

Studio Tecnico  
**dott. arch. FANTIN GIUSEPPE**  
 Corso Mazzini, 164/2  
 31044 MONTEBELLUNA (TV)  
 tel. 0423.303293

Esecuzione Immobiliare  
**R.G.E. 758/2012**

## TRIBUNALE DI TREVISO - ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Imm.re R.G.E. n. 758/2012**

udienza 20/07/2016

G.E. : dott. ANTONELLO FABBRIO  
 perito : arch. GIUSEPPE FANTIN

promossa da: **UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.**  
 con avv. ROBERTO RISCICA – Calmaggione n. 10 – 31100 TREVISO

contro : **esecutato 1**  
**esecutato 2**

con l'intervento di: 1) **UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.**  
 con avv. ROBERTO RISCICA – Calmaggione n. 10 – 31100 TREVISO  
 2) **EQUITALIA NORD S.P.A.**  
 c/o Agenzia di Treviso – viale Montegrappa n. 34 – 31100 TREVISO

### **RELAZIONE DI STIMA (Lotto Unico)**



**Lotto Unico : APPARTAMENTO TRICAMERE AL PIANO PRIMO  
 con posto auto al piano interrato**

*ubicazione* : CAERANO DI SAN MARCO (TV) – via Stocco n. 11/1 (piano primo) c/o condominio Piave

*disponibilità* : OCCUPATO DAGLI ESECUTATI e famiglia

*stato di conservazione* : MEDIOCRE

*quota pignorata* : INTERA (1/1) PIENA PROPRIETA'

*descrizione catastale* :

Comune di Caerano di San Marco (TV) – Catasto Fabbricati – Foglio 9

**mapp. 279 sub 10** : cat. A/2 – cl. 2 – vani 6,5 – sup. cat. tot. mq 173 – R.C. € 688,18

**mapp. 279 sub 55** : cat. C/6 – cl. 3 – mq 12 – sup. cat. tot. mq 12 – R.C. € 40,28

**Valore di vendita proposto : ----- € 95.000,00**

## INDICE

1)	<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE</u>	<u>3</u>
2)	<u>DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE</u>	<u>7</u>
3)	<u>AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA</u>	<u>19</u>
4)	<u>PROVENIENZE E SERVITU'</u>	<u>20</u>
5)	<u>VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</u>	<u>22</u>
6)	<u>FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</u>	<u>27</u>

**1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE**

L'appartamento al piano primo con posto auto al piano interrato oggetto di esecuzione è così censito catastalmente:

**Comune di CAERANO DI SAN MARCO (TV)**

**Catasto Fabbricati – Foglio 9** (corrispondente al Foglio 9 del Catasto Terreni)

**mappale 279 sub 10 :**

cat. A/2 – cl. 2 – vani 6,5 – R.C. € 688,18 – via John Kennedy n. 1 n. 6

superficie catastale totale: 173 mq; escluso aree scoperte: 170 mq;

**mappale 279 sub 55 :**

cat. C/6 – cl. 3 – mq 12 – R.C. € 40,28 – via John Kennedy piano S1

superficie catastale totale: 12 mq

**con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti, enti, spazi ed impianti comuni ai sensi dell'art. 1117 e segg. C.C. ed in base ai titoli di provenienza ed al Regolamento di Condominio**

Conformità intestazione catastale:

L'attuale ditta catastale corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

Conformità dati catastali:

La toponomastica dei subalterni 10 – 55 del mappale 279 è errata. La toponomastica corretta del mappale 279 sub 10 risulta essere “via Stocco n. 11/1, piano 1-6”, mentre quella del mappale 279 sub 55 risulta essere “via Stocco, piano S1”.

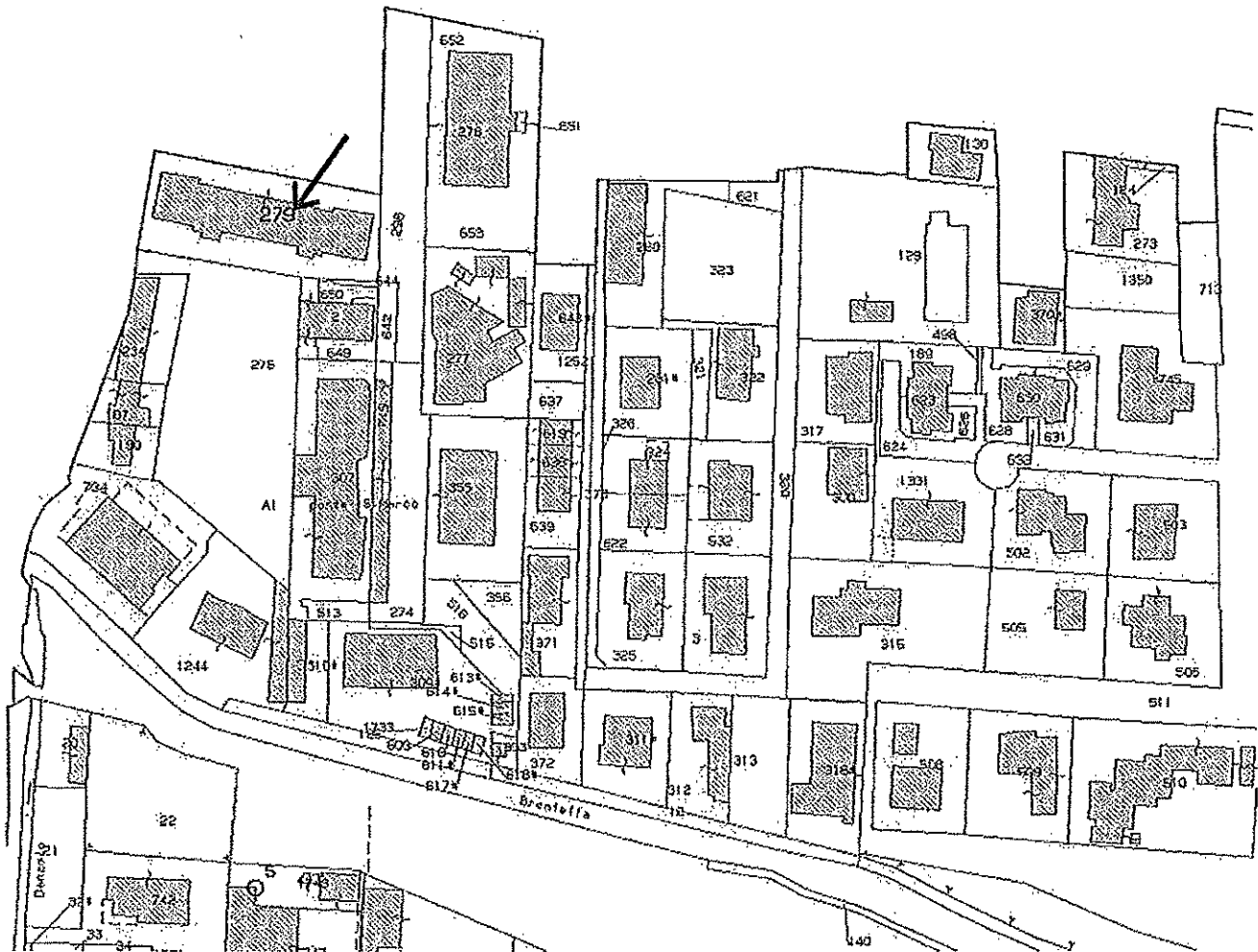
Identificazione al Catasto Terreni:

L'intero condominio, di cui le unità in oggetto fanno parte, insiste sull'area così censita al Catasto Terreni del Comune di Caerano di San Marco (TV):

foglio 9, mappale 279, ente urbano di mq 1.459

derivante da giusta denuncia di cambiamento in data 12/02/1971, prot. n. 421301, per unificazione dei mappali 295/a di mq 531, 295/c di mq 356, 279 di mq 572.

