

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 550/2013

promossa da **CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA**

con l'intervento di **EQUITALIA NORD S.p.A.**

contro

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Francesca Vortali**

RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE

Perito incaricato: **Ing. Giulio Contini**

INDICE

1. INCARICO.....	2
1.1. ASSUNZIONE DELL'INCARICO E QUESITI	2
1.2. MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELL'INCARICO.....	6
1.2.1. Verifica completezza documentazione di cui all'art. 567, 2 comma c.p.c.	6
1.2.2. Recupero ulteriore documentazione tecnica.	7
2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'.....	8
2.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI	8
2.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' E ATTO DI PROVENIENZA.....	9
3. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO	10
3.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	10
3.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI.....	11
3.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	12
3.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO	12
4. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE.....	12
4.1. DESCRIZIONE GENERALE, UBICAZIONE.....	12
4.2. DESCRIZIONE DEL BENE	13



4.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE.....	14
4.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	14
5. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA	15
5.1. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	15
5.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA	16
6. DIVISIBILITÀ DEL BENE ED EVENTUALE INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	17
7. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	17
7.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA.....	17
7.2. STIMA DEL VALORE DI MERCATO	19
7.2.1. Valutazione analitica delle consistenze.	19
7.2.2. Individuazione dei valori unitari di riferimento.	19
7.2.3. Determinazione del valore.....	20
7.3. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA	20
8. ALLEGATI	21

1. INCARICO

1.1. ASSUNZIONE DELL'INCARICO E QUESITI

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Francesca Vortali, in data 14.11.2016 nominava il sottoscritto ing. Giulio Contini, nato a Treviso il 15.03.1959 con studio professionale in Treviso – Via Piave n. 6 – Treviso, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. A1089, quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173.bis disp. att. c.p.c. nell'ambito dell'esecuzione n. 550/2013 a carico di [REDACTED] disponeva che l'esperto comparisse di fronte al Cancelliere in data 13.01.2017 alle ore 10,00 per il conferimento dell'incarico e la prestazione del giuramento.

In data 13.01.2017 il sottoscritto dichiarava di accettare l'incarico, prestava il giuramento di rito e riceveva le seguenti indicazioni per la redazione della relazione di stima ex art. 173.bis disp. att. c.p.c., anche in considerazione delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015:

"CHIARIMENTI RELATIVI ALL' ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. tenuto



conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015

l'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provvederà a:

- 1) ritirare la documentazione in Cancelleria;
- 2) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire la certificazione relativa all'atto di provenienza ultraventennale (ove non contenuta nella documentazione in atti). Le verifiche in questione non devono essere effettuate, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte c.p.c. In ogni caso l'esperto allegnerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.
- 3) descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode - se nominato, a tutti gli immobili, lo/gli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 4) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel



pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5) procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E., ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

6) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

7) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;

8) verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

9) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito Il Giudice;

10) dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura;

11) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire, ove non vi provveda il custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

12) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici



evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c.;

13) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.;

14) STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

16) depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene;

17) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;

18) allegare scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita, relativi a: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), con tutti gli elementi risultanti dalle visure effettuate presso la Conservatoria del RR.II. (compresi i confini



dell'immobile, superficie, servitù attive e passive, diritti reali o personali gravanti e trascritti sull' immobile, estensione del diritto in capo all'esecutato); valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario.

19) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

20) successivamente all' aggiudicazione del bene, l'esperto provvederà alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, tenendo conto dello stato dell'immobile e della documentazione disponibile, nonché alla sua registrazione presso gli uffici competenti e lo depositerà, sia in formato digitale che cartaceo. ...omissis...

L'esperto è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti."

1.2. MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

1.2.1. Verifica completezza documentazione di cui all'art. 567, 2 comma c.p.c.

Accettato l'incarico conferitogli, lo scrivente procedeva a recuperare ed analizzare la documentazione presente agli atti. Considerato che la relazione notarile relativa agli immobili di cui trattasi, del notaio Alberto Sartorio (vedasi allegato 4), è datata 07.10.2013, per verificare che non risultassero sull'immobile ulteriori e nuove formalità ha provveduto, in data 30.03.2017, ad effettuare un accesso presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso (si veda ispezione ipotecaria riportata nell'allegato 4) constatando che dalla data del rilascio della relazione notarile al 30.03.2017 non sono state presentate ulteriori formalità.

Riscontrava altresì l'assoluta mancanza di qualsiasi documentazione tecnica (piante catastali, concessioni edilizie, ecc.) nonché del titolo di provenienza originario dell'immobile e dunque si attivava per il recupero di tale necessaria documentazione.



