

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 637/2012 promossa da Unicredit S.p.a. con sede in Roma via Alessandro Specchi, 16 – Codice Fiscale: 00348170101, contro ESECUTATI n. 1 e n. 2.

Prossima udienza 28/09/2016

RELAZIONE DI STIMA

Delle unità immobiliari site in Comune di Casier, via Giovanni Falcone 8, site nel Condominio "Porto Sile A", in proprietà per 1/2 agli esecutati n. 1 e n 2 in regime della comunione vigente in Romania.

PREMESSO

Che con ordinanza in data 25.01.2016, inviata a mezzo pec, il G.E. Dott.ssa Alessandra Burra nominava quale esperto stimatore il sottoscritto geometra Roberto Piccin nato a Conegliano il 30.10.1959, domiciliato in Conegliano via Immacolata di Lourdes 148/7, Codice Fiscale: PCC RRT 59R30 C957D, iscritto al Collegio dei geometri della provincia di Treviso al n. 1826, nel procedimento di cui sopra.

Contestualmente il G.E. fissava per il 15.02.2016 la data per il giuramento; nella stessa udienza veniva nominato custode del compendio immobiliare pignorato, in sostituzione del debitore esecutato, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso.

Relativamente ai beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha provveduto ad effettuare verifiche on-line, all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio per la richiesta della documentazione catastale ed ipotecaria, inoltre ha effettuato ispezioni

presso: Ufficio Tecnico del Comune di Casier al fine di reperire tutta la documentazione tecnica relativa alle unità immobiliari di proprietà degli eseguiti.

Nel corso del sopralluogo effettuato, preventivamente concordato con il geom. Stefano Pellizzato dell'Istituto Vendite Giudiziarie, si è controllato, verificato e ripreso le unità in perizia, la loro consistenza, qualità, ubicazione nel contesto urbano e territoriale al fine di palesare al Sig. Giudice l'effettiva realtà dei beni.

La relazione tecnica di stima è articolata secondo la struttura indicata dalle Linee Guida nelle procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Treviso, promosso dalla Consulta Ordini e Collegi professioni tecniche del territorio della Provincia di Treviso.

RISPOSTA AL QUESITO

1.0 FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerata la disposizione, composizione e destinazione d'uso delle unità immobiliari in esecuzione, consistenti in un alloggio al piano primo, oltre a garage e magazzino posti al piano interrato, con accesso da parti comuni, è parere dello scrivente stimatore che il compendio costituisca un unico lotto in quanto la formazione di un secondo lotto, costituito dal magazzino identificato con il sub. 100, diminuirebbe l'appetibilità commerciale di entrambi i lotti.

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

L'immobile pignorato si trova in Comune di Casier, via Giovanni Falcone 8, nel Condominio "Porto Sile A"; con accesso da strada interna di lottizzazione (via Giovanni Falcone) confluyente su viale della Liberazione

(che collega il centro di Casier con la frazione di Dosson); ubicato in un quartiere di tipologia residenziale. a circa 200 metri dal centro del paese e a 6 Km circa dal centro del municipio posto nella frazione di Dosson e a circa 10 Km dal centro di Treviso.

L'accesso al fabbricato "Porto SileA" è consentito attraverso area scoperta comune anche con l'altro edificio "Porto Sile B" adibita a verde e camminamenti.

Per mezzo di vano scale comune, che collega il piano interrato al piano primo si giunge all'unità residenziale, sita al piano primo e costituita da ingresso-soggiorno con angolo cottura, terrazzo, corridoio notte, un bagno con balcone, camera matrimoniale e camera singola.

Al piano interrato garage e magazzino raggiungibile dall'interno attraverso vano scala e corridoio comune; dall'esterno si accede al garage attraverso rampa e tunnel comuni ad altre unità immobiliari.

La planimetria catastale agli atti, identifica lo stato dei luoghi.

