

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da

**BANCA DELLA MARCA**  
**CREDITO COOPERATIVO SOCIETÀ COOPERATIVA**

**ESEC. IMM.RI R.G. 286/2022**

**Giudice: Dott. Leonardo BIANCO**

**CTU: geom. Nello CASAGRANDE**

**RAPPORTO DI STIMA**

## INDICE

0.00 PREMESSA.....	3
<b>1.00 LOTTO UNICO</b> .....	4
1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE .....	4
1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	4
1.03 CONFINI.....	4
1.04 SERVITU' E VINCOLI .....	4
1.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA .....	5
1.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE .....	5
1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE.....	5
1.08 SPESE CONDOMINIALI.....	5
1.09 DESCRIZIONE DEI BENE .....	6
1.10 DESTINAZIONE URBANISTICA .....	6
1.11 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI.....	7
1.11 DIVISIBILITA' .....	7
1.13 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO .....	7
1.14 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	8
1.15 CONCLUSIONI.....	9
ALLEGATI.....	10

## **1.00 PREMESSA**

Con provvedimento in data 22.05.2023 il Giudice Esecutore dott. Leonardo BIANCO ha nominato il sottoscritto Nello CASAGRANDE geometra libero professionista, con studio in Conegliano via Berto Barbarani 16, iscritto al n. 2020 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso, quale perito stimatore dei beni immobili in capo agli esecutati e di seguito descritti.

Esperate 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 terra con garage ed area scoperta, compresi in un fabbricato condominiale denominato "Condominio Romolo", siti in Comune di Godega di Sant'Urbano frazione Bibano in via Zoncè n. 6; verrà pertanto creato un lotto unico.

**LOTTO UNICO**

**Beni siti in via Zoncè n. 6 – GODEGA DI SANT'URBANO - TV**

**1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE**

Unità abitativa con area scoperta e garage, sviluppata su un unico livello, piano terra, compresa in un fabbricato condominiale denominato “Condominio Romolo”, ubicata in Comune di Godega di Sant’Urbano frazione Bibano in via Zoncè n. 6. L’accesso alla proprietà avviene direttamente dalla strada comunale via pubblica.

**1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il lotto è composto da un appartamento al piano terra con accessori al piano interrato e terra, identificato al Catasto Fabbricati come segue:

**Comune di GODEGA DI SANT'URBANO**

**Sez. B Foglio 6 Mapp. 1081 sub 13 via Zoncè P. T cat. A/2 cl. 2 4 vani R.C. € 1330,53**

**Sez. B Foglio 6 Mapp. 1081 sub 14 area scoperta di 23 mq Graffato con il sub 13**

**Sez. B Foglio 6 Mapp. 1081 sub 33 via Zoncè P. S1 cat. C/6 cl. 4 22 m<sup>2</sup> R.C. € 34,09**

Sono inoltre comprese le parti comuni condominiali ai sensi della legge o per destinazione, e secondo le previsioni del vigente regolamento di condominio, per i diritti di spettanza delle unità immobiliari in oggetto, in ragione dei millesimi di proprietà.

**1.03 CONFINI**

L’intero fabbricato confina da nord in senso orario con i seguenti mappali del foglio 19: 1166, 1030, 362, via Zoncè, il mappale 1081 sub 13-14 confina con mappale 1081 sub 15, 16, 362, sub 10, 6, 4-, il sub 33 confina con sub 7, 32, 3, salvo se altri o variati.

**1.04 SERVITU' E VINCOLI**

L’accesso agli immobili, direttamente dalla via pubblica, per quanto invece

concerne servitù e vincoli, non sono stati rilevati elementi vincolanti o servitù particolari.

#### **1.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA**

L'intero compendio immobiliare risulta in proprietà dell'esecutato, giusto atto di compravendita in data 22.06.2005 Rep. 123699 del Notaio Gianluca FORTE in Treviso, ivi registrato il 28.06.2005 al n. 8894 serie 1T e trascritto a Treviso il 28.06.2005 ai nn. 17822/28271.

#### **1.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

L'intero compendio immobiliare, all'atto del sopralluogo, risultava libero e non utilizzato.

#### **1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE**

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

- 1. Iscrizione in data 28.06.2005 ai nn. 6560/28272.** Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario rogante Notaio Gianluca Forte Rep. 123700/4545 del 22.06.2005 Capitale € 110.000,00 Totale € 200.000,00, a favore di Banca di Credito Cooperativo della Marca Soc. coop. A r.l. con sede in Orsago C.F. 03669140265, contro l'esecutato.
- 2. Trascrizione in data 16.08.2022 ai nn. 23835/34060** Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. Treviso Rep. 4336/2022 del 26.07.2002 Verbale di Pignoramento immobili a favore di Banca di Credito Cooperativo della Marca Soc. coop. A r.l. con sede in Orsago C.F. 03669140265, contro l'esecutato.