1.2.2. Recupero ulteriore documentazione tecnica.

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e l'eventuale sussistenza di vincoli, il sottoscritto ha effettuato i seguenti accertamenti:

- richiesta allo studio notarile Bernini per l'acquisizione di copia dell'Atto di Compravendita del notaio Edoardo Bernini con cui l'esecutata è entrata in possesso dell'immobile (di cui si allega copia in allegato 1);
- accesso agli uffici dell'Agenzia delle Entrate – (Servizio pubblicità immobiliare) di Treviso, per verifica e aggiornamento ispezioni ipotecarie agli atti (si veda allegato 4);
- accesso telematico e presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – (Servizi catastali) di Treviso, per l'acquisizione degli estratti di mappa, delle planimetrie catastali e per l'effettuazione delle "visure" relative agli immobili (si vedano allegati 2 e 3);
- accesso agli uffici "Edilizia Privata" ed "Urbanistica" del Comune di Istrana (TV) per verifica situazione urbanistico-edilizia dell'immobile e recupero documentazione tecnica relativa al progetto autorizzato (si veda allegato 7);
- accesso telematico al sito del Comune di Istrana (TV) per l'acquisizione di estratti del Piano degli Interventi, del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e delle Norme Operative (vedasi allegato 8);
- accesso presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio del Registro) di Treviso per la verifica di eventuali atti privati (contratti di locazione, provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, ecc.) che comportino diritti di possesso relativi all'immobile pignorato (vedasi allegato 5);
- accesso all'Ufficio Anagrafe del Comune di Istrana (TV) per recupero "Certificato di stato famiglia e residenza degli esecutati" per la verifica dell'esistenza di eventuali soggetti che vantino diritti sull'immobile (si veda allegato 6).



2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'

2.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Le unità immobiliari pignorate - oggetto di stima (appartamento con ripostiglio, garage ed area scoperta di 33 mq catastali) fanno parte di un fabbricato sito in prossimità al centro di Istrana (TV) e più precisamente in via Risorgimento 24 (ex via Fabio Filzi).

Dette unità immobiliari pignorate sono attualmente così censite presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano (si vedano anche le visure catastali riportate nell'allegato 2):

Comune di Istrana - Sezione Urbana C – Foglio 3

- mappale 490 – sub. 4 – via Fabio Filzi – area scoperta urbana di 33 mq, altresì identificata al Catasto Terreni, Foglio 16 con il mappale n. 495 di mq 33;
- mappale 490 sub 7 - Via Fabio Filzi - p. S1-T-1 - Categoria A/2 - Classe 1 - consistenza 6,5 vani – rendita catastale Euro 486,76;
- mappale 490 sub 10 - Via Fabio Filzi - p. S1 - Categoria C/6 - Classe 2 – consistenza mq 14 – rendita catastale Euro 36,86.

I dati catastali indicati nel pignoramento coincidono con quelli attuali; si precisa che l'indirizzo attuale risulta essere via Risorgimento n.24 (ex via Fabio Filzi – tratto rinominato).

L'appartamento (mappale 490 sub.7) confina al piano primo con muri perimetrali, vano scala e altra unità abitativa (mappale 486 sub. 1), al piano interrato con altri subalterni catastali (altre proprietà) e con il garage di pertinenza (mappale 490 sub 10); il prospetto sud-ovest si affaccia su due scoperti privati (aree catastalmente censite al Catasto Terreni del Comune di Istrana – Foglio 16 – Particelle 489 e 492), mentre il prospetto Nord-Est si affaccia sull'area scoperta di manovra (area catastalmente censita al Catasto Terreni del Comune di Istrana – Foglio 16 – Particella 487).

Il garage (mappale 490 sub.10) confina con: ripostiglio (sub 7), con altri subalterni catastali (altre proprietà), area scoperta di manovra (area



catastalmente censita al Catasto Terreni del Comune di Istrana – Foglio 16 – Particella 487).

L'area scoperta di proprietà esclusiva (mappale 490 sub 4 – censita al mappale 495 del Foglio 16 Catasto Terreni del Comune di Istrana) confina lungo il confine Est con la particella 46, lungo il confine Sud-Ovest con la particella 487, lungo il confine Nord-Ovest con la particella 491 (tutte comprese nel Foglio 16 del Catasto Terreni del Comune di Istrana).

2.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' E ATTO DI PROVENIENZA

Le unità immobiliari sopra individuate risultano in piena proprietà della signora [REDACTED]

[REDACTED], codice fiscale [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Edoardo Bernini del Distretto notarile di Treviso in data 12.06.2007, repertorio numero 9352, raccolta numero 3166, registrato a Montebelluna il 15.06.2007 al n. 3379 serie 1T, trascritto a Treviso il 15.06.2007 ai nn. 28703/16214 (vedasi allegato 1 - Atto di provenienza).

