

TRIBUNALE DI TREVISO
Esecuzione immobiliare R.G.E. 376/2016

Promossa da:

██████████ con sede in ██████████
rappresentata e di ██████████
██████████

Con intervento di:

██
██

██
██

Contro:

N° 2 ESECUTATI

oooooooooooo

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare:

Dott.ssa Francesca Vortali

oooooooooooo

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI



INDICE

1.	Incarico	Pag.	1
2.	Svolgimento delle operazioni peritali	Pag.	2
3.	Ubicazione e accessibilità	Pag.	3
4.	Identificazione catastale dell'immobile	Pag.	3
5.	Atto di provenienza	Pag.	4
6.	Trascrizioni e Iscrizioni Pregiudizievoli	Pag.	4
7.	Descrizione dell'immobile	Pag.	5
8.	Confini – Servitù	Pag.	7
9.	Potenzialità edificatoria residua	Pag.	7
10.	Conformità urbanistica	Pag.	8
11.	Abusi edilizi – Difformità – Spese condominiali	Pag.	8
12.	Disponibilità dell'immobile – Formazione lotti	Pag.	8
13.	Consistenza immobiliare	Pag.	9
14.	Metodi di stima	Pag.	10
	14.1 Aspetti generali e criteri di stima	Pag.	10
	14.2 Valore di mercato – Valore vendita forzata	Pag.	11
15.	Valutazione dell'immobile	Pag.	11
	15.1 Valore di mercato lotto unico	Pag.	12
	15.2 Valore vendita forzata – Prezzo base d'asta	Pag.	13
16.	Indice allegati	Pag.	13

oooooooooooooooo

1. INCARICO

Lo scrivente, Dott. Geom. Claudio Merotto, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Treviso col n. 1831 e all'Albo dei



Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso dal 17 dicembre 1999 col n.307,

con studio in Farra di Soligo (TV) via Canonica 3/A/B, è stato nominato quale consulente esperto stimatore nella causa di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 376/2016, con provvedimento del 25 giugno 2018 del Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Vortali con accettazione di incarico e giuramento trasmesso in data 26 luglio 2018.

L'incarico conferito ex art. 569 c.p.c. è stato svolto in conformità all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

In data 07 febbraio 2019 è stata spedita alle parti tramite pec copia della perizia.

2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, in assolvimento dell'incarico conferitogli, ha compiuto i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, l'Agenzia delle Entrate, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e l'Ufficio Tecnico del Comune di Crocetta del Montello (TV) ed ha inoltre eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione in data 05/10/2018 alla presenza del custode giudiziario; in tale sede sono state eseguite tutte le verifiche relative alle caratteristiche qualitative e quantitative dell'immobile, la rispondenza sotto il profilo edilizio ed urbanistico, lo stato di manutenzione e contestualmente sono stati eseguiti i rilievi dettagliati del fabbricato e la documentazione fotografica.

In seguito sono state assunte informazioni riguardanti i prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche e ubicazione e sono state svolte indagini relative alla commerciabilità del bene ed ai valori correnti espressi dal mercato immobiliare.



3. UBICAZIONE E ACCESSIBILITA'

Trattasi di un appartamento al piano terra con garage e cantina al piano interrato facenti parte di un fabbricato condominiale denominato "Residence AURORA", in Comune di Crocetta del Montello (TV) via Don Antonio Carlo Massara n. 17, catastalmente ancora via Unione, servito da strada pubblica, con relativo scoperto di proprietà esclusiva della superficie di mq. 120.

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto d'esecuzione è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Crocetta del Montello (TV), Sez. B, Foglio 7, mappale 1756 Sub.1, Via Unione, piano Terra, Cat. A/2, classe 1, vani 3,5, RC € 289,22; mappale 1756 Sub. 11, Via Unione, piano S1, Cat. C/6, classe 2, mq. 23,00, RC € 47,51 e mappale 1756 Sub. 17, Via Unione, Cat. C/2, classe 2, mq. 8,00, RC € 14,87; con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio, e quant'altro previsto comune e indivisibile agli art. 1117 e seguenti del C.C., nonché dal regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali; in particolare sul mappale 1756 Sub. 18, via Unione, p. S1-T-1, camminamenti, ingresso, vano scale, spazio manovra e rampa di accesso locali interrati – BCNC a tutti i subalterni.

