

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

Esecuzione Immobiliare

R.G. 299/2015

Prossima udienza

26/09/2018, ore 10:00

Giudice dell'esecuzione

BURRA DOTT.SSA ALESSANDRA

Tecnico Estimatore

CESTER GEOMETRA LORIS

via Nuova Trevigiana n°12 – 31032, Casale sul Sile (TV)

Telefono/fax 0422/788041

Data Giuramento

19/03/2018

Custode

ASTE 33 S.R.L.

Strada Vecchia di San Pelajo n°20 – 31100, Treviso (TV)

Il Tecnico Estimatore

Cester geometra Loris



INDICE

	pag.
Premesse introduttive.....	3
1. Formazione dei lotti.....	4
2. Ubicazione ed accessibilità del bene.....	4
3. Verifica tra descrizione attuale del bene e sua descrizione contenuta nell'atto di pignoramento.....	4
4. Identificazione catastale.....	4
5. Confini del lotto.....	5
6. Servitù.....	5
7. Ditta intestataria e titolo di provenienza.....	6
8. Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli.....	6
9. Elenco creditori intervenuti.....	7
10. Descrizione generale dei beni pignorati.....	7
11. Destinazione urbanistica - Conformità.....	8
12. Disponibilità dell'immobile.....	8
13. Divisibilità.....	8
14. Stima del più probabile valore di mercato.....	8
15. Stima del valore di vendita forzato.....	10
16. Elenco allegati.....	10



PREMESSE INTRODUTTIVE

- 15/03/2018: Viene notificato il provvedimento del 29/01/2018 del Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Alessandra Burra, con cui viene nominato il sottoscritto Cester geometra Loris quale esperto estimatore per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., disponendo che l'esperto comparisse il giorno 19/03/2018 per il conferimento d'incarico e la prestazione del giuramento.
- 19/03/2018: Viene effettuato il giuramento del sottoscritto esperto di fronte del funzionario giudiziario ed estratta la documentazione in cancelleria.
- 28/03/2018: Vengono protocollate tramite PEC presso il Comune di Altivole una richiesta relativa alla regolarità contributiva ai fini I.M.U./T.A.S.I., una richiesta di accesso agli atti per recuperare la documentazione edilizia ritenuta utile al fine dell'espletamento dell'incarico, una richiesta per il rilascio di eventuali copie di denunce D.I.G.O.S./cessione di fabbricato ed una richiesta per il rilascio di certificato di residenza e stato famiglia.
- 30/03/2018: L'Ufficio Anagrafe del Comune di Altivole trasmetteva tramite PEC la comunicazione di residenza e stato famiglia relative alle persone residenti sugli immobili pignorati (**allegato 2**).
- 12/04/2018: Veniva ricevuta, tramite posta elettronica certificata, la verifica tributaria I.M.U./T.A.S.I. nei confronti degli esecutati da parte dell'Ufficio Tributi del Comune di Altivole, da cui risulta che sussiste una posizione debitoria di complessivi € 2.766,00 a carico dell'*Esecutato #2* (**allegato 3**).
- 18/06/2018: Viene effettuato accesso agli atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Altivole e ritirata la documentazione relativa alle pratiche edilizie dei beni oggetto di pignoramento.
- 20/06/2018: Viene richiesto alla Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Treviso la verifica di esistenza di contratti di locazione o comodato sugli immobili oggetto di pignoramento.
- 22/06/2018: La Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Treviso comunicava che non risultano registrati contratti di locazione o comodato stipulati da parte degli esecutati (**allegato 4**).
- 10/07/2018: Viene effettuato regolare sopralluogo, unitamente al nominato custode, presso gli immobili pignorati; le operazioni iniziano alle ore 12:10 per concludersi alle ore 12:57.
- 17/07/2018: Viene effettuato un accesso all'archivio notarile di Treviso al fine di recuperare le tabelle millesimali ed il regolamento di condominio del complesso immobiliare su cui sono inseriti i beni pignorati.
- L'udienza della comparizione delle parti, di creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari al fine dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. è fissata per il giorno 26/09/2018 alle ore 10:00.



