

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da



**R.G. ESEC. IMM.RI 860/2012**

**Giudice: dott. Antonello FABBRIO**

**Perito estimatore: Geom. Nello CASAGRANDE**

**RAPPORTO DI STIMA**

**A. PREMESSA**

Con provvedimento in data 01.06.2016 il Giudice Esecutore dott. Antonello FABBRO ha nominato il sottoscritto Nello CASAGRANDE geometra libero professionista con studio in Conegliano via Barbarani 16, iscritto al n. 2020 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso, quale perito estimatore dei beni immobili di proprietà dell'Esecutato, siti in Provincia di Treviso nel Comune di S. Lucia di Piave e di seguito descritti.

Nell'udienza del 14.07.2016 presso il Tribunale di Treviso, prestava il giuramento di rito e prendeva visione del quesito posto dal G.E.

Esperite le indagini preliminari, le verifiche urbanistiche, compiuti i necessari sopralluoghi ed assunte le necessarie informazioni, si riporta nel seguito della presente relazione il risultato della stima eseguita.

Il compendio immobiliare è costituito sostanzialmente da un appartamento al piano primo con garage al piano interrato siti in S. Lucia di Piave in via Bella Venezia n. 26 e compresi in un complesso edilizio denominato "Ex Bella Venezia".

## **B. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

1. Appartamento al piano primo (ed ultimo), compreso in un complesso edilizio denominato "Ex Bella Venezia" a più unità residenziali, sito in Comune di S. Lucia di Piave in via Bella Venezia n. 26, e così composto:

Piano primo: soggiorno-cucina-pranzo, disimpegno, bagno, una camera ed un terrazzo, per una superficie lorda commerciale di circa 57 mq, tutti i locali sono mansardati con una altezza media di 3.15;

Il bene risulta così identificato al Catasto Fabbricati:

**Comune di S. Lucia di Piave Sezione A Foglio 3**

**MN 67 sub 14 Via Bella Venezia p. 1 cat. A/2 cl. 2 vani 3 R.C. € 247,90**

2. Garage al piano interrato condiviso con altro di altra proprietà (una porzione di garage grande diviso in due), costituito da un vano unico con accesso dallo spazio di manovra e corridoio comune, per una superficie lorda di circa 17 mq con altezza di 2.40m.

Il bene risulta così identificato al Catasto Fabbricati:

**Comune di S. Lucia di Piave Sezione A Foglio 3**

**MN 67 sub 16 Via Bella Venezia p. S1 cat. C/6 cl. 3 17 mq R.C. € 32,54**

Inoltre l'unità Sub 14 ha il diritto d'uso su un posto auto esterno n. 6 colore giallo, individuato nella planimetria allegata all'atto di compravendita del Notaio Giuseppe Ferretto in data 24.11.2005 Rep. N. 100586 ed allegata alla presente relazione.

L'intero edificio confina da nord in senso orario con mappale 53,70, via Bella Venezia, salvo altri o variati.

## **C. PROPRIETA' E PROVENIENZA**

Attualmente l'immobile risulta in piena proprietà dell'esecutato in forza dell'atto di compravendita Rep. 104852 del 06.03.2007 Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano, Trascritto a Treviso in data 27.03.2007 ai nn.

14462/8549, Registrato a Conegliano il 23.03.2007 n. 1036 serie 1T.

Con diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'edificio e sull'area coperta e scoperta di pertinenza e su quanto altro previsto dal regolamento di condominio e dalle annesse tabelle millesimali e dall'art. 1117 del Codice Civile, in quanto sussistenti, in particolare su quanto indicato nell'elaborato planimetrico che è stato a suo tempo presentato per l'accatastamento del fabbricato al quale le porzioni in oggetto appartengono.

#### **D. STATO DI POSSESSO**

Gli immobili oggetto di valutazione, all'atto dei sopralluoghi, risultavano locati con contratto di locazione ad uso abitativo in data 18.04.2013 con decorrenza 01.05.2013 e scadenza 30.04.2017 tacitamente rinnovabile, registrato all'Agenzia delle Entrate telematicamente in data 19.04.2013 al n. 202 serie 3p, per un importo mensile di € 430,00 (euro quattrocentotrenta/00), in andamento con i valori di mercato della zona.

Essendo però il contratto stipulato dopo l'atto di pignoramento, risulta non opponibile.

#### **E. SERVITU' E VINCOLI**

L'accesso alla proprietà avviene dalla strada pubblica, per quanto invece concerne servitù, vincoli apparenti e non, non sono stati rilevati elementi vincolanti o servitù particolari, salvo quanto riportato negli atti di proprietà.