Ai soli fini catastali, lo scrivente precisa che l'area coperta e scoperta dell'intero "Residence AURORA", coincide con quanto individuato al catasto terreni, foglio 13, del Comune di Crocetta del Montello con il mappale 1756 ente urbano di mq. 726.

A seguito di acquisizione della documentazione catastale, lo scrivente accertava che vi è piena conformità tra lo stato di fatto e le schede catastali depositata in catasto.



Gli intestatari catastali degli immobili sopra descritti e oggetto di esecuzione, sono i Sig.ri Esecutati che ne hanno acquistato il diritto di usufrutto vitalizio e il diritto di nuda proprietà, entrambi in regime di separazione dei beni.

5. ATTO DI PROVENIENZA

Dalle risultanze del certificato [REDACTED] Notaio in [REDACTED], si certifica che dalla consultazione dei Registri Immobiliari e dalla visura ventennale dei Registri Ipotecari, risulta: che con atto di compravendita a rogito [REDACTED] in [REDACTED], in data [REDACTED] Rep. n. [REDACTED] trascritto a Treviso in da [REDACTED] l'immobiliare [REDACTED] vende ai Sig.ri Esecutati, che ne hanno acquistato il diritto di usufrutto vitalizio e il diritto di nuda proprietà, entrambi in regime di separazione dei beni, le unità immobiliari così descritte: Comune di Crocetta del Montello (TV), Sez. B, Foglio 7, mappale 1756 Sub.1, Via Unione, piano Terra, Cat. A/2, classe 1, vani 3,5, RC € 289,22; mappale 1756 Sub. 11, Via Unione, piano S1, Cat. C/6, classe 2, mq. 23,00, RC € 47,51 e mappale 1756 Sub. 17, Via Unione, Cat. C/2, classe 2, mq. 8,00, RC € 14,87; con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio, e quant'altro previsto comune e indivisibile agli art. 1117 e seguenti del C.C., nonché dal regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali; in particolare sul mappale 1756 Sub. 18, via Unione, p. S1-T-1, camminamenti, ingresso, vano scale, spazio manovra e rampa di accesso locali interrati – BCNC a tutti i subalterni. Cat. C/6, classe 3, mq. 19,00, RC € 39,25;

Copia dell'atto di provenienza è allegato alla presente (Doc.7).

6. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure esperite dallo scrivente e dalle risultanze del certificato notarile

del [redacted] Notaio in [redacted] in data

[redacted] sono presenti le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

1- trascrizione a favore del 09/11/2007 ai n. 53411/29397 atto di compravendita [redacted] in data [redacted] n. rep [redacted]

2- ipoteca volontaria n. 53412/14927 del 09/11/2007 [redacted] e contro i Sig.ri Esecutati, a seguito di atto Notaio [redacted] a in data [redacted] R [redacted]

3- ipoteca legale n. 4793/651 del 24/02/2015 a favore di [redacted] con sede in [redacted] e contro uno degli Esecutati, a seguito atto in data [redacted]

4- verbale pignoramento immobiliare trascritto presso l'ufficio del Territorio di Treviso in data 06/07/2016 ai n. 22379/15339, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso a favore dell' [redacted] con sede in Roma e contro i Sig.ri Esecutati.

7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un appartamento al piano terra con garage e cantina al piano interrato facenti parte di un fabbricato condominiale denominato "Residence Aurora", in Comune di Crocetta del Montello, (TV) via Don Antonio Carlo Massara n. 17, servito da strada pubblica, con relativo scoperto di proprietà esclusiva della superficie di mq. 120. L'unità residenziale sita al piano terra (altezza ml. 2,70) è così composta: ingresso-pranzo-cottura, camera matrimoniale, bagno, ripostiglio, corridoio, loggia esterna e scoperto esclusivo della superficie di mq. 120; con locali ad uso garage al piano interrato (altezza



ml. 2,70) della superficie utile di mq. 23 e ad uso cantina (altezza ml. 2,70)

della superficie utile di mq. 8, con accesso dalla rampa e tunnel comuni.