1. FORMAZIONE DEI LOTTI

Unico lotto di vendita, composto da appartamento al piano primo e da posto auto e centrale termica/lavanderia al piano interrato.

Il complesso immobiliare su cui sono inseriti i beni è di tipo plurifamiliare, di tipo condominiale privo di amministratore, che si sviluppa su due livelli fuori terra e composto da complessivi otto appartamenti con i relativi garages ed eventuali scoperti.

2. UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE

Il compendio pignorato è sito in via J. Kennedy n°30 int. 7 di Altivole e risulta accessibile dalla medesima pubblica via mediante accessi carraio e pedonale indipendenti su strada in comunione con i rimanenti condomini.

3. VERIFICA TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E SUA DESCRIZIONE CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dall'esame degli identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento, verificato il contenuto del certificato storico ventennale redatto dal notaio Siracusano dott. Enrico di Villafranca Tirrena (ME), verificata la documentazione relativa all'accatastamento dell'immobile, risulta che la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento corrisponda all'attuale situazione catastale.

Alle unità pignorate compete una quota di comproprietà sulle parti ed impianti comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'individuazione catastale dei beni oggetto di pignoramento è la seguente:

per l'intero

Catasto dei Fabbricati

Comune di Altivole

sezione C, foglio 4°, mappale 696, via J. Kennedy

Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
33	Interrato, primo	A/2 (abitazione di tipo civile)	2	vani 5	€ 490,63
35	Interrato	C/6 (garage)	1	mq 27	€ 55,78

per la quota di 5/96

Catasto dei Terreni

Comune di Altivole

foglio 17°

Mappale	Piano	Coltura	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
402	Terra	Seminativo Irriguo ¹	2	mq 362	€ 3,27	€ 1,78
477	Terra	Seminativo Irriguo ¹	2	mq 10	€ 0,09	€ 0,05

L'intero complesso condominiale è altresì così censito al catasto dei terreni:

Catasto dei Terreni

Comune di Altivole

foglio 17°

mappale 696, ente urbano di mq 1.241.

1 I mappali 402 e 477 risultano asfaltati e costituiscono l'accesso carraio e pedonale al condominio su cui sono inseriti i beni pignorati.



Ai beni pignorati competono, **per la proporzionale quota sulle parti comuni**, i seguenti beni:

Catasto dei Fabbricati
Comune di Altivole
sezione C, foglio 4°, mappale 696, via J. Kennedy

Sub.	Piano	Categoria	Consistenza	Note
18	Interrato	Bene comune non censibile (area di manovra)	-	Comune ai sub. 8, 9, 10, 12, 15, 16, 22, 28, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 del mappale 696. I subalterni 33 e 35 sono entrambi oggetto di pignoramento nella presente esecuzione immobiliare
20	Interrato Terra	Area urbana (zona di manovra e rampa d'accesso all'interrato)	mq 194	Comproprietà ai sensi dell'art. 1117 del C.C. risultante dall'atto di provenienza
24	Terra	Bene comune non censibile (zona di manovra esterna alla recinzione)	mq 34	Comproprietà ai sensi dell'art. 1117 del C.C. risultante dall'atto di provenienza
25	Terra	Bene comune non censibile (vialetto d'ingresso)	mq 9	Comproprietà ai sensi dell'art. 1117 del C.C. risultante dall'atto di provenienza
26	Interrato Terra Primo	Bene comune non censibile (vano scale condominiale)	-	Comune ai sub. 16, 28, 32, 33, 34, 35, 36, 39 del mappale 696. I subalterni 33 e 35 sono entrambi oggetto di pignoramento nella presente esecuzione immobiliare
27	Interrato	Bene comune non censibile (corridoio condominiale)	-	Comune ai sub. 28 e 33 del mappale 696. Il subalterno 33 è oggetto di pignoramento nella presente esecuzione immobiliare
37	Interrato	Bene comune non censibile (corsia d'accesso)	-	Comune ai sub. 16, 28, 32, 33, 34, 35, 36, 39 del mappale 696. I subalterni 33 e 35 sono entrambi oggetto di pignoramento nella presente esecuzione immobiliare
38	Interrato	Bene comune non censibile (area di manovra)	-	Comune ai sub. 16, 28, 32, 33, 34, 35, 36, 39 del mappale 696. I subalterni 33 e 35 sono entrambi oggetto di pignoramento nella presente esecuzione immobiliare

