TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare N. 277/2012 R.G.E. promossa da:

- *UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. con sede in VERONA – Avv. Marianovella Pignata in Treviso*

Contro

- [redacted]

G.E.: Dott.ssa VORTALI FRANCESCA

Esperto Estimatore: Arch. CHIN LUCIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
E STIMA DEI BENI

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Es.Imm. N. 277/2012 R.G.E.

	INDICE	*pag. 2*
	Relazione di consulenza tecnica e stima dei beni immobili	*pag. 4*
	Premessa	*pag. 4*
	Creditori Intervenuti	*pag. 5*
	Comoda divisibilità degli immobili	*pag. 5*
	LOTTO UNICO	*pag. 6*
1	*AGENZIA DEL TERRITORIO*	*pag. 6*
	Identificazione catastale	
	Precisazioni catastali	
	Parti comuni	
	Attuale intestazione	
	Confini	
	Conformità Catastale	
2	*CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI*	*pag. 8*
	Titoli di provenienza	
	Servitù	
	Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	
3	*DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI*	*pag. 10*
	Caratteri generali dell'unità immobiliare	
	Area scoperto	

Considerazioni sullo stato generale del fabbricato e degli immobili pignorati

4 CONTRATTO DI LOCAZIONE pag. 12

5 ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA pag. 13

Destinazione urbanistica

Pratiche edilizie

Provvedimenti amministrativi sanzionatori

Conformità dei fabbricati

Sanabilità delle opere abusive riscontrate e stima delle spese di regolarizzazione

6 STIMA DELL'IMMOBILE pag. 15

7 DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE pag. 21

ELENCO ALLEGATI pag. 21

ALLEGATI

Es. Imm. N° 277/2012 R.G.E.

G.E. Vortali Francesca

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N. 277/2012 R.G.E. promossa da:

- UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. con sede in VERONA – Avv. Marianovella Pignata in Treviso

Contro

- [redacted]

****

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA DEI BENI IMMOBILI

INCARICO - QUESITO

Al sottoscritto Arch. LUCIO CHIN, professionista con studio in Treviso, via Pisa n. 2, a seguito della nomina conferita dalla Ill.ma G.E. dott.ssa VORTALI FRANCESCA, in data 04.04.2016 veniva affidato l'incarico di redigere la presente relazione di stima in conformità ex art. 173-bis disposizioni d'attuazione C.p.c.

Il sottoscritto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, espone quanto segue, precisando che i beni oggetto della presente relazione costituiscono, per caratteristiche intrinseche e per tipologia, un LOTTO UNICO non divisibile.

PREMESSA

Si precisa che, a seguito della consultazione presso l'ufficio anagrafe del Comune di Spresiano, risulta che entrambi gli esecutati, sigg.ri [redacted] sono stati cancellati dalle liste dei residenti del comune dall'anno 2008 per trasferimento all'estero. Nella stipula del contratto avente

per oggetto la locazione dei beni pignorati, l'indirizzo di residenza degli esecutati, come riportato nel documento, è [redacted]

I beni di cui alla presente relazione sono identificabili in un **appartamento con legnaia e centrale termica,** posti rispettivamente al piano primo e piano terra, oltre **l'area scoperta** di pertinenza in Spresiano (TV), Via Isonzo al civico 22/B,.

CREDITORI INTERVENUTI

Con riferimento alla procedura esecutiva in epigrafe, alla data del 26.09.2016 previa consultazione telematica del fascicolo presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, oltre alla procedente UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. con sede in VERONA è intervenuta:

- in data 31.10.2012 **Veneto Banca S.C.P.A.** con sede in Montebelluna (TV) con avv. Marta Bertorelle in Treviso;

****

COMODA DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

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

Il sottoscritto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, precisa che l'appartamento, la legnaia, la centrale termica e l'area scoperta di pertinenza presentano una condizione di unitarietà per la quale una possibile divisione comporterebbe dei costi che inciderebbero sul valore delle singole parti e, pertanto, lo scrivente architetto considera i beni oggetto della presente relazione tali da formare, per caratteristiche intrinseche e per tipologia, un **LOTTO UNICO.**

****

LOTTO UNICO

Sulla base delle attuali risultanze presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, i sigg. [redacted] e [redacted] sono proprietari degli immobili siti nel Comune di Spresiano (TV) come di seguito precisato:

- [redacted] - proprietà per la quota di 1/2;
- [redacted] - proprietà per la quota di 1/2.