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare risulta così censita al Catasto Fabbricati:

Comune di Casier - Sezione B - Foglio 2

Mappale n. 370 sub. 89 Via Giovanni Falcone 8 (in catasto Viale della Liberazione) piano 1, Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza vani 4, Superficie catastale mq. 71 - Rendita € 433,82.

Mappale n. 370 sub. 102 Via Giovanni Falcone 8 (in catasto Viale della Liberazione) piano S1, Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza mq. 25, Superficie catastale mq. 25 - Rendita € 41,32.

Mappale n. 370 sub. 100 Via Giovanni Falcone 8 (in catasto Viale della

Liberazione) piano S1, Categoria C/2 – Classe 2 - Consistenza mq. 7,

Superficie catastale mq. 8 - Rendita € 10,85.

Si precisa, ai fini catastali, che l'area coperta e scoperta del complesso immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari di cui sopra, coincidono con quanto individuato al Catasto Terreni, Foglio 10, del Comune di Csier, con il mappale 370, ente urbano di mq. 3.784.

1.3 CONFINI

L'appartamento confina con le particelle 370 sub. 90 (abitazione) sub. 78 (BCNC vano scala di mq. 15), 370 sub. 88 (Abitazione), e muri perimetrali sui lati nord-est e sud-est.

Il garage sub. 102, confina con le particelle 370 sub. 74 (BCNC rampa di accesso disimpegno auto di mq. 273), sub. 76 disimpegno di mq. 6 e sub. 101.e sub. 103.

Il magazzino (sub. 100 del piano interrato) confina con le particelle 370 sub. 76 (BCNC disimpegno di mq. 6) 370 sub. 101, muro perimetrale sul lato sud-ovest e mapp. n. 370 sub. 99.

1.4 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Sul bene pignorato non esistono vincoli di natura storico – artistica, alberghieri di inalienabilità o di divisibilità; sono sussistenti sevità a favore di:

- Enel di cui all'atto autenticato nell'ultima delle sottoscrizioni dal dott.

Roberto Ucci, Notaio in Treviso, in data 16 maggio, 1994 repertorio n. 34.437, ivi trascritto in data 03.06.1994 al n. 716 serie V e trascritto a Treviso il 08.06.1994 ai numeri R.G. 14.445 e R.P. 10.899.

- Convenzione edilizia di cui all'atto ricevuto da Arrigo Manovello,

Notaio in Treviso, in data 27.01.1992 repertorio n. 71.964, trascritto a Treviso in data 24.02.1992 ai numeri R.G. 7.449 e R.P. 6.077.

- Non si sono riscontrate ulteriori servitù se non quelle derivanti dal contesto condominiale.

1.5 DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA

Il lotto è intestato in piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni agli esecutati n. 1 e n. 2, giusto atto di compravendita ai rogiti del dott. Matteo Contento notaio in Montebelluna, repertorio n. 5.653 raccolta n. 3.251 in data 15.12.2006 Registrato a Montebelluna il 02.01.2007.

1.6 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONI:

1. Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta nei RR. II. di Treviso in data 29.12.2006 ai numeri R.G. 64.350 - R.P. 16.732 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la somma di € 263.340,00 di cui capitale € 175.560,00; contro gli esecutati n. 1 e n. 2 per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni

TRASCRIZIONI:

1. Verbale di pignoramento immobili in data 04.07.2012 repertorio n. 3.136 dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso, Codice Fiscale 80005620267, trascritto in data 02.08.2012 ai numeri R.G. 24.274 - R.P. 17.807, a favore di [REDACTED] contro gli esecutati n. 1 e n. 2 per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.

1.7 - DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

Il lotto consta in un appartamento al piano primo con magazzino e garage al piano interrato sito in Casier via Giovanni Falcone 8, in complesso immobiliare ad uso residenziale, disposto su due piani fuori terra, dotato di pertinenze comuni ad altre unità immobiliari, adibite a verde, camminamenti, vano scala, rampa e spazi manovra.

Il fabbricato è in discreta posizione, tranquilla, in un contesto residenziale di edilizia civile. E' costituito da struttura portante in telaio di calcestruzzo armato, solai ai piani e copertura in laterocemento.