Si precisa che nel succitato titolo di provenienza, viene indicato che unitamente alle unità immobiliari sopra descritte (oggetto di pignoramento) viene ceduta la proporzionale comproprietà sulle parti, cose ed impianti comuni del fabbricato di cui sono parte le unità Mappali nn. 490 subb 7-10, quali previsti dall'art.1117 e segg. del C.C., rientrando in particolare fra le parti comuni:

in ragione di 1/2 (una metà):

- l'area di sedime del fabbricato identificata al Catasto Terreni, Foglio 16 (già Sezione C Foglio 3), con il Mappale n. 490 di mq. 90;

- l'area scoperta identificata al Catasto Fabbricati, Sezione C Foglio 3, con il Mappale n. 490 sub 3 (corrispondente presso il Catasto Terreni, Foglio 16, al Mappale n. 492 di mq. 36 – vialetto di accesso pedonale dell'appartamento da via Risorgimento);

in ragione di 1/6 (un sesto):



- l'area scoperta censita al Catasto Fabbricati, Sezione C Foglio 3, con il Mappale n. 490 sub 1 (corrispondente presso il Catasto Terreni, Foglio 16, al Mappale n. 487 di mq. 213 – area pavimentata di accesso ai garage situati sul retro del fabbricato).

Dette parti comuni non vengono esplicitamente citate nel pignoramento.

Non risulta esservi un amministratore Condominiale.

La signora [REDACTED] non risulta più residente in Comune di Istrana per irreperibilità a partire dal 17.11.2009 (si veda la documentazione rilasciata dall'anagrafe del Comune di Istrana – allegato 6).

3. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO

3.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Come riportato nella relazione notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. redatta dal notaio Alberto Sartorio in data 07.10.2013 (allegato 4), a tutto il 07.10.2013, i beni di cui trattasi risultano liberi da iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi e gravami di qualsiasi natura, fatta eccezione per quanto segue: (con riferimento all'ultimo ventennio) in base ai titoli di provenienza, ai pubblici registri catastali ed ipotecari fatta eccezione per quanto segue:

- ipoteca per complessivi € 245.100,00,= iscritta a Treviso il 19 giugno 2007 ai NN 29012/7957, a favore della "Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo S.p.A.", con sede in Padova, codice fiscale 02089931204, dipendente da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio dr. Edoardo Bernini in data 12 giugno 2007 Rep. N. 9353;
- ipoteca legale per complessivi € 34.032,38,= iscritta a Treviso l'11 novembre 2008 ai NN. 43293/9569, a favore di "Equitalia Nomos S.p.A.", con sede in Torino, codice fiscale 05165540013, dipendente da atto amministrativo in data 5 novembre 2008 Rep. N. 113476/113, gravante, tra l'altro, gli immobili oggetto della presente perizia;



- ipoteca legale per complessivi € 361.618,96.= iscritta a Treviso il 19 marzo 2010 ai NN. 9724/2102, a favore di “Equitalia Nomos S.p.A.”, con sede in Torino, codice fiscale 05165540013, dipendente da atto amministrativo in data 8 marzo 2010 Rep. N. 102468/113, gravante, tra l'altro, gli immobili oggetto della presente perizia;
- pignoramento immobiliare trascritto a Treviso il 27 settembre 2013 ai NN. 28678/19648 a favore della “Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A.”, con sede in Padova, codice fiscale 02089931204, dipendente da Verbale dell'Autorità Giudiziaria del Tribunale di Treviso in data 7 agosto 2013 Rep. N. 4160/2013;
- servitù di uso e passaggio costituita con atto ai rogiti del Notaio dr. Francesco Giopato in data 06.09.1984 Rep. N. 14297, registrato a Treviso il 13 settembre 1984 al N. 8061 Mod. 71/M Pubblici, trascritto a Treviso il 05.10.1984 ai NN. 23180/19271, gravante il mapp. N. 490 sub 4 (Comune di Istrana - Sezione Urbana C – Foglio 3) ed il Mapp. 490 sub 1 (area condominiale) .

Considerato che la succitata relazione notarile, del Notaio Sartorio (vedasi allegato 4) è datata 07.10.2013, al fine di verificare che non risultassero sull'immobile ulteriori e nuove formalità, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un accesso presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (30.03.2017 – si veda ispezione ipotecaria – allegato 4) constatando che, fino al 30.03.2017, non sono state presentate ulteriori formalità.

3.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI

Dalle verifiche inerenti l'esistenza di: vincoli, servitù, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, indivisibilità, o diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, è emersa la presenza di:

- servitù di uso e passaggio costituita con atto ai rogiti del Notaio dr. Francesco Giopato in data 06.09.1984 Rep. N. 14297, registrato a Treviso il 13 settembre 1984 al N. 8061 Mod. 71/M Pubblici, trascritto a Treviso il 05.10.1984 ai NN. 23180/19271, gravante il mapp. N. 490 sub 4 (Comune di Istrana - Sezione Urbana C – Foglio 3) ed il Mapp.



490 sub 1 (area condominiale) .

3.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile risulta attualmente chiuso ed abbandonato da parte della signora [REDACTED]. In base alle ricerche effettuate, non risultano contratti di locazione/affitto aventi per oggetto l'immobile periziato, né altri titoli sulla cui base soggetti terzi possano vantare diritti di possesso sull'immobile.

Sono stati effettuati gli accertamenti presso l'agenzia delle entrate (ufficio territoriale di Treviso - vedasi allegato 5) per verificare l'eventuale sussistenza di titoli (contratto di locazione, provvedimento di assegnazione della casa al coniuge, ecc.) opponibili alla procedura esecutiva (in quanto anteriori alla data del fallimento o del pignoramento) e le eventuali implicazioni ed effetti (tipo e durata degli effetti).