****

1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

1.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili in oggetto sono censiti come segue:

CATASTO DEI FABBRICATI

Comune di Spresiano – Sezione C, Foglio 3 (*v. all.1- Visura Catasto Fabbricati*):

- **particella n. 452 sub 2** – Cat. A/3, Cl.3, 6 vani, Superficie Catastale mq 158, Rendita € 418,33 – Via Isonzo n. 22B, piano T-1;
- **particella n. 877** – area urbana, 284 mq – Via Isonzo.

PRECISAZIONI CATASTALI

- Presso il CATASTO FABBRICATI gli immobili sopra identificati sono rappresentati graficamente da **n° 2 planimetrie** (*v. all. 2 – Planimetrie*).
- Presso il Catasto dei Fabbricati la **particella n. 877** ha sostituito la particella n. 451 a seguito di variazione del 20.11.2013 protocollo n. TV0252065 per bonifica identificativo catastale (n. 96892.1/2013) **e per soppressione della particella n.451** (*v. all. 2 – Planimetria*).
- Al CATASTO TERRENI:

  Il fabbricato insiste sul mappale di seguito identificato catastalmente:

  CATASTO TERRENI

  Comune di Spresiano – Foglio 24 (*v. all.3 - Visura Catasto Terreni*):

  particella n. 878– Ente Urbano, Ha 00.01.33.

Parti comuni

Alle unità immobiliari oggetto di stima compete una quota di comproprietà sulle parti ed impianti comuni di cui agli artt. 1117 e segg. del C.C. ed in particolare **sulla centrale termica** al piano terra in comune con il mappale 452 subalterno 1.

1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

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

- [redacted] proprietà per la quota di 1/2;
- [redacted] - proprietà per la quota di 1/2.

1.3 - CONFINI

Al Catasto dei Terreni

Le aree di pertinenza e di sedime dell'immobile oggetto di procedura esecutiva, identificate

come già detto dalle particelle n. 877 e 878, confinano, da nord in senso orario (*v. all.4- Estratto di mappai*), con:

- Via Isonzo e con particelle nn. 735, 1022, 459 e 365.

1.4 – CONFORMITÀ CATASTALE

L'unità immobiliare (452 sub 2) come rilevate nel sopralluogo in data 07.07.2016 **non risulta conforme rispetto alla planimetria catastale. Tali difformità riguardano:**

- **la realizzazione di una tramezza che divide in due parti, non comunicabili, il locale destinato a centrale termica posto al piano terra;**
- **realizzazione di una tramezza nel corridoio centrale distributivo al piano primo.**

****

2 - CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

2.1 - TITOLI DI PROVENIENZA

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

- Atto di compravendita in data 08.08.2003, rep. n. 48730 Notaio Oleg Nicola Acconcia in Treviso, ivi trascritto in data 25.08.2003 n.ri R.G. 34977 e R.P. 23168.

2.2 – SERVITU'

Non sono presenti servitù trascritte.

2.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, considerando come arco di tempo il "ventennio retro", risultano gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione di cui al LOTTO UNICO, le seguenti formalità pregiudizievoli *(documentazione agli atti – v.all.6 - visure di aggiornamento del 29.09.2016)*:

ISCRIZIONI

1) Iscrizione in data 25.08.2003 ai n.ri 34978/8352: Ipoteca volontaria per € 340.000,00 di cui

capitale € 170.000,00;

a favore: [redacted]EY NATIONAL PLC FILIALE ITALIANA DELLA ABBEY NATIONAL PLC DI LONDRA con sede in Milano - C.F. 11054540155 - per la quota di 1/1 di proprietà;

contro: [redacted] - e [redacted] - per la quota di ½ ciascuno di proprietà;

titolo: Atto notarile del 08.08.2003 rep. n. 48731, racc.n. 3476, Notaio Oleg Nicola Acconcia in Treviso - Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo;

beni colpiti: per la quota 1/1 della proprietà

Comune di Spresiano – Sezione C, Foglio 3:

- **particella n. 452 sub 2** – Cat. A/3, Cl.3, 6 vani, Rendita € 418,33 – Via Isonzo n. 22B, piano T-1;
- **particella n. 451** – area urbana, 284 mq – Via Isonzo.

Altri beni colpiti: no.

2) Iscrizione in data 26.05.2009 ai n.ri 19446/4283: Ipoteca giudiziale per € 50.000,00;

a favore: VENETO BANCA S.P.A. con sede in Montebelluna - C.F. 04167010265 - per la quota di 1/2 P.;

contro: [redacted] - per la quota di 1/2 P;

titolo: Decreto ingiuntivo del 07.11.2008 rep. n. 8383/2008 del Tribunale di Treviso;

beni colpiti: per la quota 1/2 della proprietà

Catasto dei Fabbricati

Comune di Spresiano – Sezione C, Foglio 3:

- **particella n. 452 sub 2** – Cat. A/3, Cl.3, 6 vani, Rendita € 418,33 – Via Isonzo n. 22B, piano T-1;

- particella n. 451 – area urbana, 284 mq – Via Isonzo.