Tamponamenti perimetrali in muratura intonacata a cassetta, costituita da mattoni semipieni dello spessore di cm. 18 e forato laterizio da cm. 6 con interposto isolamento in poliuretano espanso di cm. 3; tramezzature interne in laterizio con intonaco.

L'unità abitativa, in normale stato di manutenzione e conservazione, è dotata di pavimentazione in piastrelle ceramicate nella zona giorno, corridoio, bagno e terrazzi; nei locali ad uso camera pavimentazioni in lamparquet. I rivestimenti del bagno e del locale cottura sono in piastrelle ceramicate, in tutti gli altri locali il rivestimento è in idropittura.

Serramenti interni in legno tamburato, gli esterni in legno con vetrocamera, dotati di oscuri in legno.

Impianto elettrico sotto traccia. L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo a gas metano, con caldaia

Neca..

Al piano interrato di altezza ml. 2,40 insistono:

- autorimessa con superficie utile di circa mq. 24,35 delimitata da

tramezze in laterizio con intonaco tinteggiato, muratura esterna il cls tinteggiato, portone basculante in lamiera, pavimentazione in cls del tipo industriale;

- Magazzino con superficie utile di circa mq. 6,78 delimitata da muratura in laterizio intonacato e tinteggiato, con finestra agettante su bocca di lupo.

L'alloggio con altezza di ml. 2,70 al piano primo è costituito dai seguenti locali con relativa superficie utile:

Ingresso - Soggiorno e cottura	mq.	23,98
Corridoio	mq.	6,05
Bagno	mq.	3,90
Camera	mq.	15,52
Camera	mq.	9,31
Terrazzo bagno	mq.	2,16
Terrazzo soggiorno	mq.	3,34

Per la determinazione della consistenza dell'immobile, il computo della superficie commerciale omogeneizzata, considera la somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali. Per la pertinenza di ornamento (terrazza) si computa nella misura del 25% fino a 25 mq. e nella misura del 10% per la quota eccedente a 25 mq.; mentre per i locali accessori diretti (cantina e garage) si computa nella misura del 50%.

Abitazione al piano primo, di	mq.	68,73 x 1,00	= mq.	68,73
Terrazzi di	mq.	5,50 x 0,25	= mq.	1,38

Garage al piano interrato, di mq. 27,35 x 0,50 = mq. 13,68

Magazzino al piano interrato mq. 7,80 x 0,50 = mq. 3,90

Superficie omogeneizzata = mq. 87,69

La superficie dell'immobile misurata secondo il criterio SIN (Superficie Interna Netta) misura complessivamente mq. 95,39. La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente dettaglio (superficie omogeneizzata) misura complessivamente mq. 87,69.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in data anteriore al 08.10.2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di Casier, non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

Lo scrivente non ha potuto presentare al portale della Regione Veneto l'APE perchè secondo quanto espresso dell'art.4 comma 3 del decreto 26 giugno 2015, il libretto di impianto non è stato registrato presso l'ufficio competente della stessa Regione Veneto, requisito obbligatorio per il deposito dell'attestato di prestazione energetica.

Considerati, quindi la consistenza dell'immobile (di superficie utile inferiore a 1000 mq.), il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti, indice di una medio bassa qualità energetica.

1.8 - RISPONDENZA ALLE NORME URBANISTICO EDILIZIE.

L'edificio insiste, nella cartografia del P.A.T. in zona di urbanizzazione consolidata, che comprende le parti di territorio dove i processi di trasformazione urbanistica sono sostanzialmente completati dando forma ad insediamenti strutturati sia di tipo residenziale che produttivo e quelle già riconosciuta nel Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC), quale ZTO di tipo C2.

L'edificio è stato realizzato in virtù della concessione edilizia n. 92/153 del 13.07.1993;

Certificato di collaudo a firma del Dott. [REDACTED] n data 20.10.1994.