5. CONFINI DEL LOTTO

Le unità pignorate confinano, in senso orario e partendo da nord:

- appartamento al piano primo (sub. 33) con: affaccio su altra proprietà sui lati nord, sud ed ovest, con subalterni 32 (abitazione) e 26 (vano scale condominiale) sul lato ovest;
- centrale termica e lavanderia al piano interrato (sub. 33) con: subalterno 39 (garage), subalterno 27 (corridoio condominiale), subalterno 28 (lavanderia) e terrapieno sui lati sud ed ovest;
- garage al piano interrato (subalterno 35): con subalterno 38 (area di manovra condominiale), subalterno 34 (garage), terrapieno, subalterno 32 (lavanderia) e subalterno 37 (corsia d'accesso condominiale).

6. SERVITÙ

Dal certificato storico ventennale a firma del notaio Siracusano dott. Enrico di Villafranca Tirrena (ME) non risultano, nel ventennio in esame, costituzioni di servitù.



Dall'atto di provenienza risulta che le unità venivano compravendute "aventi diritto alla quota proporzionale delle aree e parti comuni del fabbricato di cui fanno parte si sensi dell'art. 1117 C.C, ed in particolare su:

M.N. 696 sub. 18, area di manovra – B.C.N.C.;

M.N. 696 sub. 20, area urbana di mq 194 (centonovantaquattro) – B.C.N.C.;

M.N. 696 sub. 24, area urbana di mq 34 (trentaquattro) – B.C.N.C.;

M.N. 696 sub. 25, corte comune di mq 9 (nove) – B.C.N.C.;

M.N. 696 sub. 26, vano scala – B.C.N.C.;

M.N. 696 sub. 37, corsia di accesso – B.C.N.C.;

M.N. 696 sub. 38, area di manovra – B.C.N.C.;

e sulle parti ed impianti comuni descritti nel Regolamento di Condominio e nella Tabella dei Millesimi di cui in fra."

I mappali 402 e 477, che costituiscono la strada d'accesso, risultano *de facto* gravati di servitù di passaggio per mezzi ed impianti a favore dei confinanti lotti edificati.

7. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Il titolo d'acquisto della proprietà da parte degli esecutati sui beni pignorati deriva da atto di compravendita del notaio Barone dott. Graziella di Cornuda rep. 49941 del 21/04/2008 e trascritto a Treviso ai numeri 17487/11081 il 07/05/2008.

8. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONI

Data	08/11/2013	Reg. Gen.	32436
Titolo	Verbale di pignoramento immobili	Reg. Part.	22294
A favore	Barclays Bank PLC	C.F. 80123490155	
Contro	Esecutato #1 (vedere allegato 1)		
Diritto reale	Proprietà		
Quote	1/2 sui sub. 13 e 35 del mappale 696 del foglio 17° (sez. C, foglio 6°) e 5/192 sui mappali 402 e 477 del foglio 17° (sez. C, foglio 4°) del Comune di Altivole		

Data	08/11/2013	Reg. Gen.	32437
Titolo	Verbale di pignoramento immobili	Reg. Part.	22295
A favore	Barclays Bank PLC	C.F. 80123490155	
Contro	Esecutato #2 (vedere allegato 1)		
Diritto reale	Proprietà		
Quote	1/2 sui sub. 13 e 35 del mappale 696 del foglio 17° (sez. C, foglio 6°) e 5/192 sui mappali 402 e 477 del foglio 17° (sez. C, foglio 4°) del Comune di Altivole		