Altri beni colpiti: no.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) Trascrizione in data 13.04.2012 ai n.ri 11537/8480:

a favore: UNICREDIT SOCIETÀ PER AZIONI sede in Roma - C.F. 00348170101 proprietà per la quota di 1/1 della proprietà;

contro: [redacted] e [redacted] per la quota di ½ ciascuno della proprietà;

titolo: Verbale di pignoramento immobili Ufficiali Giudiziario Tribunale di Treviso rep. n.1533/2012;

beni colpiti: per la quota 1/1 della proprietà

Comune di Spresiano – Sezione C, Foglio 3:

- particella n. 452 sub 2 – Cat. A/3, Cl.3, 6 vani, Rendita € 418,33 – Via Isonzo n. 22B, piano T-1;
- particella n. 451 – area urbana, 284 m^2 – Via Isonzo.

Altri beni colpiti: no.

****

3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Caratteri generali dell'unità immobiliare

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso residenziale sito nella frazione di Visnadello di Spresiano (TV) in Via Isonzo al civico 26 (*v. doc. fotografica*). La zona è periferica e priva di servizi ed esercizi commerciali e dista circa un chilometro dal centro di Spresiano. Il fabbricato, di pianta sostanzialmente rettangolare, è orientato secondo l'asse nord-sud ed è prospicente la strada comunale.

La struttura portante è realizzata in cemento armato e muratura, solai in latero cemento, tamponamenti in laterizio e copertura a falda.

Le finiture esterne sono costituite da manto di copertura in coppi, grondaie e pluviali in lamiera verniciata, facciate finite con intonaco e dipintura.

L'appartamento è articolato su due piani fuori terra, piano terra e primo, con una superficie lorda complessiva di mq 186,95 compreso la scala esterna aperta, parte della centrale termica e poggiolo al piano primo. La superficie utile è pari a mq 164,78 circa.

L'unità immobiliare ed è composta:(*v. all.7 – Piante*):

- al piano terra, legnaia adibita a magazzino, centrale termica in origine comune e ora divisa da una tramezza in due parti autonome, corpo scala esterna per accedere al piano primo. L'altezza è di m. 2,70;
- al piano primo, corridoio d'ingresso distributivo, zona giorno con sala pranzo-cucina, salotto e zona notte con ripostiglio adibito a cameretta, due camere e bagno. L'altezza interna dei vani è di m. 2,90 circa.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: finiti in grés
- rivestimenti delle pareti: intonaco civile liscio con dipintura;
- scale interne : struttura in muratura con rivestimento in marmo;
- infissi interni: porte in legno tamburato, alcune con specchiature vetrate;
- infissi esterni: in legno e vetro semplice e tapparelle in pvc. Le porte d'ingresso sono in legno e vetro semplice, in metallo e vetro retinato nella centrale termica.

Impianti: l'appartamento è dotato di impianto elettrico, , citofonico, televisivo con antenna/parabola autonoma. L'impianto telefonico è predisposto.

L'impianto di riscaldamento, attualmente, è garantito da una stufa a pellets. L'unità immobiliare è dotata di caldaia a gas metano con bombola interrata in giardino e corpi

scaldanti nelle stanze ma non è utilizzata dall'attuale locatario in quanto troppo costoso. È presente, inoltre, una caldaia murale elettrica per il riscaldamento dell'acqua mentre in cucina è impiegato il gas in bombola per alimentare i fuochi.

Nell'abitazione è presente l'impianto di climatizzazione.

L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto. Il servizio di scarico della fognatura è garantito da vasca con espurgo. I sanitari, la doccia e la rubinetteria con miscelatori, sono di normale fattura.

Area scoperta

L'area scoperta ad uso esclusivo è di complessivi mq 284 ed è delimitata da una recinzione in rete metallica con montanti fissati su zoccolo in calcestruzzo. L'area in uso sul lato sud è tenuta a giardino e parte a orto, con piantumazioni di essenze arbustive e arboree, servita da un percorso pedonale realizzato con quadrotti in ghiaino lavato. Il giardino ha una parziale illuminazione esterna costituito da punti luce installati sulle pareti del fabbricato. All'esterno, il giardino è dotato di un rubinetto per l'approvvigionamento dell'acqua. Parte dell'area fronte strada e sul lato ovest è pavimentata con quadrotti in ghiaino lavato. I cancelli degli ingressi, pedonale e carraio, sono in ferro ad apertura elettrica.