Certificato di abitabilità n. 92/153.1 del 04.02.1995

A seguito del sopralluogo e delle verifiche presso l'ufficio tecnico comunale, si è riscontrata la conformità tra lo stato dei luoghi, il progetto depositato presso il Comune di Casier e le schede catastali agli atti.

1.9 - DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono occupate dagli esecutati.

1.10 - SITUAZIONE DI CONDOMINIO

Le unità fanno parte del Condominio "Porto Sile A" disciplinato da regolamento condominiale e annesse tabelle millesimali. Eseguito

l'accertamento presso l'amministratore di Condominio, [REDACTED]

[REDACTED]

si evidenzia quanto segue:

Gli esecutati sono in difetto di pagamenti delle spese condominiali per un importo complessivo di circa € 1.000,00 relativo agli esercizi degli ultimi

due anni.

In forza del R.D. 30.03.1942 art. 63 "chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato, solidamente con questo (artt 1292 e seguenti C.C.) al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente", risulta pertanto una situazione debitoria nei confronti del Condominio "Porto Sile A" per l'esercizio 2015 - 2016 di circa € 1.000,00 che saranno detratti dal valore dell'immobile.

1.11 - STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Con riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, nell'affrontare il tema specifico, il criterio più opportuno da adottare, si ritiene sia il metodo del confronto di mercato. Metodo integrato, oltre che dalla comparazione finale con valori medi, per immobili simili riscontrati nell'ambito territoriale e da un calcolo tecnico numerico. Detta modalità considera ed elabora elementi specifici dell'immobile (coefficienti di merito) quali: consistenza commerciale, pertinenze, ubicazione, destinazione urbanistica dell'area scoperta, contesto urbano, epoca della costruzione, qualità dei materiali impiegati nelle finiture interne ed esterne, dotazione di impianti tecnologici, tipologia e funzionalità dell'alloggio, spazi e distribuzione interni, caratteristica architettonica, stato conservativo, livello manutentivo, nonché degli attuali costi di costruzione e dell'esistenza in zona dei servizi primari e di attività commerciali.

La ricerca di mercato effettuata ha preso in considerazione edifici residenziali posti in ambiti di simile contestualizzazione e collocati nelle vicinanze o nello stesso Comune. Sulla base degli elementi specifici

sopradescritti, i prezzi unitari relativi alle offerte immobiliari rilevate si attestano tra i 1.546,00 e i 1.436,00 €/mq. circa per immobili con tipologia simile.

ELEMENTI DI COMPARAZIONE

Comune di Casier (TV) Via Da Ponte Superficie mq. 80 Prezzo € 119.000,00 Prezzo Unitario €/mq 1487,00 Fonte La casa intermedia	Comune di Casier (TV) Via Giovanni Falcone Superficie mq. 64 Prezzo € 99.000,00 Prezzo Unitario €/mq 1546,00 Fonte Unicredit subito casa	Comune di Casier (TV) Via Tabanelli Superficie mq. 55 Prezzo € 79.000,00 Prezzo Unitario €/mq 1436,00 Fonte Agenzia Pittarello Silvia
---	---	--

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come precedentemente esposto, il più probabile valore di mercato a mq. dell'immobile oggetto di stima risulta per arrotondamento pari ad € $(1.487,00+1.546,00+1.436,00) / 3 = 1.489,00$ €/mq

Si attribuiscono quindi i seguenti valori.

LOTTO UNICO:

Appartamento al piano terra e primo, dotato locale garage al piano terra, superficie commerciale:

mq. 87,69 x € 1.489,00 = € 130.570,41

In arrotondamento = € 130.000,00

1.12 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo breve rispetto ai tempi di commercializzazione in libero mercato, operando all'asta giudiziaria.

Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene art. 2922 Codice Civile,
tipologia di vendita, difficoltà per accessi all'immobile, tempi per
ottenimento del decreto e mancato reddito si stima uno **sconto del 30%**

=€ 39.000,00

Spese condominiale arretrate per gli esercizi 2015 - 2016 =€ 1.000,00

Lo scrivente perito stimatore, propone quale prezzo di vendita forzata la
somma di: 130.000,00 - (39.000,00 + 1.000,00) = € **90.000,00**

(Novantamila/00).