In particolare, nel caso specifico è stato accertato che l'immobile era occupato in via esclusiva dall'esecutata (che, come verrà illustrato nel successivo paragrafo 4.3, lo ha abbandonato) e che non esistono titoli validamente opponibili a favore di terzi.

3.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO

Non risulta esservi un amministratore condominiale. Gli oneri di tipo condominiale sono relativi al mantenimento degli spazi comuni e luce della scala di accesso al piano primo e non vi è una contabilità degli stessi. Trattasi comunque di importi presumibilmente ridotti e non influenti nel valore di perizia.

4. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE

4.1. DESCRIZIONE GENERALE, UBICAZIONE

Le unità immobiliari oggetto di stima (appartamento e garage) fanno parte di un complesso di 3 edifici sito in prossimità al centro di Istrana (TV) e più precisamente in via Risorgimento 24. L'appartamento si trova al primo piano del fabbricato centrale, realizzato nella prima metà degli



anni '80. L'appartamento è dotato di un accesso pedonale su via Risorgimento ed uno carraio, sul retro del complesso dal quale si accede al garage al piano interrato.

4.2. DESCRIZIONE DEL BENE

In data 09.03.2017, alla presenza del custode nominato dal Tribunale (Aste 33 s.r.l. – con sede in strada vecchia S.Pelajo, 20 - Treviso), il sottoscritto ha effettuato un accesso all'immobile durante il quale ha visionato i locali ed ha prodotto la documentazione fotografica riportata nell'allegato 9.

L'immobile periziato è costituito da un appartamento al piano primo costituito dai seguenti locali di cui si riportano le superfici di pavimento: un locale soggiorno (circa mq 17), una cucina (circa mq 14), una camera da letto matrimoniale di circa 15 mq, una camera di circa 11,5 mq, un'ulteriore camera di circa 10,5 mq, un servizio igienico finestrato di circa mq 5,5 ed un disimpegno di circa 2,5 mq. L'altezza interna dei locali è pari a circa 2,70 m.

Sono presenti 4 piccoli poggioili a sbalzo per una superficie complessiva di 17 mq.

Complessivamente, trattasi di 89,5 mq di superficie lorda di appartamento (muri compresi) e 17 mq di terrazze.

Al piano interrato si trova il garage-ripostiglio abbinato all'appartamento, avente altezza interna di 2,27 m, superficie di pavimento complessiva di circa 18 mq e superficie lorda commerciale di circa 20,5 mq, al quale si accede attraverso la corsia di accesso comune del garage del complesso edilizio e tramite l'ingresso sito al piano terra del fabbricato.

Vi è inoltre un'area scoperta, confinante con la corsia di accesso comune al garage del complesso e accessibile tramite un vialetto pedonale, di superficie pari a 33 mq.



4.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE

Le parti comuni (vano scala) sono caratterizzate da pareti intonacate e tinteggiate con ribassamento con finitura a "bucciato", scalini in marmo, impianti (luce e citofonico) sottotraccia, ringhiere in legno con corrimano in legno.

Il condominio non è dotato di ascensore.

L'appartamento presenta pareti intonacate a civile e tinteggiate, pavimenti e rivestimenti di tipo ceramico con la sola eccezione delle camere (pavimentate in parquet), impianti sotto traccia.

I serramenti esterni, risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato, sono in legno con vetro-camera (scarsamente isolante vista l'epoca di costruzione) con tapparelle oscuranti in PVC.

I serramenti interni sono in legno tamburato così come il portoncino di ingresso.

Il complesso edilizio nel quale si trovano le unità immobiliari di cui trattasi presenta uno stato di manutenzione complessivo medio, vista l'età dei fabbricati.

L'unità periziata versa anch'essa in condizioni medie con finiture per lo più risalenti all'epoca di costruzione dell'immobile (metà degli anni Ottanta), il tutto come visibile nelle foto allegate.

In sede di sopralluogo si è constatato che l'esecutata ha abbandonato l'appartamento, lasciando sul posto mobilia ed oggetti vari. Si stima un costo complessivo di circa 2.500,00 Euro per provvedere alla pulizia completa dell'appartamento e garage e per lo sgombero ed il conferimento a discarica di tutto ciò che non risulti riutilizzabile.

4.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato di caldaia autonoma ed impianto di riscaldamento con radiatori lamellari.

Gli impianti idrotermosanitari ed elettrico risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato (metà degli anni Ottanta), e nelle pratiche



edilizie conservata presso l'archivio comunale non è stato possibile reperire dichiarazioni di conformità (trattasi infatti di impianti realizzati prima dell'entrata in vigore della L.46/90).

Non sono presenti impianti di condizionamento e allarme.

Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni, si precisa che l'immobile è stato edificato in data anteriore alla succitata normativa ed è quindi sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

Considerati inoltre l'epoca di realizzazione, la tipologia, dimensione, caratteristiche costruttive dell'immobile, si ritiene che lo stesso possa avere un basso rendimento energetico con alti costi di gestione energetica.

5. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

5.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area sulla quale insiste l'immobile oggetto di perizia è classificata dal vigente Piano degli Interventi del Comune di Istrana come zona C2 che comprende le "parti del territorio interamente o parzialmente inedificate", regolamentata dall'art. 33 delle Norme Operative (NO) come riscontrabile nell'estratto della Tav. D.05 – P.I. zone significative – Istrana Est (1:2.000) Piano degli Interventi riportato nell'allegato 8.

Per le destinazioni d'uso ammissibili (tra le quali figurano quella residenziale e, tra le altre, uffici pubblici e privati, attività commerciali, negozi di prima necessità e attività di ristoro), modalità d'intervento, indici edilizi, si rinvia all'art. 33 delle NO (riportato nell'allegato 8).

L'indice fondiario massimo stabilito dalle NO è pari a 1,0 mc/mq.

Si precisa che, trattandosi di un contesto condominiale, ai fini della presente stima, non vengono prese in considerazione le potenzialità edificatorie derivanti dalla L.R. n.14/2009 e s.m.i. (cosiddetto "Piano Casa") e/o le eventuali potenzialità edificatorie residue permesse dal Piano degli Interventi (qualora presenti).



5.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Il complesso edilizio di cui le unità immobiliari fanno parte è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 343 del 13.09.1982 e successive Concessioni Edilizie in variante n. 662 del 12.11.1984, n. 99 rilasciata in data 02.07.1987 e n.146 rilasciata in data 17.11.1987 (vedasi allegato 7).

La costruzione è stata collaudata in data 12.07.1984 ed è dotata di certificato di Agibilità num. 343/13.09.1982 e num. 662/12.11.1984 con decorrenza dal giorno 15.11.1984 (vedasi allegato 7).

Presso l'Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto Edilizio Urbano), quali ultime planimetrie agli atti, risultano quelle depositate in data 04.09.1984 (All. 3).

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate le dimensioni dei locali e, a seguito del successivo accesso agli atti, sono state individuate una serie di lievi difformità tra lo stato dei luoghi, i titoli edilizi e la documentazione catastale.

Dette difformità vengono evidenziate nell'allegato grafico 10 e possono essere suddivise in tre tipologie:

- opere interne (la disposizione delle pareti dell'appartamento risulta diversa rispetto ai titoli edilizi abilitativi);
- modifiche alle facciate (la posizione e dimensione di alcuni fori finestra e porta-finestra risulta diversa rispetto a quelli approvati dal Comune);
- ridotta altezza dei locali garage-ripostiglio al piano interrato (227 cm anziché 240 cm).

Lo scrivente ha valutato le possibilità di sanare dette difformità e, considerato che non vi è creazione di nuovi volumi e che l'immobile non si trova in zona soggetta a vincolo paesaggistico, risulta possibile effettuare una sanatoria tramite una Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Si stima che i costi relativi a detta sanatoria, comprensivi di spese tecniche, sanzioni da pagare al Comune e necessità di variare le



planimetrie relative all'accatastamento ammontino complessivamente ad € 5.000,00 che verranno detratti dalla stima del valore di mercato di cui al successivo paragrafo 7.2.3.

6. DIVISIBILITÀ DEL BENE ED EVENTUALE INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione la quale precisa (Cass. 30.07.2004 n. 14540) come *"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 possono 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"*.

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e di quanto enunciato dalla Suprema Corte di Cassazione, come sopra riportato, nonché del fatto che il bene periziato non è frazionabile e nemmeno comodamente divisibile si ritiene che lo stesso non sia comodamente divisibile e che, comunque, oltre che impossibile, non risulta né opportuna né giustificata una sua vendita per parti; per tali motivi si dovrà procedere alla vendita dello stesso per Lotto unico.

7. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

7.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA

La presente determinazione del valore di stima viene effettuata con il calcolo della superficie commerciale del bene e la successiva



applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq) come desumibile dal confronto con beni simili o assimilabili recentemente oggetto di compravendita.

Il prezzo unitario di riferimento assunto deriva dai prezzi medi rilevati dall'Agenzia del Territorio o altre fonti autorevoli e dal confronto degli stessi con quelli medi di mercato (per immobili comparabili) come desumibili da compravendite note allo scrivente e/o da indicazioni fornite da agenzie immobiliari e/o operatori del settore.

Nel caso di particolari condizioni di degrado e/o vetustà, eccedenti quelle medie degli immobili presi come riferimento per la determinazione del prezzo unitario di riferimento, verrà applicato un coefficiente moltiplicativo correttivo al prezzo unitario di riferimento.

Vi è inoltre una valutazione relativa a particolari condizioni dell'immobile (ad esempio, eventuali irregolarità urbanistico – edilizie oppure cattive condizioni statiche e di manutenzione) o vincoli, servitù o pregiudizi che possano comportare un deprezzamento dello stesso.