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Il grado delle finiture presenti attualmente può essere considerato di modesta fattura e/o comune. Lo stato di manutenzione e conservazione è complessivamente mediocre dovuto alla vetustà dell'immobile e alla mancanza di interventi manutentivi di ammodernamento. L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, era occupata a seguito della stipula di un contratto di locazione.

****

4 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

Per l'immobile de quo, tra gli esecutati sigg. [redacted]

[redacted] (parte locatrice), alla data del presente contratto, indicati entrambi residenti a [redacted] (parte conduttrice), risulta stipulato un **contratto di locazione in data 25.06.2012**, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Montebelluna in data 18.07.2012 al n°3174 Serie 3 (*v. all. 8 - contratto locazione*) con il quale è data in locazione l'unità immobiliare sita in Comune di Spresiano (TV) in via Isonzo, al civico n°26, identificata al Catasto Fabbricati come mappale n°452 sub 2 e mappale n°451.

La durata della locazione è fissata in dodici mesi a partire dal 01.07.2012 con termine al 30.06.2013. Il rinnovo, di ugual periodo, potrà avvenire tacitamente nel caso di mancata disdetta inviata dalle parti almeno tre mesi prima della scadenza. Il corrispettivo della locazione convenuto è pari a € 6.000,00 annue da pagarsi con rate mensili anticipate di € 500,00. **Poiché il contratto è di data certa posteriore alla data del pignoramento (trascrizione 13.04.2012), il contratto di locazione non è opponibile ai creditori.**

****

5 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

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

5.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Spresiano (TV) è dotato di P.R.G. la cui Variante Generale è stata approvata con delibera di Giunta Regionale n.1899 del 11.04.1995. Solo recentemente, con deliberazione della Giunta Comunale n. 135 del 01.08.2012, il Comune di Spresiano ha adottato il Documento Preliminare al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), il Rapporto Ambientale Preliminare e lo schema di accordo di pianificazione. Pertanto in vigore rimane ancora il P.R.G. che individua l'area nella quale insiste il fabbricato e l'area di pertinenza oggetto della

presente relazione, quali "*Z.T.O. E2* - Zone di particolare interesse agricolo-produttivo", disciplinate dagli artt.48 e 54 delle Norme Tecniche d'Attuazione. All'interno della sottozona E2 sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 3, 4, 6 e 7 della L.R.24/85 nel rispetto di quanto previsto all'art. 52 e delle seguenti ulteriori specificazioni previste nell'art. 54. Inoltre la parte a nord è soggetta a "*Vincolo speciale- fascia di rispetto stradale*" disciplinata dall'art. 61 delle N.T.A.. L'area non è soggetta a vincoli ambientali.

Si riportano in allegato l'estratto della planimetria del P.R.G vigente e gli estratti delle N.T.A. (*v. all.9 - Estratto PRG e NTA*).

5.2 – PRATICHE EDILIZIE

Presso l'archivio del Comune di Spresiano risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Domanda a nome [redacted] intesa ad ottenere l'autorizzazione per la costruzione di una casa di civile abitazione;
- Rilascio dell'Autorizzazione per costruzioni edilizie in data 28.04.1968 n.33/68;
- Rilascio dell'Abitabilità in data 25.10.1975.

(*v. all.10 - Piante autorizzate, licenze di costruzione e abitabilità*).

5.3 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

5.4 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI

Ai fini della conformità si precisa che le unità immobiliari oggetto della presente relazione non sono conformi al progetto autorizzato. Dal confronto tra lo stato di fatto, rilevato in data 07.07.2016, i grafici autorizzati dalla licenza edilizia n. 33/68 del 28.04.1968 emergono le seguenti difformità:

- Realizzazione di tramezza divisoria nella centrale termica al piano terra;
- Eliminazione di tramezza tra cucinino e pranzo con conseguente spostamento della

forometria della porta;

- Diverso sviluppo della tramezza che separa il bagno dal disimpegno antistante.

****

5.5 - SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE RISCONTRATE E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

La sanabilità delle opere difformi riscontrate dallo scrivente architetto va verificata ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni. Poiché dette opere, eseguite in difformità dalle autorizzazioni edilizie, non sono in contrasto con la disciplina urbanistica vigente, sia al momento della realizzazione che attuale, considerato che l'immobile non rientra all'interno di un'area vincolata, **le opere eseguite in difformità dalle autorizzazioni edilizie** rilasciate sono **sanabili previa la richiesta di una S.C.I.A. in sanatoria e dietro il pagamento di una sanzione amministrativa di € 516,00 per unità immobiliare,** determinata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Spresiano. Detto importo è da ritenersi presuntivo, poiché la quantificazione definitiva è di competenza del responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Spresiano.