#### **F. ISCRIZIONI E TRASCIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

1. **Pignoramento immobiliare** trascritto nei RR.II. di Treviso in data 09.09.2010 ai nn. 32509/20188 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] con provvedimento del Tribunale di Treviso in data 05.08.2010 Rep. 1790.

2. **Pignoramento immobiliare** trascritto nei RR.II. di Treviso in data 09.07.2012 ai nn. 21041/15421 a favore di [REDACTED] con provvedimento del Ufficiale Giudiziario di Conegliano in data 18.06.2012 Rep. 1436/2012.
3. **Pignoramento immobiliare** trascritto nei RR.II. di Treviso in data 30.10.2012 ai nn. 325554/23704 a favore di [REDACTED] con provvedimento del Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. di Conegliano in data 08.10.2012 Rep. 2165/2012.
4. **Ipoteca volontaria** iscritta nei RR.II. di Treviso in data 28.12.2005 ai nn. 59000/14251 di € 130.000,00 a favore di [REDACTED] a fronte di un capitale di € 90.000,00, giusto atto del Notaio Giuseppe Ferretto in Conegliano, in data 22.11.2005 Rep. N. 100587/25349.
5. **Ipoteca Giudiziale** per complessivi € 150.000,00, capitale € 88.101,80, interessi € 20.000,00, spese € 41898,20, iscritta a Treviso il 04.11.2010 ai nn. 39511/8867, a favore di [REDACTED] dipendente da decreto ingiuntivo dell'Autorità Giudiziaria del Tribunale di Treviso - Sezione Distaccata di Conegliano in data 27.10.2010 Rep. N. 1210/2010.

#### G. VERIFICA URBANISTICA

Dalla visione del PRG vigente nonché dalla lettura delle Norme Tecniche di Attuazione l'intero lotto ricade in: Z.T.O. "A" centro storico "la Granza" parti del territorio regolamentate dagli articoli 16-17-18-19-20-21-22-23-24 delle NTA.

#### H. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in una zona residenziale semicentrale in Comune di S. Lucia di Piave in località Granza in via Bella venezia n. 26.

Oltre ad un buon collegamento stradale e ciclopedonale, la zona offre molti servizi uffici pubblici, scuole, negozi al dettaglio, ipermercati, centri commerciali; impianti sportivi, farmacie, a circa 5 chilometri la città di Conegliano.

## I. DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio immobiliare è composto un appartamento al piano primo con garage al piano interrato, compreso in un complesso edilizio denominato "Ex Bella Venezia", così composto:

**Appartamento al Piano primo:** soggiorno-cucina-pranzo, disimpegno, bagno, camera ed un piccolo poggiolo, per una superficie lorda commerciale di circa 57 mq tutto mansardato con altezza media di 3.15;

**Garage al piano interrato** condiviso con altro di altra proprietà (una porzione di garage grande diviso in due), costituito da un vano unico con accesso dallo spazio di manovra e corridoio comune, per una superficie lorda di circa 17 mq con altezza di 2.40m.

Inoltre l'unità Sub 14 ha il diritto d'uso su un posto auto esterno n. 6 colore giallo, individuato nella planimetria allegata all'atto di compravendita del Notaio Giuseppe Ferretto in data 24.11.2005 Rep. N. 100586 ed allegata alla presente relazione.

La struttura dell'edificio è in cemento armato, con tamponamenti in muratura con interposto isolamento, solai in laterocemento e copertura a due falde con tetto in legno a vista e manto in coppi di laterizio, le finiture sono di un livello civile, con serramenti in legno con scuri in pino marino laccati, porte interne in legno tamburato, pavimenti nella zona giorno e nei bagni in piastrelle di ceramica, nella zona notte in listoni di legno, finitura delle pareti ad intonaco grezzo-fino con idropittura. Normale la dotazione degli impianti con impianto elettrico e termico autonomi, grado di manutenzione e conservazione molto

buono.

#### **L. SPESE CONDOMINIALI**

Come comunicato dall'amministratore di condominio [REDACTED] [REDACTED] non sono previste spese straordinarie nell'anno corrente, risultano invece da saldare le spese condominiali dell'ultimo in capo alla proprietà anno 2016 per un importo di € 128,00, regolari invece i versamenti del locatario.

#### **M. REGOLARITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI**

Le indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale hanno evidenziato come il fabbricato sia stato costruito in origine prima del 01.09.1967, successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Permesso di Costruire in data 03.02.2004 n. 63 pratica n. 63/2003;
- Permesso di Costruire in data 12.05.2005 n. 212 pratica n. 212/2004;
- Certificato di Agibilità in data 26.10.2005 n. 212/2005;

Dai rilevamenti eseguiti, i beni risultano sostanzialmente conformi a quanto autorizzato.

