

RELAZIONE DI STIMA

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare n° 174/2023

LOTTO UNICO

Appartamento con garage

Nervesa della Battaglia (TV) – Via dei Zateri, 48

Intero piena proprietà

Giudice dell'esecuzione: Dott. Leonardo Bianco

Udienza di comparizione delle parti:

30/10/2024 ore 10:40



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Premessa

Con provvedimento del 20/02/2024 il G.E. Dott. Leonardo Bianco ha nominato il sottoscritto Arch. Luciano Mestriner quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c.; in data 21/02/2024 ho depositato l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento con modalità telematica.

Il G.E. ha fissato l'udienza del giorno 30/10/2024 per la comparizione delle parti, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari.

In data 03/07/2024 ho eseguito il sopralluogo col custode del compendio immobiliare pignorato; non essendo reperibili gli esecutati l'accesso è avvenuto con l'assistenza di un fabbro che ha provveduto a forzare e a sostituire le serrature.

1_Formazione dei lotti

Unico lotto di vendita – piena proprietà

Lotto costituito da appartamento con garage.

2_Ubicazione e accessibilità del bene

Comune: Nervesa della Battaglia

Indirizzo: Via dei Zateri, 48

Accessibilità: risulta priva di impedimenti e facilmente identificabile.

3_Identificazione catastale

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Treviso

COMUNE DI NERVESA DELLA BATTAGLIA

- Catasto Fabbricati Sezione C, Foglio 1, Particella 1991

Subalterno 52: Rendita: Euro 440,28 Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie totale 102 m² escluse aree scoperte 96 m². Piano 1 Via dei Zateri;

Subalterno 21: Rendita: Euro 47,72 Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 22 m²;



Risultano inoltre pignorati i seguenti beni comuni non censibili:

Subalterno 1: Ente Comune (area scoperta condominiale);

Subalterno 2: Ente Comune (area di manovra autorimessa condominiale);

Subalterno 4: Ente Comune (vano scala-ascensore condominiale).

(Allegato 1)

4_Confini del lotto

Appartamento piano primo sub. 52

Nord: subalterno 51 (altro appartamento);

Est: muro perimetrale esterno e subalterno 49 (altro appartamento);

Sud: muro perimetrale esterno;

Ovest: subalterno 53 (altro appartamento) e 4 (vano scala condominiale).

Garage piano interrato sub. 21

Nord: subalterno 2 (corsia manovra);

Est: subalterno 20 (altro garage);

Sud: muro perimetrale controterra;

Ovest: subalterno 22 (altro garage).

(Allegato 2)

5_Servitù attive o passive

Dall'art.2 del titolo di provenienza risulta quanto segue:

- servitù di passaggio di cui all'art. 9 dell'atto ricevuto da Ernesto Scarpa Gregorj, fu Notaio in Montebelluna, in data 22 gennaio 1992 repertorio n. 118878, trascritto a Treviso il 20 febbraio 1992 ai nn. RG 7186-7 RP 5873-4;
- servitù di alloggiamento impianto "Gruppo Condizionatori" a carico del sottotetto comune del "Corpo B" e a favore del Mappale 1991 sub 58, di cui all'art. 2 dell'atto ricevuto da Maurizio Bianconi, Notaio in Treviso, in data 14 maggio 1997 repertorio n. 59992, sopra citato;
- l'area sulla quale sorge il complesso immobiliare è interessata dalla convenzione edilizia di cui all'atto ricevuto dal Segretario Comunale in data 23 giugno 1990 repertorio n. 1567, registrato a Montebelluna il 4 luglio 1990 al n. 774 Pubblici e trascritto a Treviso il 3 ottobre 1990 ai nn. RG 25014 RP 18384. A tal proposito la parte venditrice dichiara che tutti



gli obblighi relativi a detta convenzione sono stati completamente assolti, manlevando la parte acquirente da ogni responsabilità al riguardo.

(Allegati 3 e 4)

6_ Ditta intestataria

Vedi allegato 1

7_ Provenienza del bene

Atto di compravendita in data 23/08/2024 Repertorio n. 1592 Raccolta n. 636 Notaio Matteo Contento da Montebelluna, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 27/08/2004 ai nn. 35745/23117.

(Allegato 3)

8_ Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

Si cita di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli riportate nella certificazione notarile redatta dal Dott.ssa Giulia Barbagallo, notaio in Palermo del 18/07/2023 e depositata agli atti:

Trascrizione in data 10/07/2023 nn. 25811/18562 U.T. Treviso

Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario Unep presso il Tribunale di Treviso in data 15/06/2023 a favore di [REDACTED] a carico degli esecutati per diritti pari a intera piena proprietà sugli immobili identificati in NCEU Sezione C Foglio 1 particella 1991 Subalterni 1, 2, 4, 21 e 52.;

Iscrizione in data 20/12/2021 nn. 51407/8349 U.T. Treviso

Ipoteca della riscossione ruolo, avviso di accertamento atto [REDACTED] del 16/12/2021 repertorio n. 3530/11321 a favore di [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in [REDACTED], per capitale di € 166.045,56 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 332.091,12 a carico dell'esecutato 1 per diritti pari a ½ di piena proprietà sugli immobili identificati in NCEU Foglio 1 particella 1991 Subalterni 21 e 52.