Figura 1 – estratto di mappa catastale (fuori scala)  
Comune di Caerano di San Marco, foglio 9, mappale 279



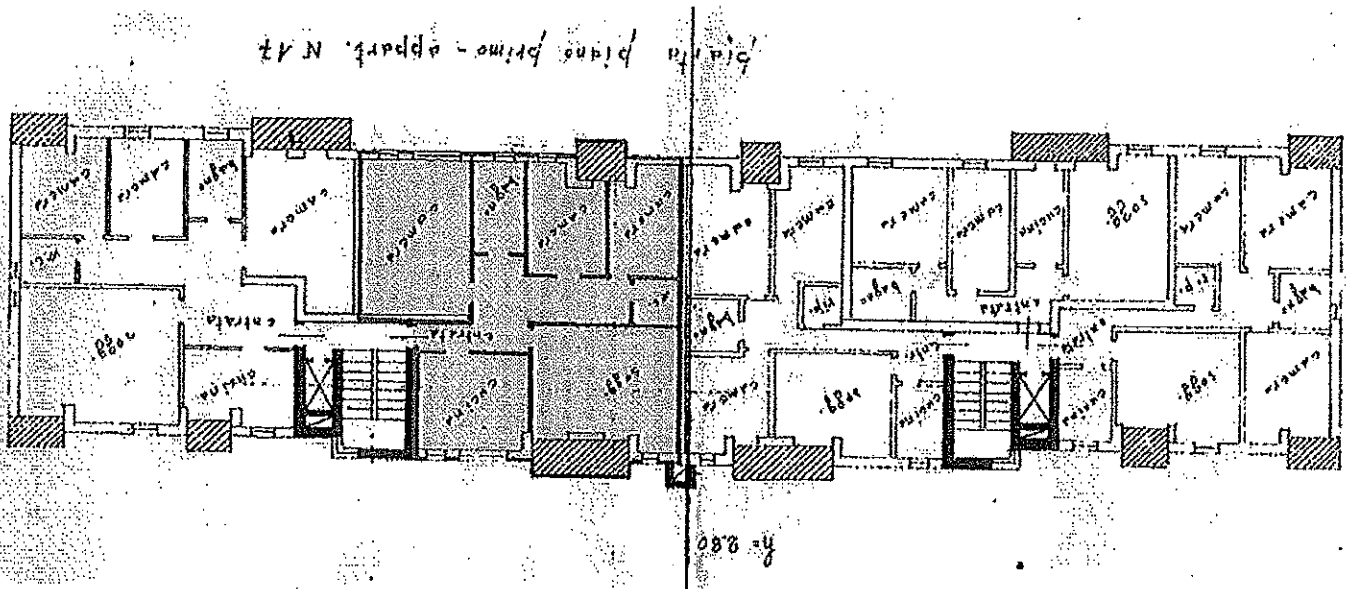
Conformità planimetrie catastali:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'appartamento al piano primo con locale soffitta al piano sesto, identificato con il mappale 279 sub 10 (foglio 9 Caerano S.M.), depositata in banca dati in data 16/02/1971, è conforme allo stato di fatto.

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del posto auto al piano interrato, identificato con il mappale 279 sub 55 (foglio 9 Caerano S.M.), depositata in banca dati in data 16/02/1971, è conforme allo stato di fatto.

Si evidenzia, come pure precisato nell'atto di provenienza a rogito notaio Bernini, rep. 9692 del 06/08/2007, che nelle suddette planimetrie catastali le unità vengono convenzionalmente indicate rispettivamente con il numero "17" (appartamento e magazzino) e con il numero "31" (posto auto).

Figura 2 – planimetria catastale, foglio 9, mappale 279 sub 10 (fuori scala)  
APPARTAMENTO PIANO PRIMO (colorato in azzurro)



PLANIMETRIA PIANO SESTO CON SOFFITTA PERTINENZIALE (colorata in azzurro)

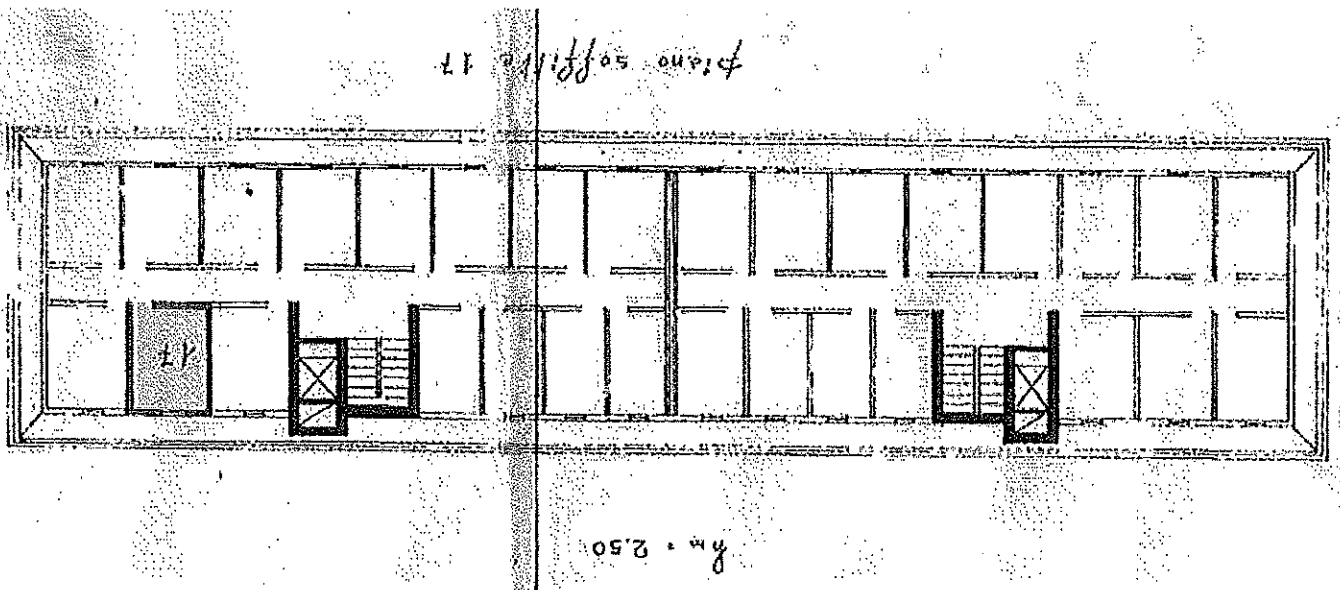
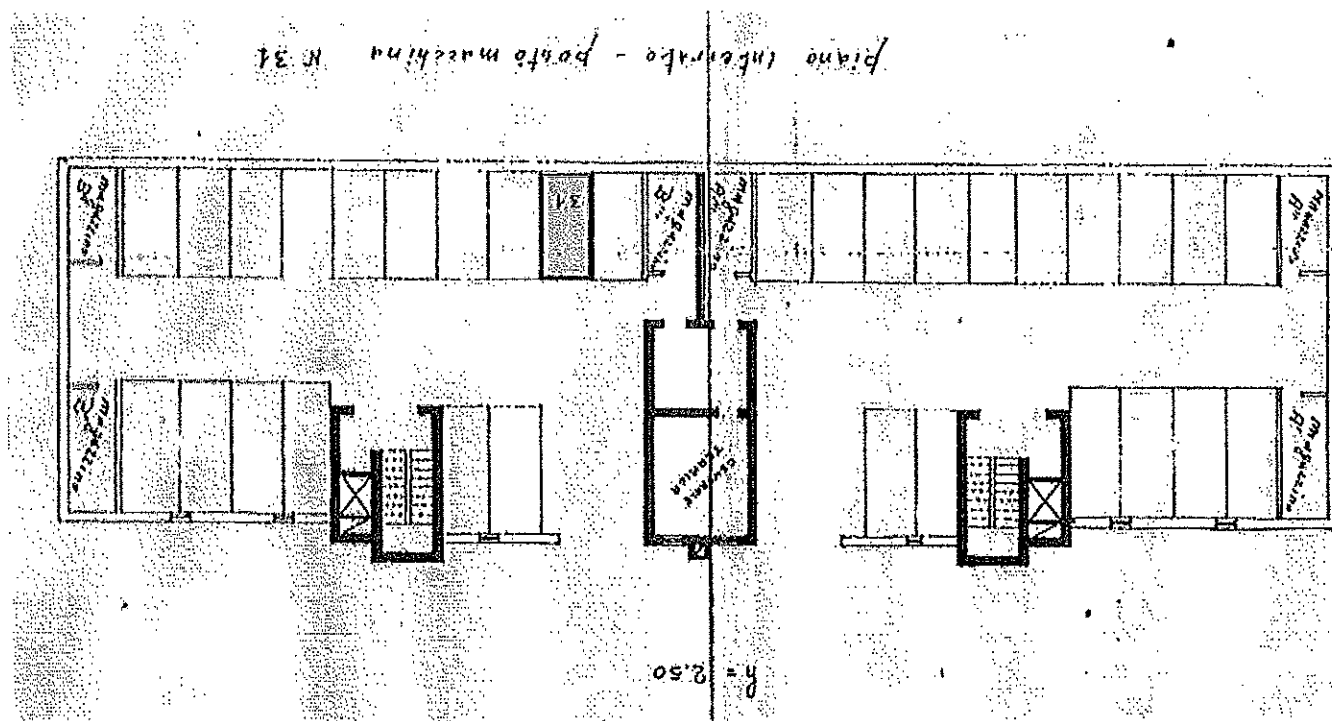