#### **N. CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non risultano depositati Certificazioni o Attestazioni Energetiche. Prima del trasferimento dell'immobile si provvederà a redigere l'APE in base alla normativa vigente.

#### **O. DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE:**

Lo scrivente, in base al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che lo stesso ha dei beni in parola, alla visura delle mappe catastali ed al P.R.G. Comunale, in ottemperanza ai contenuti del quesito formulato, ha provveduto a determinare il probabile

valore venale degli immobili in oggetto, secondo i seguenti criteri.

L'attuale e probabile valore commerciale di un bene sul mercato immobiliare viene convenzionalmente definito tramite la conoscenza del mercato immobiliare locale confrontando il bene da stimare con il prezzo di altri beni simili, di cui è noto il valore, recentemente concretizzatosi con l'effettivo realizzo derivante dalla vendita.

Pertanto il valore unitario di stima determinato ed esposto nella presente relazione, non è altro che il frutto di proprie dirette conoscenze del mercato immobiliare, nonché dei valori proposti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, integrate con indagini presso agenzie immobiliari, operatori del settore, tecnici che svolgono l'attività professionale nell'ambito edilizio, le cui risultanze sono state dallo scrivente mediate ed interpolate al fine di definire il più probabile valore venale unitario degli immobili.

E' doveroso precisare che i valori esposti sono direttamente e significativamente influenzati dalla grave crisi persistente che attraversa il mercato immobiliare.

Alla luce di quanto sopra esposto si esprime il valore venale degli immobili applicando alla superficie commerciale il valore unitario:

**Lotto Unico**

P. Primo Abitazione	mq 57 x € 1.400,00=	€	79.800,00
P. Interrato Garage	mq 17 x € 700,00=	€	11.900,00
<b>Totale</b>		<b>€</b>	<b>91.700,00</b>
A dedurre spese condominiali ultimo biennio		€	-128,00

Ne risulta un valore commerciale al netto delle spese condominiali di:

**€ 91.828,00**

**P. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA:**

Il valore dei beni per la vendita forzata, considerate le circostanze, i tempi per

il decreto di trasferimento, la mancanza di una garanzia e la persistente stagnazione del mercato immobiliare, che comporta un'inevitabile tendenza al ribasso dei valori di vendita, viene ridotto del 15%, e quantificato dallo scrivente come segue :

**Lotto Unico**

€ 91.700,00 - 15%= 91.700,00 - 13.755,00=	€	77.945,00
<u>A dedurre spese condominiali</u>	€	<u>-128,00</u>
Totale	€	77.817,00

Convenzionalmente arrotondato a

**€ 77.000,00**

(Euro settantasettemila/00 )

**Q. CONCLUSIONI:**

Nella speranza di aver assolto con sufficiente chiarezza il mandato conferitogli, ringrazio per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per qualunque supplemento d'indagine o per qualsiasi chiarimento.

Conegliano, 5 dicembre 2016

L'esperto stimatore

Geom. Nello CASAGRANDE

## **ALLEGATI**

- Vista aerea e stradario;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Documentazione Urbanistica;
- Copia titolo di proprietà;
- Copia contratto di locazione.

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Treviso

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Campaner Christian  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Proy. Treviso N. 3125

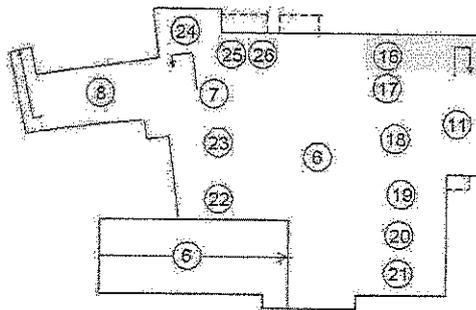
Comune di Santa Lucia Di Piave  
Sezione: A Foglio: 3 Particella: 67

Protocollo n. TV0238224 del 25/07/2005  
Tipo Mappale n. 192107 del 22/06/2005

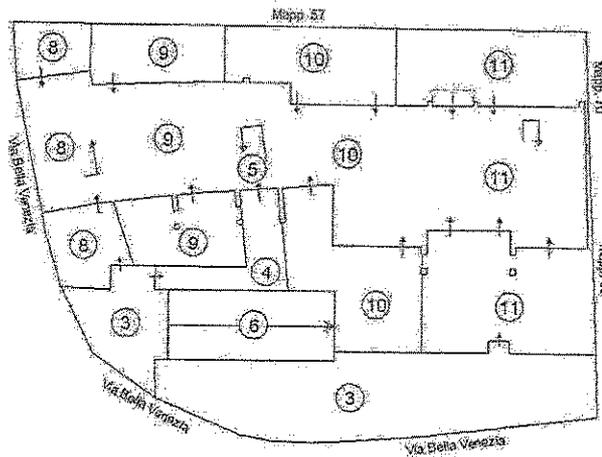
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