Annotazione del sottoscritto perito stimatore:

nella richiesta di iscrizione dell'ipoteca è stata omessa la Sezione urbana C nell'identificazione catastale dei beni.

Iscrizione in data 10/08/2009 nn. 31611/7186 U.T. Treviso

Ipoteca legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs 46/99 atto [REDACTED] del 27/07/2009 repertorio n. 110595/113 a favore di [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in [REDACTED], per capitale di € 19.149,30 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 38.298,60 a carico dell'esecutato 1 per diritti pari a ½ di piena proprietà su immobile identificato in NCEU Sezione C Foglio 1 particella 1991 Subalterni 21 e 52.

Iscrizione in data 14/07/2006 nn. 35944/9133 U.T. Treviso

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio Contento Matteo del 22/06/2006 repertorio n. 4603/2537 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per capitale di € 120.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 240.000, durata 10 anni a carico degli esecutati per diritti pari a intera piena proprietà sugli immobili identificati in NCEU Sezione C Foglio 1 particella 1991 Subalterni 21 e 52.

Iscrizione in data 27/08/2004 nn. 35746/9015 U.T. Treviso

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio Contento Matteo del 23/08/2004 repertorio n. 1593/637 a favore di [REDACTED] [REDACTED], per capitale di € 128.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 256.000, durata 25 anni a carico degli esecutati per diritti pari a intera piena proprietà sugli immobili identificati in NCEU Sezione C Foglio 1 particella 1991 Subalterni 21 e 52.

Dalle ispezioni riportate nel certificato notarile sino al 05/07/2024, data dell'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto, risulta l'ulteriore trascrizione:



Trascrizione in data 04/01/2024 nn. 317/217 U.T. Treviso

Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario Unep presso il Tribunale di Treviso in data 15/12/2023 n. rep. 8882/2023 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a carico degli esecutati per diritti pari a intera piena proprietà sugli immobili identificati in NCEU Sezione C Foglio 1 particella 1991 Subalterni 1, 2, 4, 21 e 52.

(Allegati 5)

9_Descrizione generale del lotto

I beni pignorati si trovano in una tranquilla zona residenziale del centro urbano di Nervesa della Battaglia.

Trattasi di un compendio immobiliare costituito da un appartamento al primo piano e un garage al piano interrato.

Le unità staggite fanno parte di due blocchi di appartamenti per complessive 42 unità residenziali che si sviluppano in tre piani fuori terra su un'unica autorimessa interrata dotata di due rampe di accesso carrabili collocate sui lati est e ovest del complesso.

Sono presenti tre vani scala dotati di ascensore con ingressi indipendenti; dal nucleo centrale si accede all'appartamento oggetto della presente relazione.

Suddetto vano distribuisce quindici appartamenti identificati al civico numero 48 di Via Zateri.

L'abitazione risulta composta da un ampio soggiorno con cucina e terrazza, un corridoio, due camere con terrazza in comune e due bagni di cui uno cieco.

L'unità immobiliare è dotata di:

- portoncino di ingresso blindato;
- porte interne tamburate in legno;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera e tapparelle in PVC;
- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in acciaio lamellare e caldaia posizionata in terrazza;
- impianto di climatizzazione con pompa di calore;
- pavimenti in ceramica in zona giorno e nei bagni;



- pavimenti in parquetti di legno nelle camere;
- tinteggiatura interna con pittura di tipo civile;
- davanzali e soglie in marmo.

Le pareti interne e di tamponamento sono realizzate in laterizio intonacato.

La tipologia strutturale fuori terra è costituita da telaio in calcestruzzo armato con solai in laterocemento elevato su muratura in calcestruzzo armato con solaio predalles del piano interrato.

Si ritiene che il bene appartenga a una delle classi energetiche inferiori in seguito alla considerazione circa la consistenza, il periodo di costruzione, il suo stato di conservazione e il tipo di finiture.

L'abitazione ed il condomino, dotati di abitabilità dal 1997, si presentano in buone condizioni di manutenzione.

Il garage al piano interrato è dotato di portone metallico basculante, finestra in alluminio con vetro retinato e pavimento in calcestruzzo liscio.

(Allegato 6)

DATI DIMENSIONALI			
Descrizione	Superficie lorda mq	Rapporto mercantile	Superficie commerciale mq
APPARTAMENTO	95	1,00	95
TERRAZZE	18	0,33	6
GARAGE	24	0,50	12
SOMMANO			113

(Allegato 7)

10_Destinazione urbanistica

L'area dove sorge l'immobile è così individuata nella *Variante n. 7 al Piano degli Interventi* adottata con Delibera Consiglio Comunale n. 8 del 03/05/2023:

- Zona B – Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate (art. 23 N.T.O.)