Nel caso si riscontri la presenza di irregolarità e/o pregiudizi, il valore reale del bene verrà determinato sottraendo dal valore commerciale del bene "libero da irregolarità / pregiudizi" i valori corrispondenti al ripristino e/o all'eliminazione delle irregolarità / pregiudizi.

La superficie commerciale viene calcolata comprendendo la superficie di pavimento ed il 100% delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva ed il 50% delle pareti in comproprietà, valutando al 100% le parti residenziali, al 70% taverne e mansarde abitabili, al 50% le superfici accessorie quali magazzini, garage, sottotetti e cantine (detta percentuale viene ridotta al 30% nei casi in cui l'altezza dei locali sia inferiore rispetto a quelle previste dalle vigenti normative), al 30% portici, logge e terrazze, al 20% posti macchina scoperti.

Eventuali aree scoperte di pertinenza privata vengono valutate al 10% fino ad una superficie uguale a quella commerciale del fabbricato ed al 2% per l'eventuale superficie eccedente.



7.2. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

7.2.1. Valutazione analitica delle consistenze.

La superficie commerciale complessiva delle unità immobiliari di cui trattasi viene calcolata con i criteri esposti al precedente paragrafo 7.1, ne derivano le seguenti consistenze:

Sup. Appartamento:	mq 89,5 x 100% =	mq	89,50 +
Sup. terrazzini:	mq 17 x 50% =	mq	8,50 +
Sup. area scoperta esclusiva:	mq 33 x 10%	mq	3,30 +
Sup. garage-ripostiglio:	mq 20,5 X 30% =	mq	<u>6.15 =</u>
Totale sup. commerciale		mq	107,45

7.2.2. Individuazione dei valori unitari di riferimento.

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Banca Dati delle quotazioni immobiliari (vedasi allegato 11), emerge che il valore medio di compravendita nella zona centrale del Comune di Istrana, aggiornato al secondo semestre 2016, per abitazioni civili con stato conservativo "normale", è compreso tra 1.050,00-1.150,00 €/mq.

Esaminato il bene Immobile di cui trattasi, considerate le sue caratteristiche peculiari, nonché tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore dello stesso, quali ad esempio la posizione nel territorio, la qualità del contesto, le condizioni e previsioni di sviluppo dell'area, la destinazione, la dimensione e consistenza, la vetustà e grado di conservazione, prese ulteriori informazioni sulle valutazioni recenti relative ad immobili di tipo simile nella zona, fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche ai fini della determinazione del valore commerciale dell'immobile periziato, nello stato di fatto in cui si trova, si ritiene:

- di assumere come parametro unitario di riferimento iniziale il valore di 1.050,00 €/mq (valore più basso tra quelli rilevati dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare);
- di applicare al succitato valore una riduzione del 15% (tramite coefficiente correttivo 0.85) in considerazione del fatto che



l'appartamento periziato risulta caratterizzato da finiture medio-basse (in linea con la prassi costruttiva dell'epoca di realizzazione), in concomitanza con una generale vetustà dello stesso accentuata da un livello di manutenzione mediocre dell'appartamento e del condominio.

7.2.3. Determinazione del valore.

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la dimensione e consistenza dell'immobile e prendendo quale prezzo unitario di riferimento quello sopra individuato, nonché sottraendo gli oneri relativi alla pulizia e sgombero del garage e dell'appartamento (sopra quantificati in forfettari 2.500,00 Euro), nonché quelli necessari per il ripristino della conformità edilizia dell'immobile (sopra quantificati in forfettari 5.000,00 €) si giudica di attribuire all'immobile periziato un "VALORE ATTUALE DI MERCATO" a corpo e arrotondato pari ad € 88.000,00 (diconsi Euro ottantottomila/00) così ricavati: (Sup. comm. Tot. mq 107,45 x €/mq 1.050,00 x 0.85 = € 95.899,12 - € 7.500,00 = € 88.399,12 arrotondato ad € 88.000,00).

7.3. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione Immobiliare dell'immobile di cui trattasi (procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti), nonché il momento di particolare crisi del mercato immobiliare, si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile dell'ordine del 10% del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un "VALORE DI VENDITA FORZATA" (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) a corpo e arrotondato pari ad € 80.000,00 (diconsi € ottantamila/00) (valore di mercato € 88.000,00 – € 8.000,00 di riduzione valore per vendita forzata = € 80.000,00).