#### **1.08 SPESE CONDOMINIALI**

Come comunicato dall'amministratore del condominio Geom. Emilio Giovani di Conegliano non risultano pagate le spese condominiali dal 2017 per un importo di complessivo di € 4.046,27, mentre gli ultimi due anni non pagati corrispondono a 2021-2022 € 465,21 e 2022-2023 € 603,52 per un totale di € 1.068,73.

## 1.09 DESCRIZIONE DEI BENE

Il compendio immobiliare è composto di un appartamento al piano terra con area scoperta e garage al piano interrato, compresi in un fabbricato condominiale denominato “Cond. Romolo”, così composto:

- **Abitazione piano terra:** ingresso-soggiorno-cucina, camere matrimoniale, camera, bagno, una terrazza grande, una piccola due aree scoperte esclusive di 2 e di 3 mq per una superficie lorda commerciale di circa 72 mq di appartamento, 44 mq di terrazze, 23 mq di area scoperta, valutando le terrazze al 20% l’area scoperta al 10%, ne risulta una superficie convenzionale di  $72 \text{ ma} + 44 \times 20\% + 23 \times 10\% = 83 \text{ mq}$ ;
- **Garage piano interrato:** garage vano unico, accessibile dalla rampa condominiale della superficie lorda commerciale di circa 24 mq;

La struttura dell’edificio è in cemento armato, con tamponamenti in muratura, solai in laterocemento e copertura a due falde, le finiture sono di livello scadente, datate e poco mantenute, con serramenti in legno completi di avvolgibili in pvc, porte interne in legno, pavimenti e rivestimenti in ceramica nella zona giorno e nel bagno e in una camera, in legno nell’altra camera, finitura delle pareti ad intonaco grezzo-fino con idropittura. L’unità è dotata di impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento, per entrambi non è stato verificato il funzionamento. Il grado di manutenzione e di conservazione dell’unità, così come di tutto il fabbricato, è scadente, un po' in abbandono, inoltre a causa del mal funzionamento degli scarichi condominiali in particolare della cucina, sono ben visibili i danni delle infiltrazioni, che hanno generato il sollevamento e deterioramento del pavimenti in legno della camera, oltre a muffe ed umidità sulle pareti.

## 1.10 DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla visione del PI vigente l’intero compendio immobiliare ricade in “ZONA C1-

73” Zone residenziali di nuova formazione con edificazione preesistente, regolamentata dall’art. 43 delle NTO.

#### **1.11 CONFORMITA’ EDILIZIA DEI FABBRICATI**

Le indagini svolte presso l’ufficio tecnico comunale hanno evidenziato come l’intero complesso immobiliare al quale le porzioni in oggetto appartengono, è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione edilizia Pratica n. C0006977 Prot. n. 7084 del 15.10.1994;
- Variante a concessione Edilizia Pratica n. C0007597 Prot. n. 8643 del 08.10.1997;
- DIA Pratica n. DIA00151 Prot. n. 2462 del 23.02.1998
- Certificato di abitabilità n. C0006977/94 Var n. C0007597/97 del 26.03.1998;

Quanto autorizzato corrisponde allo stato di fatto dei luoghi.

#### **1.12 DIVISIBILITA’**

L’immobile così come strutturato non è divisibile.

#### **1.13 STIMA DEL PIU’ PROBABILE VALORE DI MERCATO**

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, alle visure delle mappe catastali ed al P.R.G. Comunale, in ottemperanza ai contenuti del quesito formulato, l’esperto stimatore provvederà a determinare il probabile valore venale degli immobili in oggetto, secondo quanto segue.

L’attuale e probabile valore commerciale di un bene sul mercato immobiliare viene convenzionalmente definito mediante la conoscenza del mercato immobiliare locale allo scopo confrontare 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 a 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**

Appartamento	mq	83 x €.	650,00=	€.	53.950,00=
<u>Garage</u>	<u>mq</u>	<u>24 x €.</u>	<u>300,00=</u>	<u>€.</u>	<u>7.200,00=</u>
<b>TOTALE</b>				<b>€.</b>	<b>61.150,00=</b>
<u>Spese condominiali non pagate</u>				<u>€.</u>	<u>-1.068,73=</u>
<b>TOTALE</b>				<b>€.</b>	<b>60.081,27=</b>

**Convenzionalmente arrotondato a:**

**€ 60.000,00=**

(€ sessantamila/00)

**1.14 STIMA 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 20% e quantificato dallo scrivente come segue:

**LOTTO UNICO**

€ 61.150,00 – 20%=	€	48.920,00=
<u>Spese condominiali non pagate</u>	<u>€.</u>	<u>-1.068,73=</u>



**TOTALE** € **47.851,27=**

Che arrotondiamo convenzionalmente a:

**€ 47.000,00=**

(€ Quarantasettemila/00)

### **1.15 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 aprile 2024

Il perito stimatore

Geom. Nello CASAGRANDE

## ALLEGATI

### LOTTO UNICO

- Vista aerea e stradario;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Documentazione Urbanistica;
- Spese condominiali;
- Titolo di proprietà