Figura 3 – planimetria catastale, foglio 9, mappale 279 sub 55 (fuori scala)

POSTO AUTO AL PIANO INTERRATO (colorato in azzurro)



Confini delle unità immobiliari (in senso orario, salvo altri e/o più precisi):

Il mappale 279 sub 10 (appartamento con locale soffitta), al piano primo confina a nord con muri perimetrali (affaccio libero), ad ovest con vano scale condominiale ed altra unità (appartamento) del medesimo edificio, a sud con muri perimetrali (affaccio libero), ad est con altra unità (appartamento) del medesimo edificio; la soffitta al piano sesto confina a sud con muri perimetrali (affaccio libero), ad est e ovest con altre soffitte del medesimo edificio, a nord con corridoio comune.

Il mappale 279 sub 55 (posto auto), al piano interrato confina a sud con spazio di manovra coperto condominiale, ad est ed ovest con altri posti auto, a nord con muri perimetrali controterra.

## 2) DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

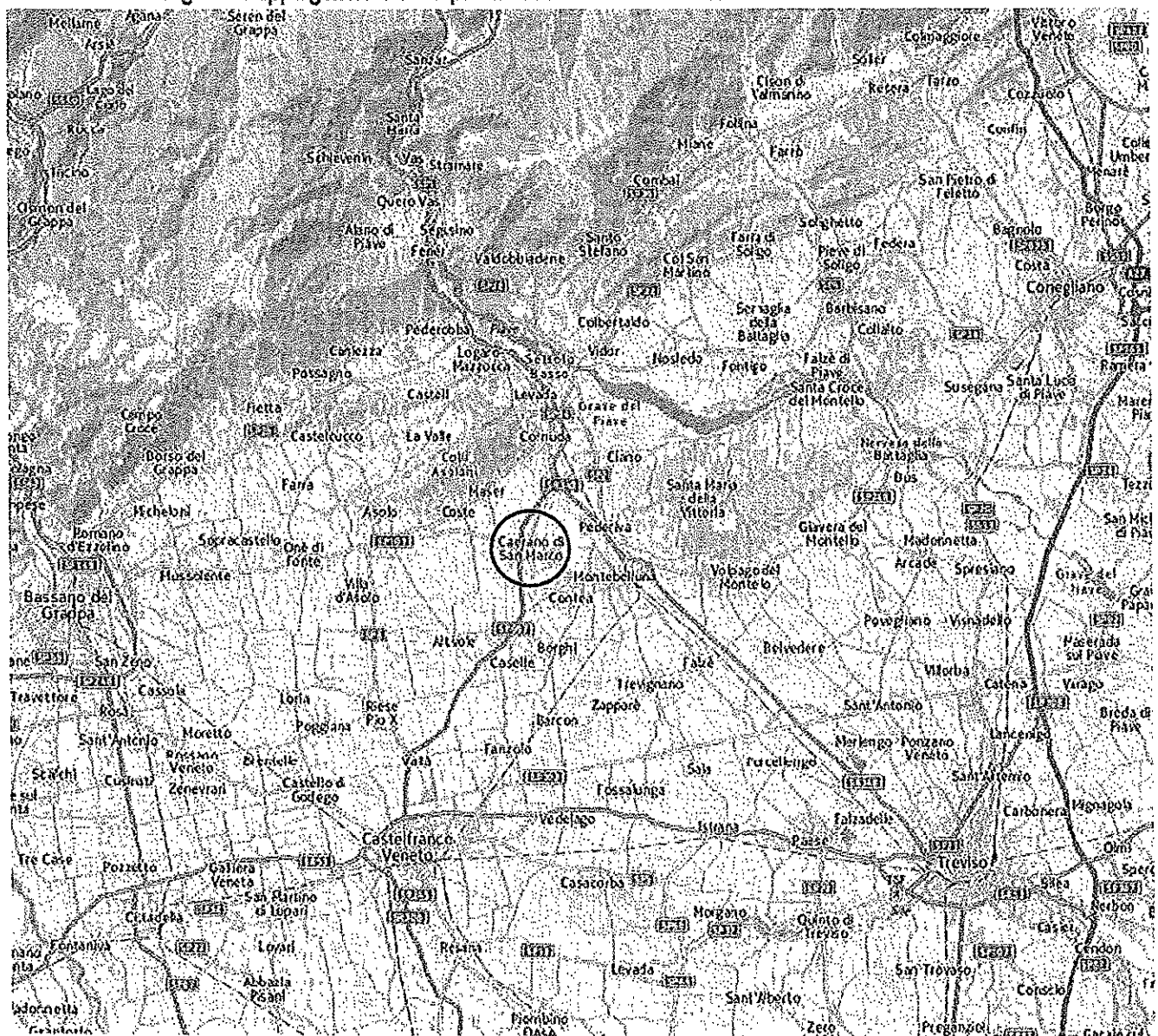
### 2.1) UBICAZIONE:

**CAERANO DI SAN MARCO (TV) – via Stocco n. 11/1 (piano primo) c/o condominio Piave**

L'appartamento è situato in zona centralissima a Caerano di San Marco, in quanto si affaccia sulla piazza principale sulla quale vi sono pure il Municipio, la Chiesa, le scuole, la banca, ecc. L'appartamento con posto auto in oggetto è parte di un complesso condominiale denominato "Condominio Piave", a destinazione mista, con il piano terra a destinazione commerciale ed i piani superiori a destinazione prevalentemente residenziale.

Essendo ubicato in zona centrale, è comodo ai principali servizi ed è facilmente accessibile.