1.13 – ELENCO ALLEGATI

- 1 *Atto di compravendita*
- 2 *Estratto di mappa*
- 3 *Estratto di P.R.G.C.*
- 4 *Visura catastale e planimetria catastale*
- 5 *Documenti urbanistici*
- 6 *Visure ipotecarie: iscrizioni e trascrizioni*
- 7 *Documentazione fotografica*

RIEPILOGO

Nel concludere il mandato ricevuto, comunico di aver verificato in
cancelleria la non esistenza di altri soggetti intervenuti e di aver inoltrato
la presente relazione peritale ai legali dei creditori intervenuti e
all'esecutato.

Conegliano, 29 giugno 2016

Il perito Roberto Piccin

MODULORPIO
F. sig. rom. 497

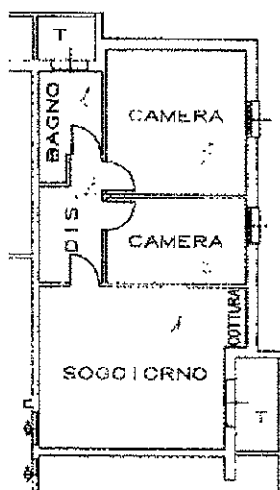


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (GEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di CASIER via DELLA LIBERAZIONE civ.



10 metri

PIANTA PIANO PRIMO (P.1) H.=2.70

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/03/2016 - Comune di CASIER (B965) - < Sez.Urb.: B - Foglio: 2 - Particella: 370 - Subalterno: 89 >
VIA DELLA LIBERAZIONE piano 1

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima planimetria in atti

Compilata dal L. ARCHITETTO
(Titolo, cognome e nome)
PACCIARO DANIELE

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 21/09/1994 - Data: 08/03/2016 - n. T302866 - Richiedente: [REDACTED]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato di stampa richiesto: A4(210x297)
n. sub. 89

data Firma

MODULARIO
F. ng. rend. 487

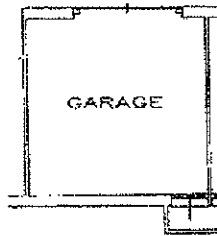


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BR (CEU)

LIRE
500

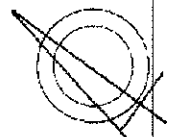
Planimetria di u.i.u. in Comune di CASIER..... via DELLA LIBERAZIONE..... civ.....



10 metri

PIANTA PIANO INTERRATO (S1) H.=2.40

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/03/2016 - Comune di CASIER (B965) - < Sez.Urb.: B - Foglio: 2 - Particella: 370 - Subalterno: 102 >
VIALE DELLA LIBERAZIONE piano S1,

Denuncia di variazione
Ultima planimetria in atti

Compilata dal **L. ARCHITETTO**
(T. solo cognome e nome)
PAGGIARO DANIELE

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 21/09/1994 - Data: 08/03/2016 - n. T302869 - Richiedente: [REDACTED]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

data: Firma:

MODULARIO
n. reg. rend. 497

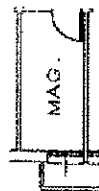


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. EN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di CASIER via DELLA LIBERAZIONE civ.



10 metri

PIANTA PIANO INTERRATO (S1) H.=2.40

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/03/2016 - Comune di CASIER (B965) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 2 - Particella: 370 - Subalterno: 100 >
VIALE DELLA LIBERAZIONE piano: S1

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima planimetria in atti

Compilata da L. ARCHITETTO
(Titolo, cognome e nome)
PAGGIARO DANIELE

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 21/09/1994 - Data: 08/03/2016 - n. T302873 - Richiedente: [REDACTED]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) stampato: A4(210x297)

Identificativo catastale: [REDACTED] Iscritto all'atto di [REDACTED] ARCHITETTO
n. [REDACTED] sub. [REDACTED] data: [REDACTED] Firma: [REDACTED]