Tipologia costruttiva e finiture: le strutture portanti del fabbricato residenziale sono costituite da fondazioni e strutture in elevazione (travi e pilastri) in cemento armato sismico, muri interrati in cemento armato dello spessore di cm. 30, muri perimetrali piani terra, primo e sottotetto in laterizio dello spessore di cm. 25, con isolamento a cassetta e paretina in laterizio interna, intonacati a civile, solai intermedi in latero-cemento e copertura a due falde (capanna) costituito da solaio inclinato in legno adeguatamente isolato e impermeabilizzato e sovrastante manto di coppi tradizionali; la pavimentazione della zona giorno e del bagno è costituita da piastrelle in ceramica mentre per la zona notte da listoni in legno; l'intero edificio è finito internamente ed esternamente con intonaco a civile tinteggiato, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e oscuri in legno preverniciati, l'impianto di riscaldamento è stato realizzato con caldaia autonoma a metano posta nella loggia esterna e termosifoni lamellari disposti in ogni locale, l'impianto elettrico è comprensivo di salvavita ed è conforme alla Legge 46/90, le porte interne sono in legno tamburato con portoncino d'ingresso blindato, il locale garage al piano interrato, è suddiviso con pareti in cemento, solaio di copertura prefabbricato (predalles), pavimento in battuto di calcestruzzo lisciato, portone e finestra in alluminio ed impianto elettrico per la sola illuminazione, con medesime finiture anche per la cantina sempre nel piano interrato. L'area scoperta della superficie di mq. 120, è adibita a giardino ed è completamente recintata.

Stato di conservazione: il fabbricato residenziale si trova in buone condizioni



statiche e manutentive, in particolare, l'unità immobiliare oggetto di stima,

presenta buone condizioni di agibilità/abitabilità e non necessita di particolari

lavori di manutenzione.

8. CONFINI e SERVITU'

Descrizione confini: l'appartamento al piano terra oggetto di stima e

identificato col mappale 1756 Sub. 1, confina coi Subalterni 2 e 18, mentre i

locali ad uso garage e cantina al piano interrato identificati col mappale 1756

Sub. 11 e 17, confinano coi Subalterni 10,16 e 18 fatti salvi altri e/o variati.

Servitù: trattandosi di appartamento al piano terra con garage e cantina al

piano interrato facenti parte di un fabbricato condominiale denominato

“Residence Aurora”, in Comune di Crocetta del Montello, (TV) via Don

Antonio Carlo Massara n. 17 servito da strada pubblica, sono incluse le

servitù attive e passive come per legge con le corrispondenti quote di

comproprietà sulle parti e impianti comuni dell'intero edificio, quali previsti

agli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, nonché dal regolamento di

condominio con annesse tabelle millesimali; in particolare sul mappale 1756

Sub. 18, via Unione, p. S1-T-1, camminamenti, ingresso, vano scale, spazio

manovra e rampa di accesso locali interrati – BCNC a tutti i subalterni.

9. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Verificata la normativa urbanistica attualmente in vigore, ed in particolare le

Norme di Attuazione (NTA) del Comune di Crocetta del Montello, risulta che

la potenzialità edificatoria è stata interamente sfruttata, pertanto gli immobili

sono privi di potenzialità edificatoria residua. Non viene richiesto e allegato il

certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di ente urbano.

10. CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE



Con riferimento alla vigente normativa urbanistica-edilizia e dalla verifica di corrispondenza effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Crocetta del Montello, risulta che l'immobile di cui le porzioni oggetto di stima fanno parte, è stato edificato con concessione edilizia n. 49 del 04/05/2005 e successiva variante n. 076/2006 del 07/12/2006, rese abitabili con certificato di agibilità in data 23/02/2007 n. prot. 556. Non risultano effettuati altri interventi edilizi richiedenti autorizzazioni e non sono state presentate richieste di sanatorie.

A seguito di acquisizione della documentazione catastale e dei rilievi eseguiti durante il sopralluogo, lo scrivente accertava la piena conformità tra lo stato di fatto e la scheda catastale depositata in catasto.