**Fig. 4 – mappa generale della provincia di Treviso con indicazione dell'ubicazione dell'immobile**





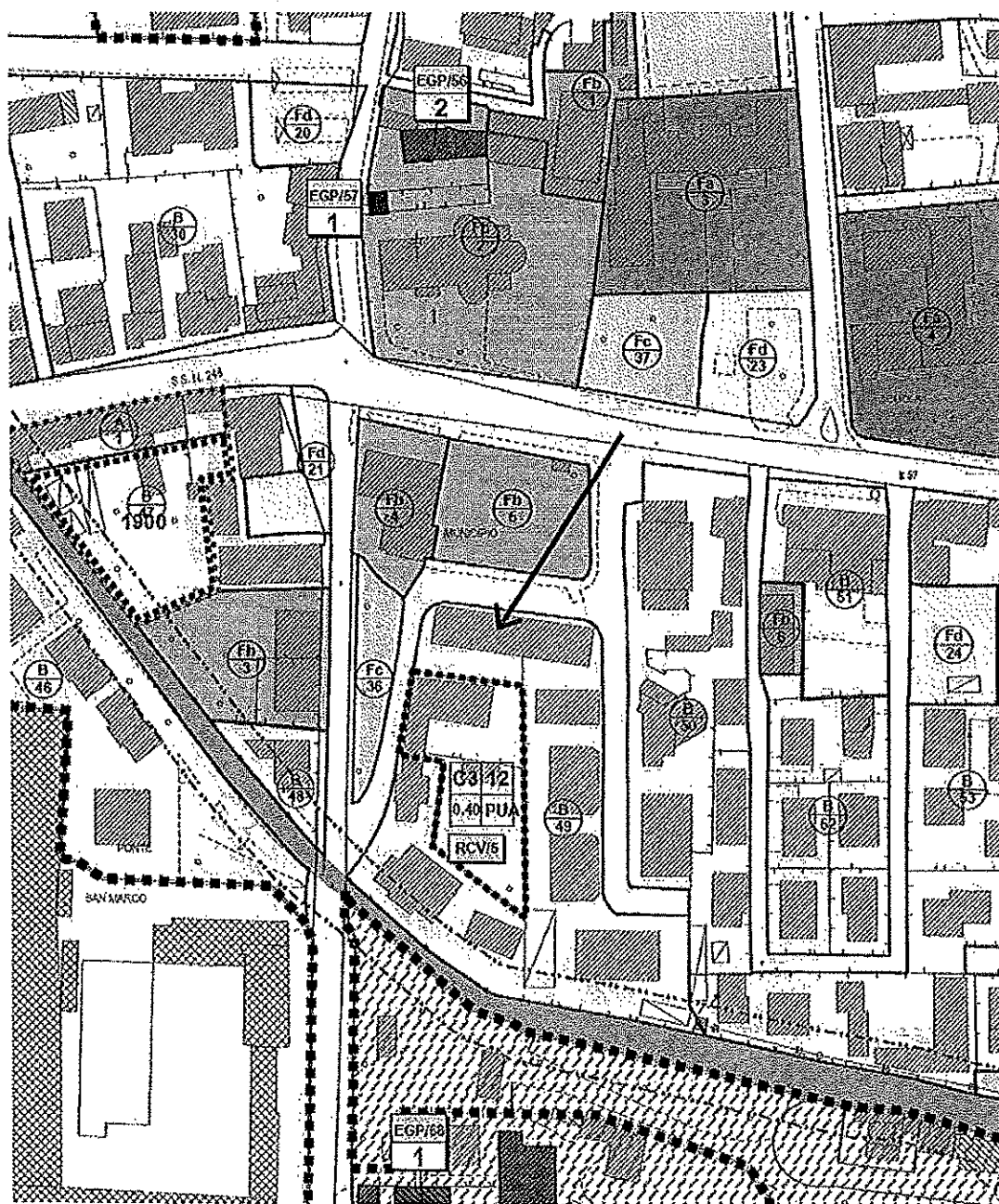




## 2.2) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Nel vigente Piano degli Interventi del Comune di Caerano di San Marco, l'area coperta e scoperta del condominio di cui fanno parte le unità oggetto di esecuzione ricadono in **Zona Residenziale B / 49**.

**Figura 8 – estratto Piano degli Interventi Comune di Caerano di San Marco**  
il fabbricato di cui sono parte le unità in oggetto è individuato con freccia rossa



### **2.3) DESCRIZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE:**

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare fanno parte di un più ampio fabbricato condominiale a destinazione mista (prevalentemente esercizi commerciali/uffici al piano terra, alloggi residenziali nei restanti piani), denominato "Condominio Piave".

Il fabbricato si sviluppa su sei piani fuori terra, oltre al piano sottotetto, ed uno interrato.

L'edificio condominiale è stato edificato a fine anni 1960 e, stante anche la vetustà dello stesso, presenta un mediocre aspetto architettonico.

Il condominio non è dotato di aree verdi condominiali; infatti lo scoperto condominiale (area scoperta del mappale 279) è pavimentato, ed adibito a marciapiede e strada sul lato nord (di fatto di uso pubblico) ed a scivolo condominiale per l'accesso al piano interrato sul lato sud.

Il condominio è servito da un vetusto ascensore condominiale con cabina di esigue dimensioni.

Le facciate esterne del condominio sono intonacate al civile e tinteggiate con finitura tipo graffiato (in alcuni punti vi sono macchie di umidità). Le pavimentazioni dell'ingresso e del vano scale condominiali sono in marmo. La pavimentazione della corsia di manovra carraia condominiale al piano interrato è in calcestruzzo del tipo liscio.

**Foto 9 – vista del prospetto nord del condominio di cui sono parte le unità in oggetto  
l'appartamento al piano primo oggetto di esecuzione è individuato con tratteggio rosso**



Foto 10 – particolare del prospetto nord dell'appartamento al piano primo oggetto di esecuzione



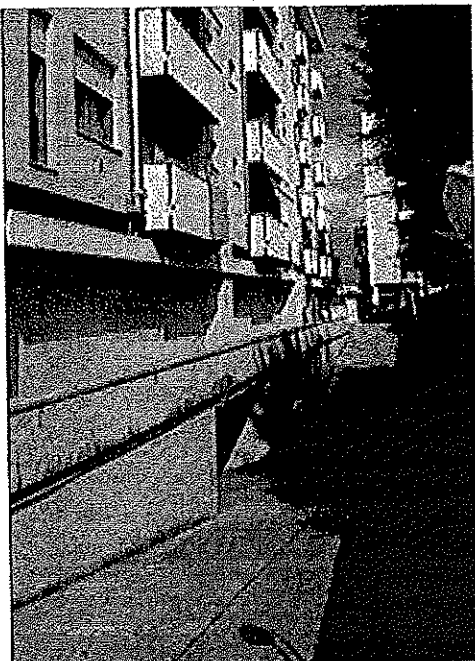
Foto 11 – vista del prospetto sud del condominio di cui sono parte le unità in oggetto  
l'appartamento al piano primo oggetto di esecuzione è individuato con tratteggio rosso



**Accessi:**

All'appartamento al piano primo vi si accede dall'androne di ingresso comune e dal vano scale / ascensore condominiale (scala B), sito sul lato sud del fabbricato.

Al posto auto sito al piano interrato vi si accede dallo scivolo scoperto condominiale posto sul lato sud dell'edificio, per il tramite di un portone ad apertura automatizzata condominiale e corsia di manovra condominiale, oppure dal vano scale condominiale interno.

**Foto 12 – scivolo scoperto condominiale****Foto 13 – portone automatizzato comune****Foto 14 – ingresso appartamento dal vano scale cond.****Foto 15 – ingresso appartamento dall'interno**

#### 2.4) DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

Trattasi di un appartamento al piano primo composto da un ampio ingresso-disimpegno, ampia cucina di oltre 16 mq, ampio vano soggiorno di oltre 30 mq con terrazza, camera matrimoniale, due camerette con terrazza, bagno finestrato, ripostiglio-wc cieco.

L'unità ha doppia esposizione, in quanto è con affaccio sui lati nord e sud del fabbricato, ove prospetta rispettivamente sulla piazza e sullo scivolo scoperto condominiale.

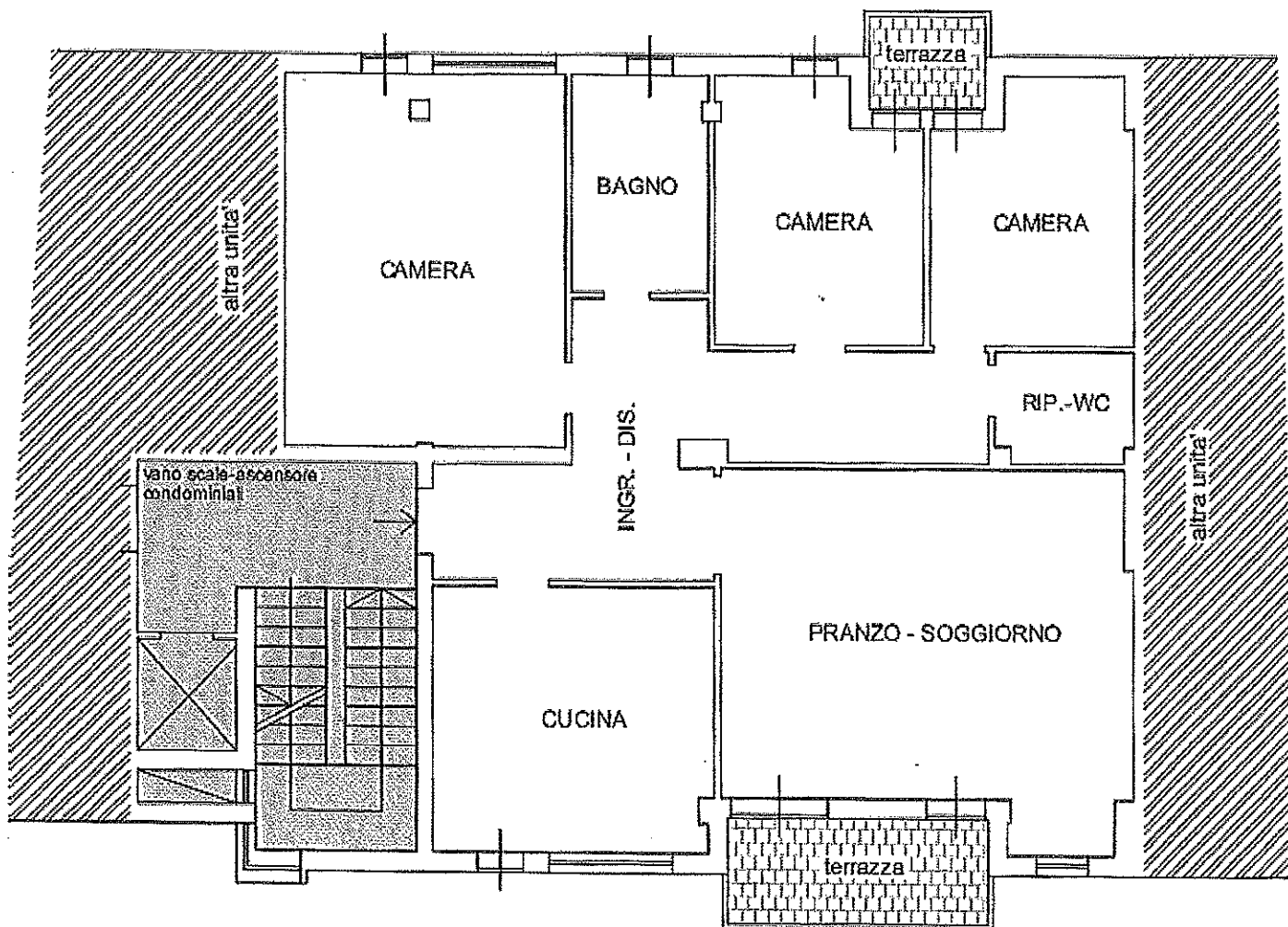
I lati est e parte del lato ovest confinano con altri alloggi di altra ditta, mentre il restante lato ovest confina con il vano scale condominiale.