L' aggiudicatario dovrà sostenere, inoltre, spese per prestazioni tecniche inerenti la pratica di sanatoria delle opere abusive, comprensiva della elaborazione di tutta la documentazione necessaria alla corretta definizione dell'immobile, con la redazione e la produzione della documentazione tecnica da allegare alla richiesta di sanatoria. Per le pratiche da redigere e inoltrare al Comune di Spresiano e all'Agenzia dell'Entrate - Servizi per il Territorio, si stima una spesa tecnica professionale di **€ 1.500,00 circa,** oneri di legge compresi.

In conclusione, le spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia degli immobili oggetto della presente relazione sono valutate in totali € 2.016,00 circa, oneri di legge compresi.

6 - STIMA DELL' IMMOBILE

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto

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

La valutazione si fonderà su percentuali di seguito precisate:

- al 100% per le parti residenziali;
- al 70% taverne e mansarde abitabili;
- al 50% le superfici accessorie quali magazzino, garage, sottotetto, cantina;
- al 30%-50% portici, logge;
- al 25%-30% terrazze;
- al 20% posti auto scoperti;
- al 2-5% eventuali aree scoperte di pertinenza, 10% se superfici inferiori ai 100 mq.

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

Per le motivazioni sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua, in fase di stima, una percentuale di riduzione del valore degli immobili che va da un minimo del 5% (immobili normali e/o appetibili) **ad un massimo del 10%** (immobili di non particolare pregio e/o interesse). Nel caso di vendita forzata, alla riduzione sopra richiamata, si sommano ulteriori riduzioni da esprimere in termini percentuali, motivati da:

- la "modalità della vendita", per la quale occorre procedere alla riduzione di valore,

attraverso l'impiego di una percentuale **(5% circa)**, al fine di compensare eventuali maggiori oneri, in particolare il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene, oltre alla condizione di vendita che si accompagna, a volte, alla difficoltà di visionare l'immobile e che avviene senza la garanzia per i vizi e difetti eventualmente presenti sull'immobile;

- le "**condizioni di offerta del mercato**", in quanto in regime di vendita forzata e non di libero scambio, la procedura non contempla la possibilità di mettere sul mercato il bene nel momento più favorevole ma, al contrario, consente di alienarlo in un termine temporale prefissato, per cui la mancata permanenza del bene sul mercato si traduce in una svalutazione preventiva dell'immobile e con una riduzione del grado di appetibilità sullo stesso. Per le motivazioni sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua una **percentuale di riduzione del valore degli immobili compresa generalmente tra il 10%** (immobili normali e/o appetibili) **e il 30%** (immobili di non particolare pregio e/o interesse), **considerando un valore medio intorno al 20%.**

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

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

correttivi per la modalità di vendita (mancanza di garanzia e tempi maggiori per trasferimento della proprietà) e per le condizioni dell'offerta (regime di vendita forzata e non di libero scambio).

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

Per l'unità immobiliare, **costituita dall'appartamento, la legnaia, la centrale termica e l'area scoperta**, il parametro di riferimento è la superficie commerciale. Per le due taverne-cantine poste al piano interrato e non avendo accesso diretto verso l'esterno, saranno considerate quali spazi accessori a cui si applicherà un coefficiente di riduzione come sopra richiamato.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il Comune di Spresiano, individua una microzona catastale (*Extraurbana/ZONA AGRICOLA/CASE SPARSE*) all'interno del cui perimetro sono ubicati i beni oggetto della presente relazione e riporta le quotazioni seguenti:

Abitazioni civili: condizione manutentiva "Ottima";

Valore di mercato: minimo €/mq 1.000,00 – massimo €/mq 1.200,00

con un valore medio pari a €/mq 1.100,00.

Nel Comune di Spresiano nel mese di settembre 2016 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media €/mq 1.339,00 contro un valore medio di €/mq 1.400,00 registrato nel settembre 2015, pari a una diminuzione di circa il 4,33 % in un anno.

Per la particolare tipologia dei beni oggetto della presente relazione l'andamento del prezzo medio richiesto nel mercato immobiliare per un immobile comparabile con detti beni, vede un valore medio di €/mq 1.000,00.