11. ABUSI EDILIZI – DIFFORMITA'- SPESE CONDOMINIALI

Alla data del sopralluogo, non si rilevano difformità e abusi apparenti. Relativamente alle spese condominiali, su specifica richiesta dello scrivente, l'amministratore ha comunicato che non vi sono spese condominiali arretrate.

12. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE – FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili oggetto della presente perizia, costituiti da appartamento al piano terra, garage e cantina al piano interrato, siti in Comune di Crocetta del Montello (TV), via Don Antonio Carlo Massara n. 17, risultano occupati e locati con regolare contratto di locazione registrato a Montebelluna il 10/10/2018 al n. 4548 serie 3T, con scadenza 14/02/2022.

Pur trattandosi di porzioni di fabbricato suddivise e ben definite (appartamento, garage e cantina), aventi valore commerciale autonomo, le stesse sono inserite in un unico mutuo ipotecario ed inoltre, sono legate da norme edilizie-urbanistiche che, nel caso specifico, prevedono l'obbligo per



ogni alloggio di avere un posto auto coperto, si predispone pertanto la presente relazione di vendita in un **Lotto Unico** con attribuzione di un unico valore.

13. CONSISTENZA IMMOBILIARE

SUPERFICIE INTERNA NETTA (S.I.N.) – sono di seguito riportate le superfici interne nette ai fini di fornire una maggiore descrizione dell'effettiva estensione calpestabile: soggiorno-cucina mq. 24,00, bagno mq. 5,50, camera matrimoniale mq. 14,50, ripostiglio mq. 8,00, corridoio zona notte mq. 4,00, loggia esterna mq. 8,00 = **mq. 64,00 (sup. interna netta appartamento piano terra)**; locale ad uso garage piano interrato = **mq. 23 (sup. interna netta garage piano interrato)**; locale ad uso cantina al piano interrato = **mq. 8,00 (sup. interna netta cantina piano interrato)**; scoperto di pertinenza esclusiva adibito a giardino = **mq. 120,00.**

SUPERFICIE ESTERNA LORDA (S.E.L.) – ai fini estimativi sono di seguito riportate le superfici esterne lorde, comprensive cioè dello spessore dei muri perimetrali liberi, di un mezzo delle murature contigue confinanti con altre unità immobiliari, dei muri interni e dei tramezzi: **mq. 70,00 (superficie esterna lorda appartamento piano terra); mq. 28,00 (superficie esterna lorda locale ad uso garage al piano interrato); mq. 11,00 (superficie esterna lorda locale ad uso cantina al piano interrato).**

SUPERFICIE COMMERCIALE – la superficie commerciale è la superficie ragguagliata nella quale sono comprese la superficie principale (S.E.L.) e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili:

S.E.L. appartamento piano T. mq. 70,00 - rapp. mercantile 1,00 = **mq. 70,00**

S.E.L. garage piano S1. mq. 28,00 – rapp. mercantile 0,50 = **mq. 14,00**



S.E.L. cantina piano S1. mq. 11 – rapp. mercantile 0,50 = **mq. 5,50**

S.E.L. loggia esterna mq. 8,00 – rapp. mercantile 0,30 = **mq. 2,40**

S.E.L. scoperto esclusivo mq. 120,00 – rapp. mercantile 0,08 = **mq. 9,60**

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE: mq. 101,50

comprensiva dei B.C.N.C. parti comuni.

14. METODI DI STIMA

14.1 Aspetti generali e criteri di stima

La metodologia estimativa è l'insieme dei principi logici, dei criteri e dei metodi che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida stima del valore dei beni immobili.

Per determinare il più probabile valore di realizzo del bene immobile oggetto di stima (prezzo a base d'asta) si è adottato la seguente metodologia:

- Ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore ed il bene immobile interessato tenendo in considerazione lo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza, la vetustà, l'ubicazione dello stesso, il contesto in cui sorge, nonché il fatto che la situazione del mercato immobiliare è in difficoltà;
- Formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico comparativo basato sul confronto tra i prezzi di beni immobili rilevati, determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore dell'immobile (valore di mercato), utilizzando la consistenza (espressa in mq commerciali) per il valore unitario individuato (espresso in €/mq), utilizzando le seguenti fonti d'informazione: agenzie immobiliari operanti sul territorio, banca dati Agenzia del Territorio e Agenzia delle Entrate, stampa specializzata.