Al piano sesto (sottotetto) vi è un locale uso soffitta.

Al piano interrato vi è il posto auto coperto.

L'alloggio non dispone di area scoperta ad uso esclusivo.

Figura 16 – schema a vista dell'APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO



**Finiture interne:**

La pavimentazione dell'ingresso-disimpegno e della sala pranzo-soggiorno è in piastrelle di marmo, quella della cucina e del bagno è in piastrelle di ceramica, come pure i rivestimenti bagno – wc.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile.

I serramenti esterni sono in legno ad anta con vetro semplice; esternamente vi sono le tapparelle.

Le finiture sono quelle tipiche dell'epoca di costruzione (anni 1970).

La pavimentazione del piano interrato è in calcestruzzo del tipo liscio.

**Epoca di costruzione e tipologia di struttura:**

La costruzione del fabbricato di cui sono parte le unità in oggetto risale a fine anni 1960.

Il "Condominio Piave", di cui sono parte le unità in oggetto, ha destinazione mista e ha forma rettangolare.

Il fabbricato si sviluppa su sei piani fuori terra, oltre al piano sottotetto, ed uno interrato.

La tipologia costruttiva e di finitura del condominio di cui sono parte le unità in oggetto è quella tipica degli edifici condominiali dell'epoca di costruzione del fabbricato stesso (anni 1960 - 1970). La struttura portante è mista in calcestruzzo ed in laterizio.

Nell'epoca in cui il complesso condominiale è stato edificato (anni 1960 - 1970), il Comune di Caerano di San Marco non era ancora classificato sismico.

Il fabbricato in genere e gli impianti ivi installati non rispettano i dettami imposti dall'attuale normativa in materia di isolamento termico, acustico e sulla conformità degli impianti tecnologici.

Dalla documentazione reperita presso i pubblici Uffici, non risulta che siano stati eseguiti lavori volti all'adeguamento sismico e/o al risanamento energetico dell'immobile.

**Impianti:**

L'impianto di adduzione dell'acqua potabile è da acquedotto comunale con contatore autonomo.

Il riscaldamento, come pure la produzione dell'acqua calda sanitaria, originariamente centralizzati, non sono più funzionanti, in quanto è stato deliberato che ogni singola unità deve dotarsi di impianti autonomi, ma nell'unità in oggetto non sono stati fatti i relativi lavori di adeguamento per rendere autonomo l'impianto e quindi l'unità in oggetto all'attualità è

**priva di impianto di riscaldamento.**

L'impianto elettrico risale all'epoca di realizzazione e non è adeguato alle vigenti normative.

Foto 17 – cucina

Foto 18 – camera matrimoniale

Foto 19 – soggiorno



Foto 20 – corridoio

---

Foto 21 – bagno

---

Foto 22 – esempio di umidità

---



Foto 23 – terrazza nord

---



Foto 24 – con freccia rossa, soffitta p.6°

Foto 25 – posto auto p. interrato

**Stato manutentivo:**

L'aspetto architettonico e conservativo generale del fabbricato è MEDIOCRE.

Lo stato di manutenzione e di finitura dell'appartamento è MEDIOCRE.

Esternamente si evidenzia la presenza di umidità sulle murature perimetrali condominiali.

Internamente si evidenzia la presenza di umidità in alcune zone delle murature ed in alcune zone del soffitto.

L'unità, oltre che di tutti i lavori di manutenzione straordinarie ed adeguamento degli impianti, necessita altresì di interventi di manutenzione ordinaria.

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caerano di San Marco non risulta che, nel corso degli anni, siano stati eseguiti lavori volti all'adeguamento sismico e/o al risanamento energetico dell'immobile.

**Classificazione energetica:**

Considerata la consistenza dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (superficie e volume riscaldato), il suo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia delle strutture di tamponamento e delle pareti divisorie interne, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti, indice di pessima qualità

energetica. Indicativamente, sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico, si presume che l'appartamento appartenga alla classe " G " .

**Stato dell'immobile :**

L'abitazione attualmente è occupata dagli esecutati e famiglia.

All'interno vi sono alcuni arredi, materiale e suppellettili vari.

L'arredo e le cose mobili non sono comprese nella vendita.

Saranno a carico dell'aggiudicatario gli eventuali oneri per lo smaltimento e/o custodia del materiale depositato presso l'unità oggetto di esecuzione.

Come già relazionato, l'unità è priva dell'impianto di riscaldamento funzionante.

**Spese condominiali arretrate:**

Come per legge e consuetudini, saranno a carico dell'aggiudicatario le spese condominiali pendenti a carico delle unità in oggetto.

Sulla scorta dei dati forniti dall'Amministratore condominiale risulta che :

- l'insoluto per le spese condominiali ordinarie arretrate alla data odierna ammontano a oltre € 5.150,00, salvo ulteriori conguagli;
- alla spesa di cui sopra vanno poi aggiunte le spese di manutenzione straordinaria sostenute nel periodo 2014 / 2015 per la costituzione di un fondo cassa legale, per la manutenzione del tetto condominiale e per il fondo speciale iniziale di elaborazione progetti e computi per l'adeguamento dell'autorimessa alla normativa antincendio, che per le unità in oggetto ammontano a circa 400 €;
- è altresì prevista la messa a norma dell'autorimessa condominiale per l'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi, per un preventivo dei lavori stimato in circa € 34.000,00 (arrotondati), salvo ulteriori conguagli ed imprevisti, da ripartire sulla base delle quote millesimali di proprietà;
- mediamente per le spese ordinarie condominiali dell'unità in oggetto il costo annuale è di circa € 650,00 (arrotondati), salvo ulteriori conguagli ed imprevisti.

### **3) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE RILASCIATE e CONFORMITA' URBANISTICA**

#### **Autorizzazioni Edilizie rilasciate**

La costruzione del complesso immobiliare di cui fanno parte le unità in oggetto è stata realizzata a seguito del rilascio dal Comune di Caerano di San Marco dei seguenti provvedimenti:

- Licenza Edilizia del 31/08/1968 prot. 4242, reg. costr. N. 160/68, per la costruzione di un fabbricato ad uso negozi ed appartamenti;
- Permesso di Abitabilità rilasciato il 27/01/1971 n. 160/68 per il fabbricato ad uso abitazioni e negozi.

#### **Conformità urbanistica**

Lo stato di fatto dell'appartamento al piano primo in oggetto è conforme allo stato autorizzato.

Il posto auto al piano interrato è conforme allo stato autorizzato.

Le dimensioni attuali della soffitta al piano sesto sono difformi dallo stato autorizzato.