Data	02/07/2015	Reg. Gen.	18179
Titolo	Verbale di pignoramento immobili	Reg. Part.	13019
A favore	Barclays Bank PLC	C.F. 80123490155	
Contro	Esecutato #1, Esecutato #2 (vedere allegato 1)		
Diritto reale	Proprietà		
Quote	1/1 sui sub. 33 e 35 del mappale 696 del foglio 17° (sez. C, foglio 6°) e 10/192 sui mappali 402 e 477 del foglio 17° (sez. C, foglio 4°) del Comune di Altivole		

Nota Bene: Nelle note di trascrizione 32436/22294 e 32437/22295 del 08/11/2013 viene pignorato il subalterno 13 (che identifica un garage al piano interrato), non di proprietà degli esecutati, in vece del subalterno 33 (abitazione al piano primo) oggetto della presente esecuzione.



ISCRIZIONI

Data	07/05/20018	Reg. Gen.	17488
Titolo	Ipoteca volontaria	Reg. Part.	3880
A favore	Unicredit Banca per la Casa S.p.A.	C.F. 13263030150	
Contro	<i>Esecutato #1, Esecutato #2 (vedere allegato 1)</i>		
Diritto reale	Proprietà		
Quote	1/1 sui sub. 33 e 35 del mappale 696 del foglio 17° (sez. C, foglio 6°) e 5/96 sui mappali 402 e 477 del foglio 17° (sez. C, foglio 4°) del Comune di Altivole		
Nota	A margine della nota d'iscrizione di è l'annotazione n°2846 del 12/05/2010 di surrogazione a favore di Barclays Bank PLC.		

9. ELENCO CREDITORI INTERVENUTI

Alla data di stesura della presente perizia non risultava iscritto alcun creditore intervenuto.

10. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI PIGNORATI

Trattasi di compendio immobiliare composto da un'abitazione posta al piano primo ed al piano interrato e da garage posto al piano interrato, facenti parte di un complesso immobiliare plurifamiliare denominato "Giulia" composto da otto appartamenti con i relativi garages, reso abitabile nel 1999; i beni pignorati risultano in normale stato manutentivo.

Descrizione mappale 696 sub. 33 – Abitazione

L'unità abitativa si sviluppa al piano interrato ed al piano primo, ha una superficie lorda di mq 104,87 al piano primo e mq 20,24 al piano interrato ed è composta dai seguenti locali:

Piano	Locale	Altezza (ml)	Superficie netta (mq)
Interrato	C.T. / lavanderia	2,30	17,34
Primo	Cucina / soggiorno	2,70	34,61
	Corridoio	2,70	6,79
	Camera 1	Hm 2,56	13,24
	Bagno	Hm 2,40	6,76
	Camera 2	2,70	9,00
	Camera matrimoniale	2,70	15,46

L'unità è accessibile dal piano primo per tramite di porta d'ingresso tamburata in legno non di sicurezza. L'abitazione ha le seguenti finiture: il soggiorno ed il corridoio hanno pavimentazione in ceramica 30x30 cm con posa diagonale; la zona della cucina è priva di rivestimento a parete; il bagno è pavimentato e rivestito, fino all'altezza di ml 2,00, in ceramica 20x20 cm ed è dotato di doccia, bidet, water, lavabo ed attacco lavatrice; le camere sono pavimentate con listoncini di rovere 30x7 cm e la camera singola #1 ha soffitto con travature in legno d'abete a vista.

Il locale C.T./lavanderia al piano interrato è pavimentato in ceramica 30x30 cm, ha solaio in predalles, è dotato di porta d'ingresso in alluminio anodizzato, di attacco lavatrice e lavella.