8. ALLEGATI

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

- 1) Copia titolo di provenienza – atto notaio Bernini;
- 2) Visure catastali;
- 3) Planimetrie catastali ed estratto di mappa;
- 4) Relazione notarile ai sensi art.567 comma 2 c.p.c. ed ispezione ipotecaria 30.03.2017;
- 5) Attestazione Agenzia Entrate di non sussistenza contratti in essere;
- 6) Esito richiesta certificato residenza dell'esecutata;
- 7) Documentazione amministrativa (Concessione Edilizia n. 343 del 13.09.1982 e successive Concessioni Edilizie in variante n. 662 del 12.11.1984 , n. 99 del 02.07.1987 e n.146 del 17.11.1987 – quest'ultima corredata da estratto piante di progetto, Abitabilità, collaudo statico);
- 8) Estratto Piano degli Interventi Comune di Istrana (Tav. D.05 - "Zone Significative" scala 1:2.000) e Norme Operative (artt. 33); estratto Piano di Assetto Territoriale (Tav.1 – "Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale" scala 1:10.000);
- 9) Documentazione fotografica;
- 10) Documentazione regolarità urbanistico-edilizia (estratto piante con evidenziazione modifiche riscontrate in sede di sopralluogo);
- 11) Scheda O.M.I. dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari Anno 2016 – Semestre II - comune di Istrana (TV);
- 12) Scheda sintetica immobile.

Treviso, 28 aprile 2017

Il perito
Ing. Giulio Contini





MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

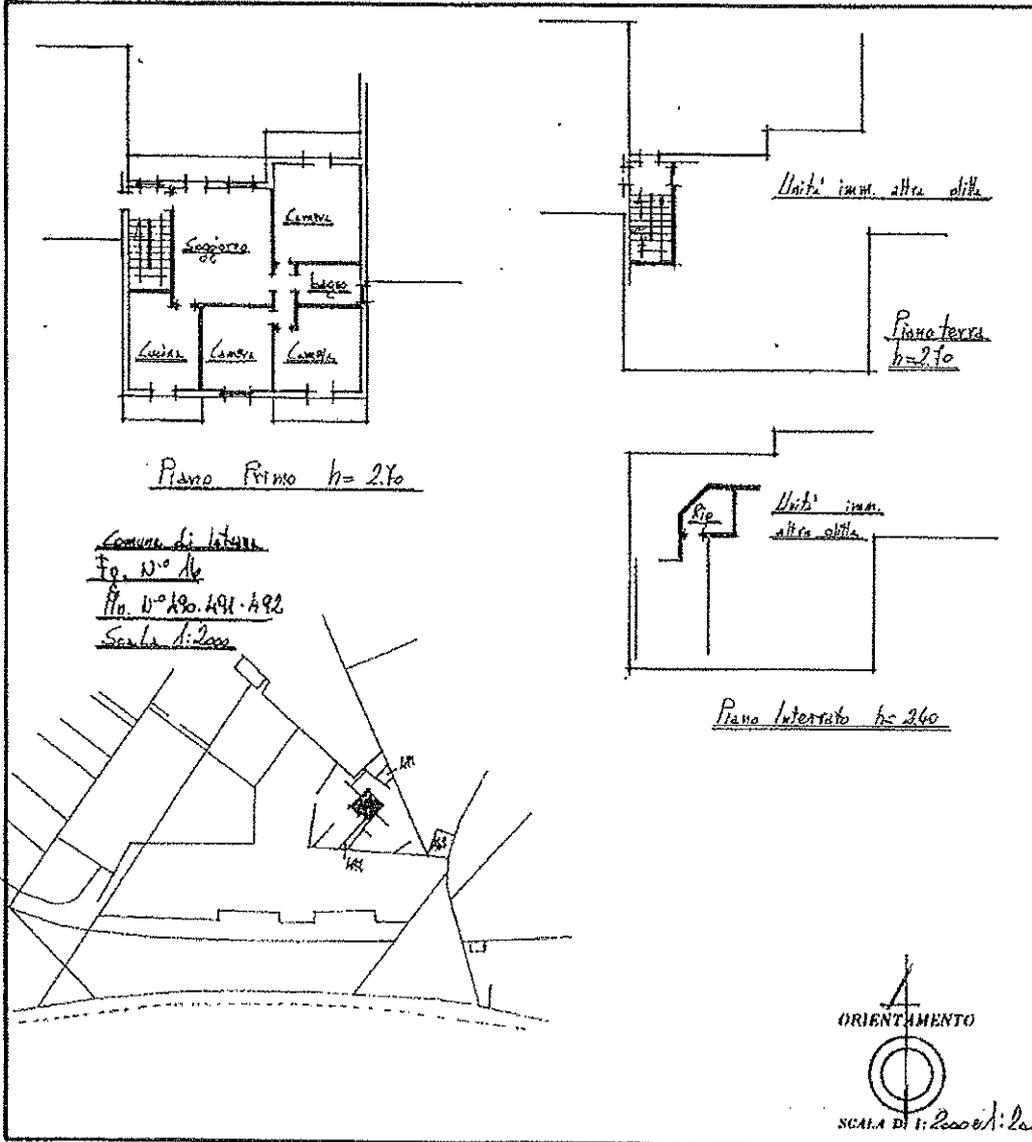
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1976, N. 411)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Istria Via Fabio Filai ⁴⁹⁰/₁

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Istria Scheda N.° 6



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	<u>16/4/84</u>
PROT. N.	