#### **Sanabilità delle difformità riscontrate**

La difformità edilizia riscontrata sulle dimensioni della soffitta al piano sesto, difformi da quelle rappresentate nel grafico allegato alla Licenza Edilizia n. 160/68, risalgono ancora all'epoca di edificazione del fabbricato condominiale di cui è parte.

Infatti, ciò si può dedurre dalla planimetria catastale del 16/02/1971 che raffigura la soffitta con le medesime dimensioni di fatto attualmente esistenti in loco.

Essendo che la stessa difformità è presente sull'intero piano, comprendendo anche gli altri locali di proprietà di terzi (non oggetto della presente esecuzione), la regolarizzazione di tale difformità dovrebbe essere presentata congiuntamente per l'intero complesso condominiale.

**4) PROVENIENZE E SERVITU'****Titolo di provenienza degli ESECUTATI:**

Agli esecutati le unità in oggetto sono pervenute congiuntamente ed a parità di diritti tra loro in piena proprietà in forza di:

**Atto di Compravendita in data 06/08/2007, rep. n. 9.692, racc. n. 3.329, a rogito Notaio Dott. Edoardo Bernini di Montebelluna (TV), ivi registrato il 09/08/2007 al n. 5053 Atti S-IT, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 11/08/2007 ai numeri R.G. 40473 / R.P. 22560,**

con il quale gli esecutati acquistavano le unità immobiliari in oggetto costituite dall'appartamento al piano primo con ripostiglio al piano sesto e dal posto macchina nel piano interrato, facenti parte di un fabbricato in condominio denominato "Condominio Piave", sito in Comune di Caerano di San Marco (TV), tra via John Fitzgerald Kennedy e via Stocco (per il bene in oggetto via Stocco n. 11/1), il tutto catastalmente individuato al Catasto Fabbricati, Foglio 9, mappale 279 sub 10 – 55.

Si evidenzia che nel medesimo titolo di provenienza, viene precisato che nelle Piante allegate al Regolamento di Condominio le unità compravendute sono convenzionalmente indicate rispettivamente con il numero "17 – appartamento e magazzino" e con il numero "31 – posto auto".

**Trasferimenti antecedenti:**

Al precedente proprietario, le unità sono pervenute in piena ed esclusiva proprietà in forza dell'Atto di Compravendita in data 24/09/1971, rep. n. 38141, a rogito Notaio Dott. Galanti Roberto, già Notaio in Treviso, ivi registrato il 14/10/1971 al n. 3972/Pubblici, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 22/10/1971 ai numeri R.G. 19008 / R.P. 16891.

**Comproprietà sulle parti comuni:**

Alle unità immobiliari in oggetto compete pure la comproprietà sulle parti, enti, spazi ed impianti comuni del fabbricato di cui fanno parte, per legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C., ed in base ai titoli di provenienza e del Regolamento di Condominio.

In particolare dal titolo di provenienza, rep. 9.692 del 06/08/2007 notaio Bernini, si desume che fra le parti comuni rientrano:

- l'area di sedime censita al Catasto Fabbricati con il mappale n. 279;
- l'area scoperta censita al Catasto Fabbricati con il mappale n. 295;
- il locale centrale termica con annessi, locale contatori, due rampe e due corridoi dei garages, due androni d'ingresso, due vani scale a tutti i piani, vani ed impianti dei due ascensori, due corridoi delle soffitte, il tutto censito al Catasto Fabbricati con il mappale n. 279 sub 77 (bene comune non censibile).

#### **Regolamento di Condominio:**

Il Condominio, di cui le unità immobiliari oggetto di esecuzione fanno parte, è disciplinato dal Regolamento di Condominio, tabelle millesimali e piante dell'intero edificio che si trovano allegati rispettivamente sub B – C – D all'atto in data 02/04/1971, rep. n. 37749 del Notaio dott. Roberto Galanti, già Notaio in Treviso, ivi registrato il 21/04/1971 al n. 1740/Pubblici, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Treviso in data 13/05/1971 ai nn. 8984/7939.

Come evidenziato nell'atto di provenienza degli esecutati (notaio Bernini rep. 9692/2007), viene precisato che nelle Piante allegate al Regolamento di Condominio le unità compravendute sono convenzionalmente indicate rispettivamente con il numero "17 – appartamento e magazzino" e con il numero "31 – posto auto".

#### **Servitù:**

Le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari in capo all'odierno esecutato, facenti parte di un edificio condominiale, sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile e si possono così riassumere:

- le servitù nascenti dalla situazione di condominio o stabilite e poste in essere dalla legge;
- tutti gli obblighi, le limitazioni, le riserve e le servitù derivanti dalla vendita frazionata delle singole unità costituenti l'intero complesso residenziale;
- le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi derivanti dalla struttura condominiale;
- le servitù attive e passive di passaggio e attiva di non edificazione di cui all'atto in data 25/11/1969, rep. n. 34.969 del notaio Manlio Malabotta, già di Montebelluna, ivi registrato il 15/12/1969 al n. 1649/Pubblici, trascritto a Treviso il 20/12/1969 ai nn. 22795/19810.

## 5) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

### Criterio adottato per la stima dell'immobile

---

Ciascun bene può essere valutato sotto vari profili economici, in relazione alla ragione pratica per cui la valutazione è stata richiesta.

Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del **valore di mercato**, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato) e che si concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'alloggio da stimare.

### Consistenza dell'unità immobiliare

---

#### *Calcolo della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)*

La superficie dell'immobile (superfici principali e secondarie) sarà calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali ed internazionali.

APPARTAMENTO piano primo		circa mq 140
TERRAZZE piano primo		circa mq 9
SOFFITTA piano sesto	porzione autorizzata	circa mq 5
POSTO AUTO piano interrato		circa mq 10

#### *Calcolo della Superficie Commerciale*

Come da usi e consuetudini del locale mercato immobiliare, si computano ai fini della successiva valutazione anche le superfici commerciali dell'immobile, che si ottengono moltiplicando le superfici singole di cui sopra per i coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili).



APPARTAMENTO piano primo	mq 140 x 1,00	circa mq 140
TERRAZZE piano primo	mq 9 x 0,33	circa mq 3
SOFFITTA piano sesto	mq 5 x 0,33	circa mq 1
POSTO AUTO piano interrato	mq 10 x 0,50	circa mq 5
Incidenza parti condominiali		circa mq 1
	<b>TOTALE</b>	<b>circa mq 150</b>

La **superficie commerciale dell'immobile**, ricavabile dalla sommatoria della superficie principale e delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili), misura complessivamente (superficie indicativa) = **circa mq 150**

#### **Stima dell'unità immobiliare**

---

##### Caratteristiche immobiliari di comparazione

Ubicazione : zona centralissima di Caerano di San Marco

Destinazione: residenziale

Tipologia immobiliare: appartamento al piano primo con soffitta al piano sesto e con posto auto al piano interrato inserito in un edificio condominiale multipiano a destinazione mista edificato fine anni 1960 - primi anni 1970

##### Tabella con rilevazione dei prezzi di mercato e relativi dati immobiliari

Dall'esame della banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I., fonte: <http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>, si sono riscontrati i seguenti risultati:

Anno 2015 – Semestre 2

**Comune di CAERANO DI SAN MARCO (TV)**

**Fascia/zona: Centrale/CENTRALE**

codice di zona: "B1"

Microzona catastale n. 1

tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 1.100

Valore di mercato MAX: €/mq 1.400 per un valore di mercato MEDIO pari a €/mq 1.250

Si precisa che i suddetti valori unitari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare si riferiscono ad immobili con stato conservativo ottimo.

Dall'esame inoltre del sito <http://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari>, che riporta valori di natura statistica secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale, sulla base dei valori rilevati nei principali portali immobiliari nazionali, Agenzia delle Entrate OMI, Istat e Banca d'Italia, si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame:

Abitazioni civili (in ottimo stato)

2° fascia €/mq 1.072

fascia media €/mq 1.184

1° fascia €/mq 1.296

Si precisa che i suddetti valori unitari si riferiscono ad immobili con stato conservativo ottimo.

Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita di immobili simili ubicati in zona, si è svolta una accurata indagine anche sui principali siti immobiliari, rilevandone quelli più significativi (schematizzati nella sottostante tabella), riscontrando che i valori unitari medi rilevati in appartamenti inseriti in edifici condominiali vetusti ubicati nel medesimo Comune e nell'area limitrofa a quella delle unità in oggetto, variano da un minimo di circa € 600 al metro quadrato ad un massimo di circa € 1.000 al metro quadrato, con una media di circa € 800 al metro quadrato.

TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE	UBICAZIONE	SUP. [mq]	PREZZO DI VENDITA	VALORE UNITARI O	FONTE
appartamento piano sesto tre camere con box auto anni 1980	centrale	130	€ 100.000,00	€/mq 770	casa.it cod. annuncio 29***60*
appartamento piano primo con cantina e garage	centrale	75	€ 75.000,00	€/mq 1.000	casa.it cod. annuncio 30***66*
appartamento piano terzo tre camere con garage/magazzino	centrale	110	€ 65.000,00	€/mq 590	casa.it cod. annuncio 30***87*
appartamento piano secondo con magazzino e garage anni 1970	centrale	100	€ 90.000,00	€/mq 900	casa.it cod. annuncio 29***30*
				<b>MEDIA =</b> €/mq 815	

*Giudizio di valutazione*

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei paragrafi precedenti e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile ed il suo stato di conservazione, la vetustà, la tipologia e la consistenza del bene ed i suoi dati metrici, ecc., in particolare considerate le seguenti caratteristiche:

- Ubicazione : zona centralissima di Caerano di San Marco
- Destinazione: residenziale
- Tipologia immobiliare: appartamento tre camere al piano primo con terrazze, con soffitta al piano sesto e con posto auto al piano interrato (privo di scoperto esclusivo) inserito in un edificio condominiale multipiano a destinazione mista edificato nei primi anni 1970 con ascensore condominiale
- Vetustà: anni 1960 - 1970
- Superficie commerciale = mq 150
- Stato di conservazione dell'unità: mediocre
- l'unità attualmente è priva dell'impianto di riscaldamento funzionante e necessita di alcuni interventi di manutenzione

Eseguite quindi le analisi comparative su vendite di immobili con caratteristiche simili avvenute di recente nella zona e vista l'attuale situazione di completo ristagno del mercato immobiliare, specialmente per quanto riguarda l'offerta di una grande mole di appartamenti nuovi ancora invenduti, si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a ..... €/mq 850,00  
diconsi ottocentocinquanta/00

che corrisponde ad un valore a corpo per l'intera piena proprietà  
pari a mq 150 x €/mq 850 = ..... € 127.500,00  
diconsi centoventisettemilacinquecento/00

*Adeguamenti e correzioni*

Sulla base dei sopralluoghi e delle ricerche svolte, si sono accertate le seguenti condizioni (penalità) che determinano un adeguamento ed una correzione al valore dell'immobile come sopra calcolato (riduzione per assenza di garanzia del bene venduto):

- vi sono difformità edilizie riguardanti le dimensioni della soffitta al piano sesto risalenti all'epoca di costruzione (vedi paragrafo sulla regolarità urbanistica);
- l'unità attualmente è priva dell'impianto di riscaldamento funzionante, che dovrà essere installato ex novo;
- l'unità è interessata da fenomeni di umidità sulle murature perimetrali;
- l'isolamento acustico e termico, nonché gli impianti tecnologici, sono quelli risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato condominiale (anni 1960-1970);
- nell'epoca in cui il fabbricato è stato edificato, il Comune di Caerano di San Marco non era inserito nelle zone dichiarate sismiche;
- vi sono delle spese condominiali pendenti che, come per legge e consuetudini, saranno a carico dell'aggiudicatario;
- le eventuali spese di smaltimento del materiale presente nell'unità saranno a carico dell'aggiudicatario;

Gli adeguamenti e le detrazioni da operare alla luce delle considerazioni sopra esposte si possono così quantificare:

Oneri di regolarizzazione urbanistica	€ 2.000,00
Stato d'uso e di manutenzione <b>Impianto di riscaldamento non funzionante</b> <b>Interventi di manutenzione vari</b>	€ 20.000,00
Stato di possesso (presenza di arredi e materiali da smaltire a carico dell'aggiudicatario)	€ 2.500,00
Spese condominiali e arretrati vari	€ 8.000,00
<b>Totale detrazioni</b>	<b>€ 32.500,00</b>

Pertanto, il valore di vendita forzata che si propone per l'immobile in oggetto è così determinato:

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =  
 € 127.500,00 – € 32.500,00 = € 95.000,00

<b>VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA .....</b>	<b>€ 95.000,00</b>
	(dicasi Euro novantacinquemila/00)

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna all'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

**6) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Come risultante dal Certificato Notarile redatto in data 18/01/2013 dal Notaio dott. Antonio d'Urso di Mogliano Veneto e successiva verifica telematica eseguita dallo scrivente in data 05/05/2016 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (per l'aggiornamento alla data successiva di redazione del Certificato Notarile), per le unità immobiliari in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

**\*\*\* TRASCRIZIONI \*\*\***

- ❖ **Pignoramento Immobiliare trascritto in data 04/10/2012 ai nn. 29846 / 21791**

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 27/08/2012, repertorio n. 1159, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Montebelluna (TV)

**\*\*\*ISCRIZIONI \*\*\***

- ❖ **Ipoteca Volontaria iscritta in data 11/08/2007 ai nn. 40474 / 11182**

derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto notarile pubblico in data 06/08/2007, rep. n. 9693/3330, a rogito notaio Bernini Edoardo di Montebelluna (TV)

dati: capitale € 120.000,00; tasso interesse annuo 5,55 %; spese: € 60.000,00; totale € 180.000,00; durata 25 anni;

Montebelluna, lì 17/06/2016

*L'ausiliario del G.E.*  
dott. arch. **FANTIN GIUSEPPE**



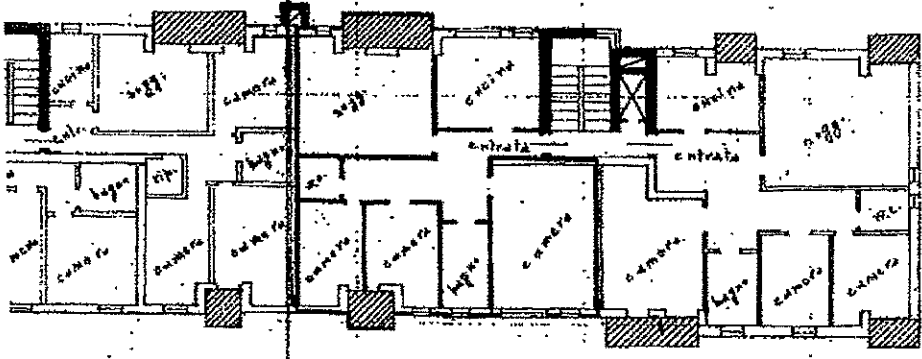
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

vicari - Situazione al 01/04/2016 - Comune di CAERANO DI SAN MARCO (BS49) - Foglio 9 Partelle 279 - Subalterno 10

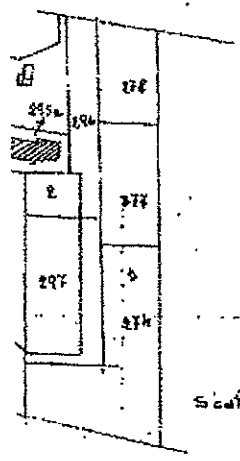
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Caerano S. Marco Via KENNEDY

Ditta: [REDACTED]  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Braviale di Treviso

h. 2.80



Stanza piano primo - appart. N. 17



Scala

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N.°	112 9 279 10	
----------------	--------------	--

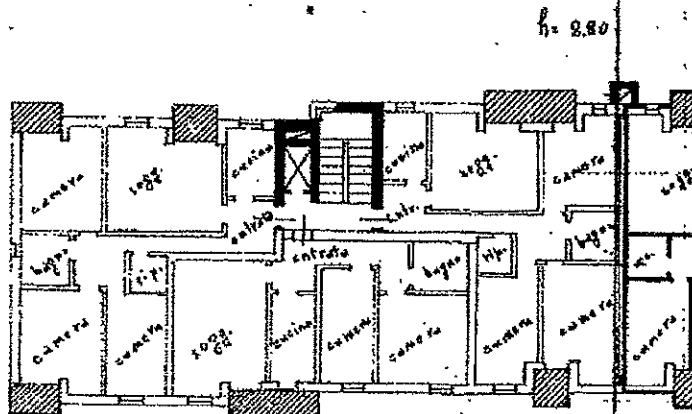
Compilato dal Geom. Bruno Tarise (Tito, nato e residente nel comune)

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di TV.