L'impianto elettrico risulta realizzato nella medesima epoca di edificazione dell'immobile.

L'impianto di riscaldamento è dotato di caldaia della marca "Riello", modello "Benessere" posta sul corridoio del piano primo e di termosifoni in acciaio smaltato.

Le porte interne sono in legno tamburato di noce Tanganica, i serramenti esterni sono in legno di pino con vetrocamera da mm 16 e sono dotati di oscuri in legno di Douglas; i davanzali sono in graniglia di marmo.

Descrizione mappale 696 sub. 35 – Garage (posto auto)



Posto al piano interrato, ha una superficie catastale di mq 27,00, l'altezza è di ml 2,40, è pavimentato in liscio di cemento al quarzo, ha soffitto in solaio di tipo predalles e risulta privo di basculante e di murature perimetrali a delimitazione dello stesso.

Descrizione parti comuni mappale 696

Le scale condominiali sono in granito, hanno corrimano in legno su ringhiera metallica e battiscopa in legno; il portoncino d'ingresso è in legno con serratura non di sicurezza.

La zona di manovra al piano interrato è pavimentata in liscio di cemento al quarzo, ha soffitto in solaio di predalles, è dotata di serramenti in alluminio, di impianto elettrico al neon e di pozzetto disperdente di raccolta acque di lavaggio e meteoriche. Il basculante comune è motorizzato, mentre la rampa d'accesso è in liscio di cemento.

Descrizione mappali 402 e 477 – Strada d'accesso

La strada d'accesso, di complessivi mq 372, risulta interamente asfaltata e serve, oltre il complesso condominiale ove sono siti i beni pignorati, anche le limitrofe abitazioni di altre proprietà.

11. DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITÀ

Il compendio oggetto di stima viene censito dall'attuale Piano degli Interventi Z.T.O. C1/61, i cui parametri edilizi sono i seguenti:

- If (indice di utilizzazione fondiaria): massimo 1,3 mc/mq;
- H (altezza del fabbricato): massimo 7,50 ml;

Non risulta essere disponibile una capacità edificatoria residua che possa incidere sul valore del bene.

La liceità degli immobili deriva dalle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione n°1884/93 del 01/12/1993;
- Concessione n°1994/94 del 30/12/1994;
- Concessione n°59/97 del 13/08/1997;
- Concessione n°79/99 del 07/06/1999;
- Certificato di Agibilità prot. 2320-4820 del 28/06/1999.

L'immobile non risulta allacciato alla pubblica fognatura Comunale.

In sede di sopralluogo non si sono riscontrate difformità con quanto autorizzato sugli immobili oggetto di pignoramento.

12. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo, effettuato con il nominato custode, gli immobili pignorati risultavano occupati dall'*Esecutato#1* e dalla sua famiglia, come confermato anche dal certificato di residenza e stato famiglia rilasciato dal Comune.

Dall'indagine esperita presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione o comodato stipulati da parte degli esecutati.

13. DIVISIBILITÀ

Non risulta conveniente proporre una vendita frazionata in lotti del compendio pignorato a causa della sua conformazione, dimensionamento, accessibilità e dotazioni tecnologiche.

14. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo in considerazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite, della sua collocabilità nel libero mercato di riferimento ed alle dimensioni della domanda.

Coefficienti di rapporto mercantile adottati



Abitazione: 100%
C.T. / lavanderia: 50%
Garage: 50%

Calcolo della superficie commerciale ragguagliata

Destinazione	Superficie (mq)	Rapporto mercantile (%)	Sup. commerciale ragguagliata (mq)
Abitazione	104,87	100	104,87
C.T. / lavanderia	20,24	50	10,12
Garage	27,00	50	13,50
Totale:			128,49

Determinazione del prezzo di mercato degli immobili

Da ricerca effettuata sui maggiori portali immobiliari si sono potuti riscontrare i seguenti prezzi di mercato:

Fonte	Prezzo (€)	Superficie (mq)	Prezzo (€/mq)
OMI (valore minimo)	Codice di zona E1 – Suburbana		1.050,00
OMI (valore max)	Abitazioni civili, condizioni ottime		1.150,00
Agente Immob. Sabrina Foresta (usato)	55.000,00	78,00	705,00
Agente Immob. Vivian Carretta (usato)	123.000,00	80,00	1.538,00

Per il calcolo del valore normale OMI nei fabbricati residenziali viene utilizzata la seguente formula (provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate):

$$V_n = V_{\min} + (V_{\max} - V_{\min}) \times K$$

K rappresenta la media ponderata dei due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) : 4$$

i due valori K1 e K2 sono dati dalle seguenti tabelle:

Taglio superficie	K1
Fino a mq 45	1
Oltre mq 45 fino a mq 70	0,8
Oltre mq 70 fino a mq 120	0,5
Oltre 120 mq fino a mq 150	0,3
Oltre mq 150	0

Livello di piano	K2
Seminterrato	0
Terreno	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

risulterà quindi un valore normale OMI di:

$$V_n = 1.050,00 + (1.150,00 - 1.050,00) \times (0,3 + 3 \times 0,4) : 4 = 1.087,50$$

si avrà quindi il seguente prezzo medio di mercato:

$$(\text{€/mq } 1.087,50 \text{ (OMI)} + 705,00 + 1.538,00) : 3 = \text{€/mq } 1.110,17$$

tale prezzo medio di mercato andrà decurtato della vetustà dell'edificio e dello stato manutentivo in base alla Legge 392/78:

Riferimenti temporali	
Anno agibilità	1999
Redazione stima	2018



Vetustà (art. 20)	% degrado				
Fino al 5° anno	0	1999	→	2004	0,0%
Dal 6° anno al 21° anno	1/anno	2005	→	2018	13,0%
Dal 22° fino 52° anno	0,5/anno	2018	→	2018	0,0%
Totale degrado					13,0%

Stato manutentivo (art. 21)	Coefficiente
Normale	1,00 ←
Mediocre	0,80
Scadente	0,60

Il prezzo medio di mercato sarà quindi di:

€/mq $1.110,17 \times 0,870 \times 1 = \text{€/mq } 965,85$, arrotondato ad **€/mq 950,00**.

Valore di mercato attuale dell'immobile

Da quanto sopra esposto, si ricava che il più probabile valore di mercato dei beni pignorati è di:

mq 128,49 x €/mq 950,00 = € 122.065,50, arrotondato ad **€ 120.000,00**.

Nel presente prezzo è da ricomprendersi anche il valore delle parti comuni e della strada d'accesso.

15. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATO

In considerazione delle difficoltà a visionare l'immobile, che l'assegnazione avverrà nello stato di fatto e di diritto, dell'inesistenza di garanzia per vizi sul bene, dello stato di manutenzione, dei tempi necessari per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare in possesso del bene e della bassa classe energetica, si ritiene congrua una decurtazione del valore di mercato pari al 15%.

Il valore di vendita forzato per il bene pignorato sarà quindi di € 120.000,00 x 0,85 = **€ 102.000,00**.

16. ELENCO ALLEGATI

- All. 1: elenco esecutati;
- All. 2: certificato di residenza e stato famiglia;
- All. 3: situazione riepilogativa gestione tributi I.M.U./T.A.S.I.;
- All. 4: comunicazione Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Treviso;
- All. 5: atto di provenienza;
- All. 6: atti autorizzativi;
- All. 7: visure catastali;
- All. 8: visura registri immobiliari;
- All. 9: estratto di mappa del catasto dei terreni;
- All. 10: planimetria catastale delle unità immobiliari;
- All. 11: documentazione fotografica;
- All. 12: scheda sintetica con dati ordinanza di vendita;
- All. 13: scheda di vendita.

Casale sul Sile, 25/07/2018

Il Tecnico Estimatore
Cester geometra Loris