Compilata dal Giuseppe Perillo
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Giuseppe Perillo
 Iscritto all'Albo dei Geometri
 della Provincia di Istria
 Data 9.5.1984
 Firma: [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/01/2017 - Comune di ISTRANA (E375) - < Sez. Urb.: C - Foglio: 3 - Particella: 490 - Subalterno: 7 >
 Firmato dal Giuseppe Perillo Esponente del SAI@APPC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7779000058365a327687ede523e565

Ultima planimetria in atti





MINISTERO DELLE FINANZE

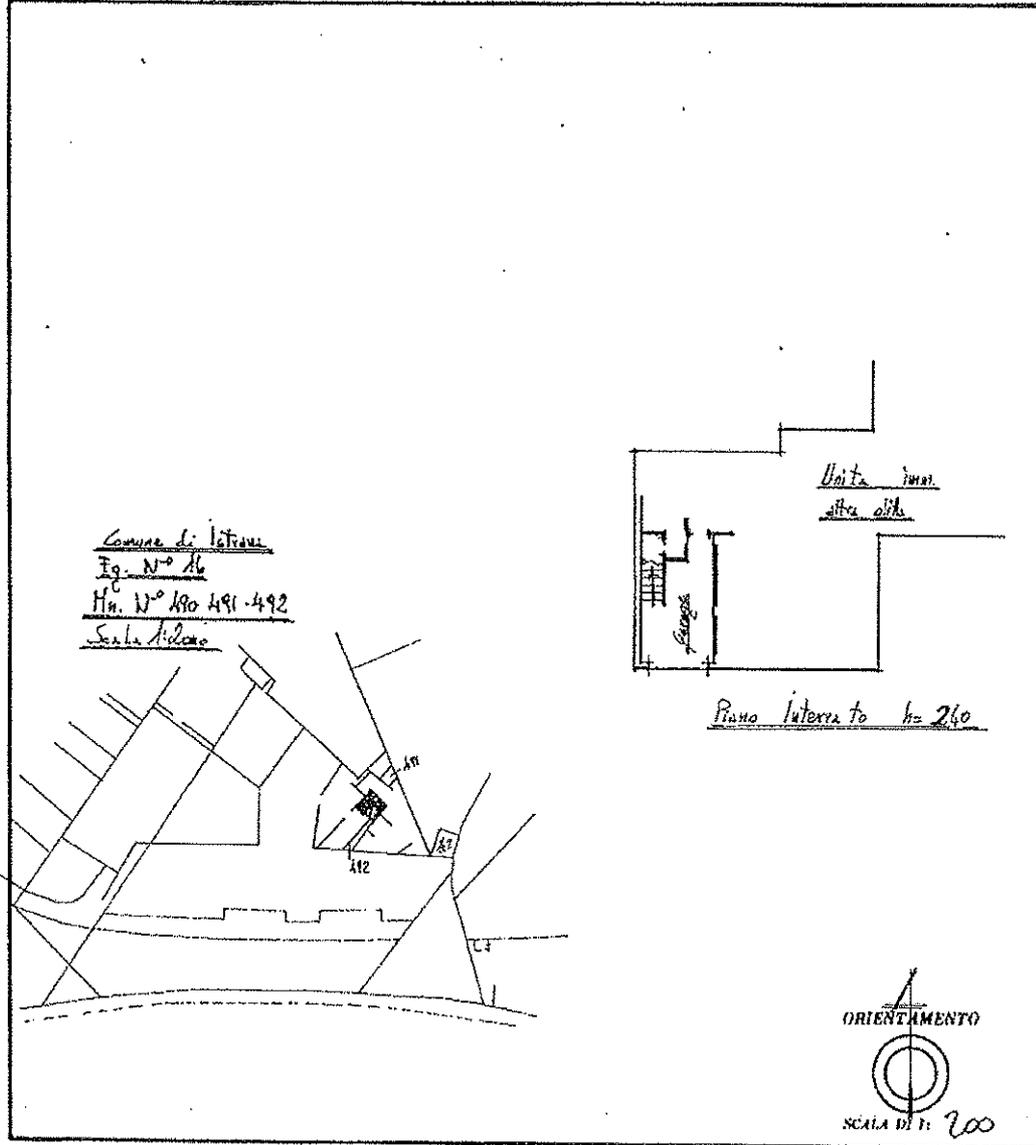
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 31 APRILE 1984, N. 351)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Istrana Via Fabio Filzi 490
10
 Ditta [REDACTED]
 Allegata alle dichiarazioni presentate all'Ufficio Tecnico Erariale di Istrana Scheda N° 5



Comune di Istrana
Fg. N° 26
M. N° 490 491-492
Scala 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROV. N°	10/490/10

Compilata dal Geom. Perotto
(Stipula, nome e cognome del tecnico)
Giuseppe
 iscritto all'Albo dei Geometri
 della Provincia di Treviso
 DATA 9.5.1984
 Firma: [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/01/2017 - Comune di ISTRANA (E375) - < Sez.Urb.: C - Foglio: 3 - Particella: 490 - Subalterno: 10 >
 Firmato DA: ISTRANA@UEJ@Effeprintac SF@BAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 7779000036c35a327697ed6522e5e5b

Ultima planimetria in atti