Per le unità immobiliari, **costituite dall'appartamento, legnaia, centrale termica e area**

scoperta, in base alla condizione in cui si trovano (la dimensione, lo stato di manutenzione e conservazione, la vetustà, ..) **si ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a €/mq 800,00.**

Preso atto che i beni costituiti dall'appartamento, legnaia, centrale termica e area scoperta:

- sono inseriti in un contesto urbanistico-edilizio posto in zona agricola distante circa 1 km dal centro di Visnadello e circa 4 km dal centro di Spresiano;
- sono inseriti in una zona peraltro priva di servizi alla residenza sia commerciali che amministrativi;
- sono all'interno di un fabbricato composto da due appartamenti;
- sono stati completati nel 1975 e presentano una vetustà pari a 41 anni;
- hanno finiture modeste con una dotazione impiantistica corrente;
- hanno mediocri condizioni conservative e di manutenzione dovute alla mancanza di interventi manutentivi;
- occorre redigere una pratica tecnico-amministrativa al Comune di Spresiano e all'Agenzia del Territorio,

e trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la "specificità dell'immobile", pari al 10%.**

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

La superficie commerciale del fabbricato (espressa in mqe = mq equivalenti) è stata calcolata come segue:

a – <u>UNITA' IMMOBILIARI:</u> Piano terra e primo

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE	
Terra	Legnaia	mq	19,23	x	0,50	mqe	9,62
Terra	Scala esterna aperta	mq	4,95	x	0,30	mqe	1,49

Terra	Vano scala interno	mq	9,87	x	1,00	mqe	9,87
Terra	C.t. comune	mq	4,20	x	0,30	mqe	1,26
Primo	Appartamento	mq	123,12	x	1,00	mqe	123,12
Primo	Vano scala interno	mq	6,16	x	0,50	mqe	3,08
Primo	Poggiolo	mq	19,42	x	0,30	mqe	5,83
	Totale	mq	186,95			mqe	154,27
	Area scoperta	mq	284	x	0,03	mqe	8,52
	COMPLESSIVAMENTE					mqe	162,79

SUPERFICIE UTILE

Piano terra	Legnaia	mq	16,24
Piano terra	Scala esterna aperta	mq	4,95
Piano terra	Vano scala	mq	8,51
Piano terra	Lavanderia/c.t.	mq	3,49
	Totale piano terra	mq	33,19
Piano primo	Pranzo - cucina	mq	23,74
Piano primo	Salotto	mq	16,00
Piano primo	Corridoio	mq	13,21
Piano primo	Vano scala	mq	6,16
Piano primo	Anti bagno	mq	3,37
Piano primo	Bagno	mq	6,23
Piano primo	Ripostiglio	mq	9,12
Piano primo	Camera 1	mq	18,46
Piano primo	Camera 2	mq	15,88
Piano primo	Poggiolo	mq	19,42
	Totale piano primo	mq	131,59

STIMA – Quota 1/1 della proprietà

A	Appartamento, legnaia, centrale termica, area scoperta			
1	Valore unitario di mercato app./garage		€/mq	800,00
2	Superficie di riferimento (mqe)		mqe	162,79
3	Valore beni senza riduz./deprezzamenti		€	130.232,00
4	Deprezzamento particolarità immobile (3x10%)	-10%	€	13.023,20
5	Valore commerciale BB.Imm. pignorati		€	117.208,80
6	Deprezzamento per modalità vendita (5 x 5%)	-5%	€	5.860,44
7	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione		€	111.348,36
8	Deprezzamento per condizioni offerta (7 x30%)	-30%	€	33.404,51
9	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata		€	77.943,85
10	Spese sanatoria e regolarizzazione (a detrarre)		€	2.016,00
11	TOTALE		€	75.927,85
12	Arrotondamento		€	- 927,85
	VALORE FINALE STIMA		€	75.000,00

Nella loro totalità per i beni oggetto di pignoramento appartenenti al LOTTO UNICO, per la quota di 1/1 della proprietà, si ritiene equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 75.000,00 (Euro settantacinquemila/00).

****

7 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione ipocatastale è completa.

****

ELENCO ALLEGATI LOTTO UNICO

Allegato 1 – Visura Catasto Fabbricati

Allegato 2 – Planimetrie

Allegato 3 – Visura Catasto Terreni

Allegato 4 – Estratto di mappa

Allegato 5 – Atto di compravendita

Allegato 6 – Visure di aggiornamento del 29.09.2016

Allegato 7 – Piante

Allegato 8 – Contratto di locazione

Allegato 9 - Estratti P.R.G. e N.T.A.

