale;
- Allegato 5 – Titoli abilitativi;
- Allegato 6 – Autorizzazione fognaria;
- Allegato 7 – Conformità impianti;
- Allegato 8 – Collaudo Statico;
- Allegato 9 – Certificato di Abitabilità/Agibilità;
- Allegato 10 – Atto di provenienza;
- Allegato 11 – Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 12 – Comunicazione Agenzia Entrate;
- Allegato 13 – Documentazione condominiale;
- Allegato 14 – Rilievo.

Quinto di Treviso, li 22.10.2021

Il Perito stimatore
ing. Eva Gatto