DATA 9-9-79

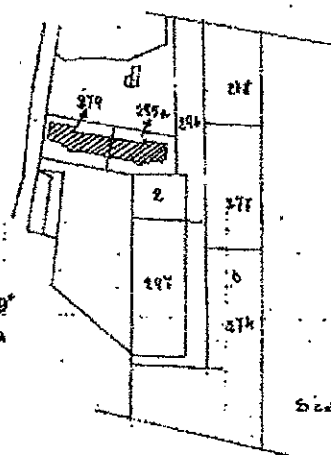
Firma: [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/04/2016 - Comune di CAERAN  
VIA JOHN KENNEDY n. 1 n. 6  
D.  
Al



h = 2,80

Diagonale



Sez. unica  
mapp. 279-285A

Scala

DJ  
PA

Data presentazione: 16/02/1971 - Data: 01/04/2016 - n. TV0044390 - Richiedente FANTIN GIUSEPPE PER TRIBUNALE TV  
Twe schiedel: 2 - Dimensioni di area: A71/370x5780 - Data di nascita: 1-1-1



Numero 1101/42816 - C. CALABRANO DESAN MARCO (CS) n. 12.6.

INVIOLABILI



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. 4 (Nuovo Conto Edilizio Urbano)

# DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

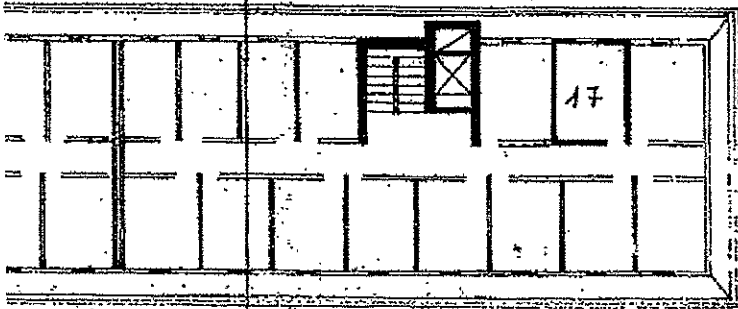
Lire 30

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CAERANO S. MARCO Via KENNEDY

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TRE FIERE

$\frac{1}{2} m = 2.50$



piano soffitto 17

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

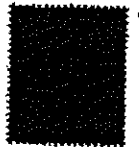
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

2/2

9  
239  
10



Compilata dal Geom. BRANDI (firma, nome e cognome del tecnico)

Inscritto all'Albo dei GEOM.

della Provincia di TV

del n° 2-2-7

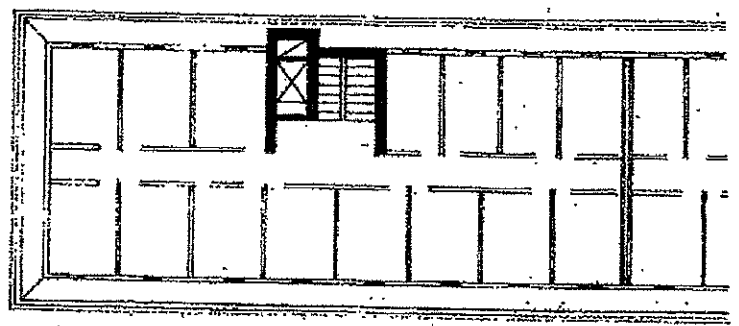
presso: CONGIUNTO

Scala 1/1000

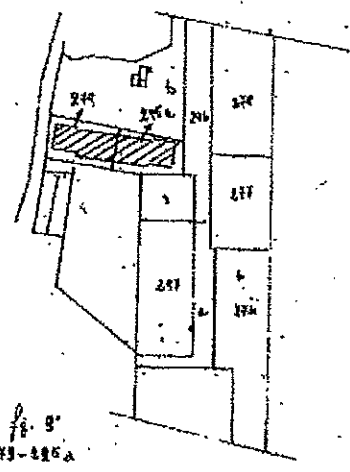
Ultima modificata in atti

Canton del Tribunale - Circondario 01/04/2016 - Com.  
VIA JOHN KENNEDY n. 1 n. 6.

$\frac{0}{2m} = 2.50$



piano soff.



Sez. unica fig. 8'  
prosp. 2.13-2.14

scala 1/3000

Data presentazione: 16/02/1971 - Data: 01/04/2016 - n. TV/0044390 - Richiedente FANTIN GIUSEPPE PER TRIBUNALE TV  
Tolscheder 2 - Formato di acq. A2(420x576) - Formato di scala: 1:1.5

abbracci - Situazione al 01/04/2016 - Comune di CARRANO DI SAN MARCO (B34) - Via Kennedy primo: S1;

REPUBBLICA  
N. 220 del 27/07/1978



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio C)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lir 30

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

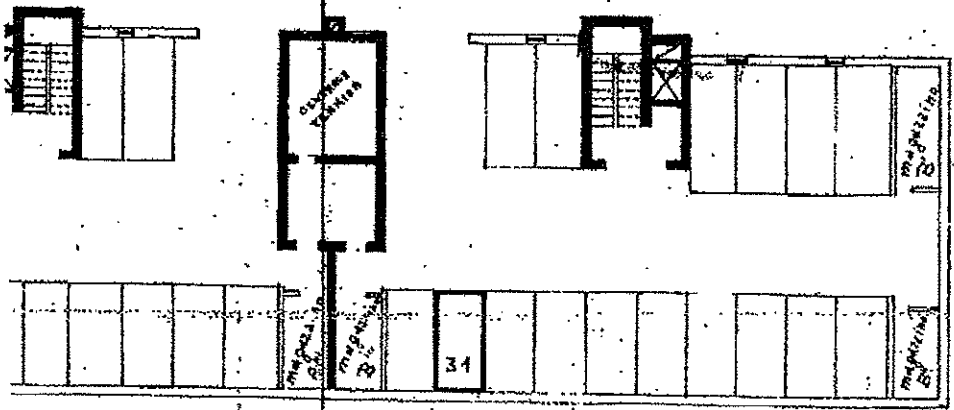
18 DICEMBRE 1978 - 11 APRILE 1980 (D.M. 11/10/78)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Carrano S. Marco Via Kennedy

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

$h = 2.50$



piano interrato - posto macchina N 31



Scala 1:200

ORIENTAMENTO

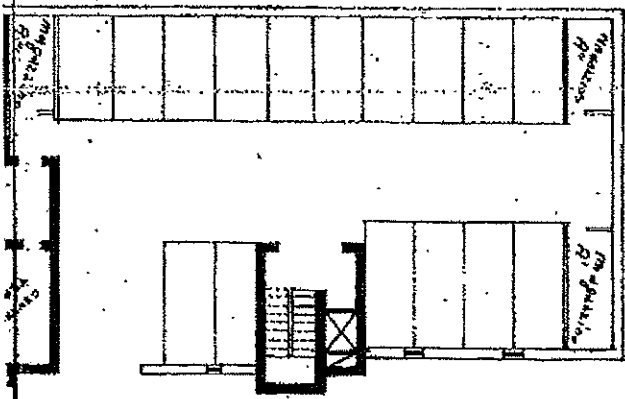


Scala di 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	

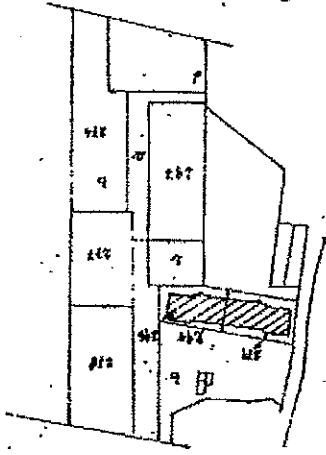
Completata dal Geom. Bruno Salar (Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di ...  
data 1-8-78  
Firma: Salar



piano inferiore

500. unica fig. 9°  
m. n. p. 277-282A  
scala 1:200



Città di Fiumicino in abbi  
Catasto del Fabbricati - Situazione al 01/04/2016 - Comune di CA  
VIA JOHN KENNEDY piano: S1;  
H =

Data presentazione: 16/02/1971 - Data: 01/04/2016 - n. TV0044393 - Richiedente FANTIN GIUSEPPE PER TRIBUNALE TV  
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A2(420x569) - Fatti di scala: 1:1.5