Allegato 10 – Copia piante autorizzate, licenze di costruzione, abitabilità

Allegato – Documentazione fotografica

Treviso, 03 ottobre 2016

L'Esperto Estimatore - Arch. LUCIO CHIN

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Es. Imm. N. 277/2012 R.G.E.

LOTTO UNICO

Allegato 2

PLANIMETRIE

Data presentazione: 13/11/1975 - Data: 27/05/2016 - n. TV0072717 - Richiedente CHIN LUCIO X TRIBUNALE TREVISO

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315

17111

MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

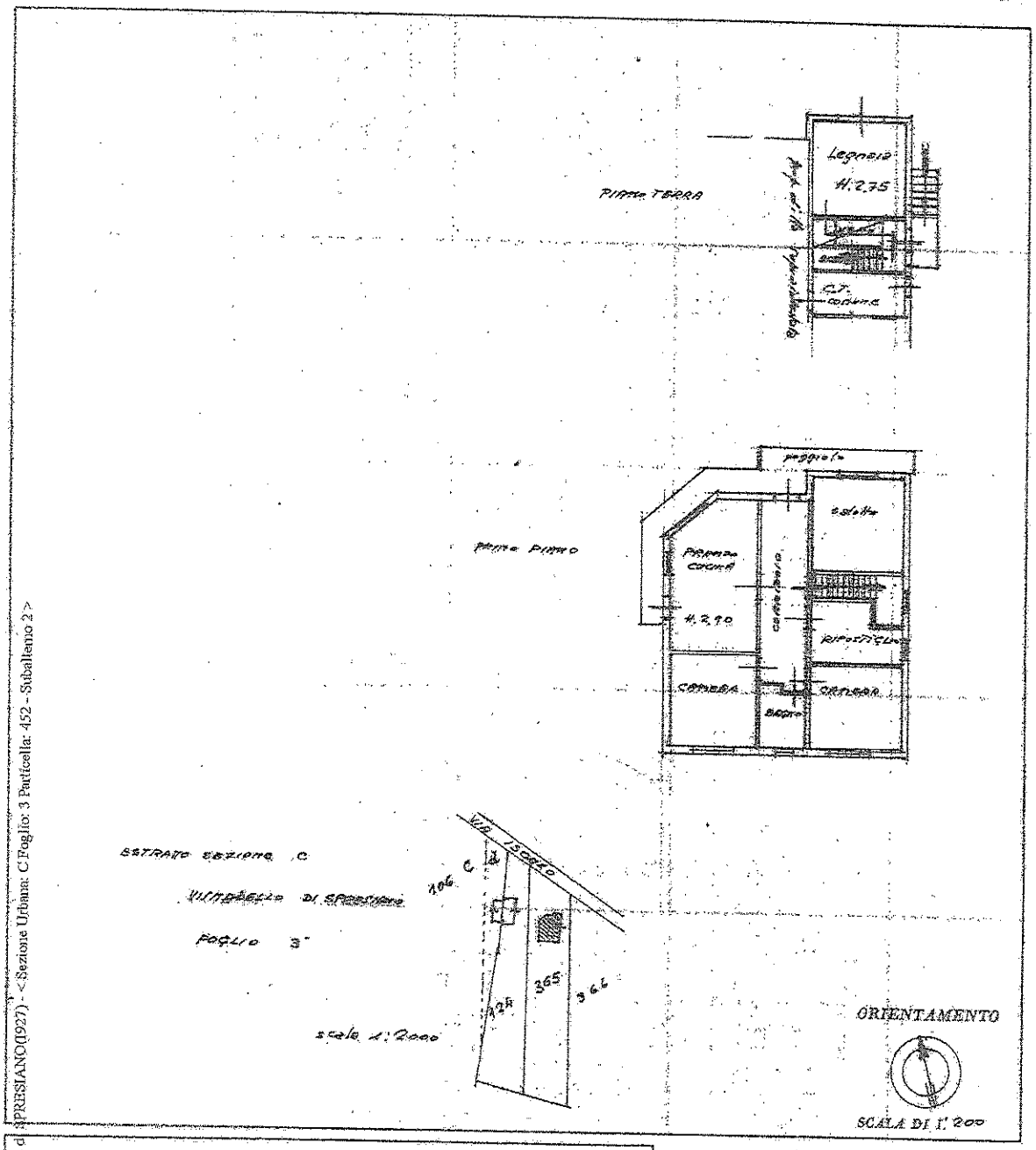
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SPRESIANO - VISMADELLO *Via* ISONZO 22/B