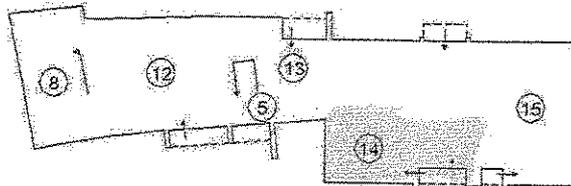
PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti



**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0238224 del 25/07/2005  
Planimetria di a.i.u. in Comune di Santa Lucia Di Piave  
Via Bella Venezia

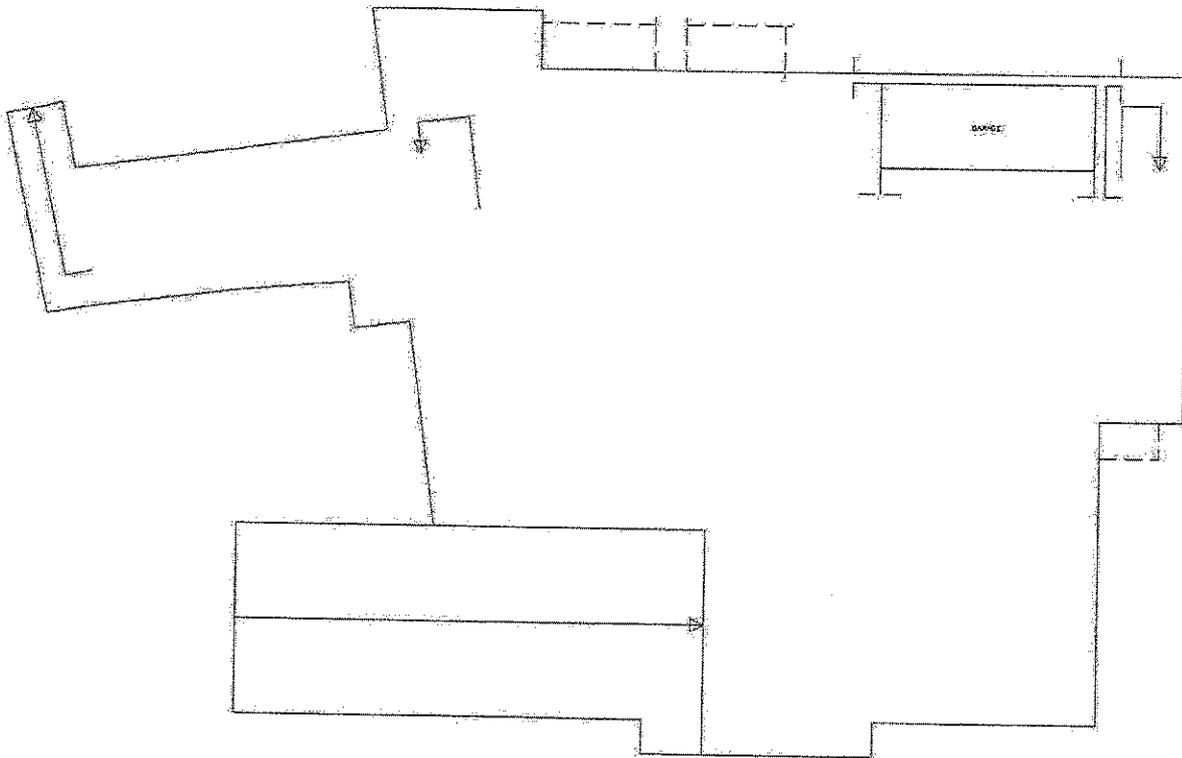
Identificativi Catastali:  
Sezione: A  
Foglio: 3  
Particella: 67  
Subalterno: 16

Compilata da:  
Campaner Christian  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Treviso

N. 3125

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO INTERRATO H=2,40 m



Catasto dei fabbricati - Situazione al 03/10/2016 - Comune di SANTA LUCIA DI PIAVE (221) - S. Sez. Urb. A - Foglio: 3 - Particella: 67 - Subalterno: 16  
VIA BELLA VENEZIA piano: S1;

10 metri

Ultima planimetria in atti