- Applicazione percentuale di riduzione al valore di mercato in considerazione di tutti gli oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta (vendita forzata) rispetto ad un acquisto nel libero mercato.

14.2 Valore di mercato – Valore vendita forzata

Per *valore di mercato* s'intende l'importo di stima attribuito ad un immobile in una normale trattativa svolta tra venditore e acquirente, alle normali condizioni di mercato, a seguito di una adeguata promozione commerciale, nell'ambito di una trattativa svolta con cognizione di causa e senza costrizioni. Per applicare il metodo di stima comparativo si devono eseguire una serie di accertamenti e rilevamenti circa compravendite di immobili simili a quello oggetto di valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti e richiedere/comparare i valori in zona da operatori immobiliari.

La formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato di un bene immobile consiste quindi nella definizione dell'ammontare stimato cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato.

Per *valore vendita forzata* si intende il valore di mercato decurtato di tutti gli oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta, rispetto ad un acquisto nel libero mercato, comprese le incombenze della procedura.

15. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è stato stimato applicando procedimenti di natura analitica, eseguiti in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di



domanda/offerta nel mercato delle compravendite di beni similari.

L'attribuzione del valore di mercato è stato attribuito a seguito degli accertamenti eseguiti, dei sopralluoghi e rilievi, considerando la vetustà, le condizioni statiche e manutentive del bene e le condizioni generali del mercato riferito al Comune di Crocetta del Montello (TV); tale valore è stato determinato sulla scorta di tutte le considerazioni precedentemente elencate, riferito alla superficie commerciale, con unità di riferimento il metro quadrato commerciale e come tipologia edilizia il valore di fabbricati residenziali.

15.1 Valore di mercato

Lotto Unico

La consistenza della superficie commerciale è stata calcolata in conformità alle linee guida della Consulta Ordini e Collegi professioni tecniche della Provincia di Treviso; il valore unitario €/mq commerciale è stato stabilito con metodo comparativo a seguito di ricerche effettuate sul mercato, presso agenzie immobiliari, vendite recenti e banche dati.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima, comprensivo della comproprietà delle parti condominiali e dei patti/condizioni riportate nell'atto di acquisto, risulta pari a: **€ 1.000,00/mq**

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari a:

Totale superficie commerciale = mq. 101,50

Valore di mercato: mq. 101,50 x €/mq 1.000,00 = € 101.500,00

15.2 Valore vendita forzata – Prezzo base d'asta

Per ottenere il corretto valore di vendita forzata – prezzo base d'asta, dal



valore di mercato è necessario detrarre gli oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta, che si possono così riassumere:

- Mancata attività di commercializzazione e marketing;
- Difficoltà di visionare l'immobile;
- Scarse garanzie sul bene;
- Maggiori imposte fiscali;
- Tempistiche maggiori per ottenere il possesso e la proprietà;
- Lavori di ordinaria manutenzione (tinteggiatura, manutenzione impianti, ecc.);

Gli oneri sopra descritti comportano, a parere dello scrivente, una percentuale di riduzione pari al 15% sul valore di mercato:

Valore vendita forzata: € 101.500,00 x 0,85 = € 86.275,00

Il valore di vendita forzata dell'immobile oggetto di esecuzione LOTTO

Unico risulta pari ad € 86.275,00 (Euroottantaseimiladuecentosettantacinque/00)

da considerarsi prezzo a base d'asta proposto.

Farra di Soligo, Li 12 marzo 2019

Dott. Geom. Claudio Merotto



16. INDICE ALLEGATI

Doc. 1) Incarico-Giuramento

Doc. 2) Localizzazione immobile

Doc.3) Certificazione Notarile

Doc. 4) Visura catastale

Doc. 5) Mappa catastale

Doc. 6) Planimetrie identificative

Doc. 7) Copia atto di provenienza

Doc. 8) Documentazione fotografica

Doc. 9) Scheda sintetica per ordinanza di vendita Lotto Unico