452

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Treviso



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

C
3
452
2

Compilata dal geom. Giovanni Battista
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
PAGOTTO

Iscritto all'Albo de i geometri della Provincia di Treviso

DATA 5-11-1975

Firma: [signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/05/2016 - Comune di SPRESIANO(1927) - <Sezione Urbana: C Foglio: 3 Particella: 452 - Subalterno 2>
VIA ISONZO n. 22B piano: T-1;

Data presentazione: 13/11/1975 - Data: 27/05/2016 - n. TV0072717 - Richiedente CHIN LUCIO X TRIBUNALE TREVISO
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A3(298x420) - Fatt. di scala: 1:1
Ultima Planimetria in atti

Data presentazione: 14/09/1978 - Data: 05/10/2016 - n. TV0125775 - Richiedente CHIN LUCIO

MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

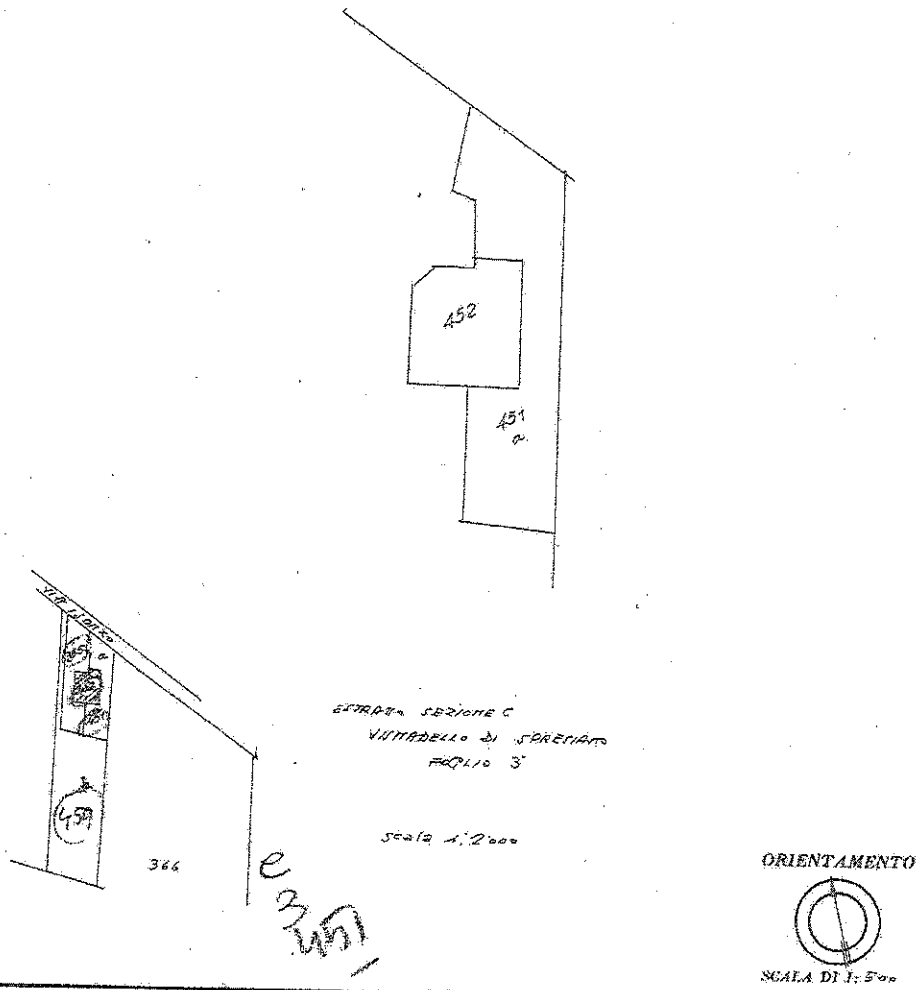
451

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SPRESIANO - VISMADELLO Via ISONZO

Ditta [redacted] PASSA A. ZAMBONO Lidia

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N.° 2705

M.M. 451/a AREA SCOPERTA di m² 284



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N.°

Compilata dal Geom. Giovanni Bobbio (Titolo, nome e cognome del tecnico)

PAPOTTO

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di TREVISO

DATA 12-9-78

Firma

Eliografico 4s - Treviso

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2016 - Comune di SPRESIANO(I927) - < Sezione Urbana: C Foglio: 3 Particella: 451 > - Sub:

Immobile Soppresso

Data presentazione: 14/09/1978 - Data: 05/10/2016 - n. TV0125775 - Richiedente CHIN LUCIO
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A3(298x420) - Fatt. di scala: 1:1