L'immobile è soggetto al rispetto seguenti vincoli:

- Canali di bonifica e irrigui consortili: Terziario (art. 55 N.T.O.)

e risulta compreso nella Zona B1 della classificazione sismica (art. 59 N.T.O.).

(Allegato 8)



11_Conformità

11.1 Conformità urbanistica-edilizia

Il fabbricato è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

1994 - concessione edilizia n. 106/93 prot.n. 5233/93-1290/94, rilasciata in data 07/04/94;

1996 - concessione in variante n. 106/93 prot.n. 5861/96, rilasciata in data 15/10/96;

1997 – permesso di abitabilità n. 106/93 porz. B prot. 3640/97.

Dal sopralluogo eseguito non sono state riscontrate difformità rispetto i titoli edilizi depositati agli atti del Comune ad eccezione delle tolleranze esecutive ammesse dall'art. 34 bis comma 3 della legge 380/2001.

La verifica della conformità edilizia-urbanistica non è stata eseguita per le parti condominiali.

(Allegato 9)

11.2 Conformità catastale

Si attesta la corrispondenza delle planimetrie catastali allo stato di fatto.

(Allegato 10)

12_Disponibilità dell'immobile

La ricerca avente per soggetto gli esecutati eseguita presso l'Agenzia delle Entrate – Anagrafe Tributaria ha fornito esito negativo a riguardo della presenza di contratti di locazioni o comodato.

(Allegato 11)

13_Oneri condominiali

Le unità immobiliari pignorate fanno parte del condominio denominato *Borgo Cortivi*.

Dalla documentazione fornita dall'Amministratore risulta un debito da parte degli Esecutati nei confronti del Condomino di € 3.718,20 al 31/12/2024 e un importo di € 985,00 da pagare per l'esercizio 2024.

Si ritiene che al momento dell'aggiudicazione del bene il debito riferito agli ultimi due anni potrebbe risultare pari ad € 2.000,00 circa.

Dal verbale dell'assemblea condominiale del 07/06/2024 risulta *"...che la pratica di prevenzione incendi non è ancora stata perfezionata a causa della situazione*



finanziaria che non ha permesso di affrontare la spesa di adeguamento. Che le stesse spese di adeguamento risultano già quantificate in circa 35.000,00 come già relazionato in precedenza. Preventivo presentato circa 5 anni orsono e che necessita di revisione. Dopo alcuni chiarimenti forniti dall'amministratore, l'assemblea ritiene opportuna una rivalutazione dell'intervento..."

Riguardo le parti condominiali nell'atto di provenienza si precisa che sono beni comuni non censibili i seguenti:

- Mappale 1991 sub 1, area scoperta di mq 1255, b.c.n.c. ai sub dal 5 al 67;
- Mappale 1991 sub 2, area di manovra ai garage di mq 1575, b.c.n.c. ai sub dal 5 al 33 e dal 62 al 67;
- Mappale 1991 sub 4, vano scale, ascensore, sala motori e contatori, cavedio, b.c.n.c. ai sub dal 39 al 45, dal 50 al 54 e dal 58 al 61.

(Allegato 12)

14_Divisibilità

Non è ritenuta né opportuna né giustificata la vendita della proprietà in più lotti a causa delle sue caratteristiche morfologiche.

15_ Stima

Si determina il valore dell'immobile inteso come prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia dei vizi e di ogni altra circostanza concreta.

Il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo attraverso il confronto con beni simili e l'individuazione del comune parametro di confronto (€/mq) opportunamente rettificato con coefficienti correttivi. A tal fine sono stati reperiti atti di compravendita di unità immobiliari vendute negli ultimi due anni, oltre ad aver consultato prezzi di vendita e borsini immobiliari on-line.

Ai fini della determinazione della consistenza del bene sono state consultate le seguenti fonti bibliografiche e normative: *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* (Ed. Agenzia del Territorio), *Codice delle valutazioni Immobiliari* (Ed. Tecnoborsa), D.P.R. n. 138/98, *Circolare Ministero LL.PP. n. 12480/1966*, Legge n. 392/78.

Nella determinazione del valore unitario (per metro quadrato) della superficie commerciale, si sono considerate la destinazione, la dimensione, la vetustà e le



caratteristiche di finitura e di zona. Con questo obiettivo e in relazione ai prezzi medi di mercato per transazioni immobiliari di tipologie analoghe, si ritiene di poter assegnare all'unità di superficie come sopra individuata il valore di € 900,00/mq che, applicato a una superficie commerciale di mq 113, comporta un valore di mercato pari a € 102.000,00 arrotondato.

Al valore di mercato si detraggono:

- € 20.000,00 riduzione dovuta alle caratteristiche della vendita all'asta (20% circa del valore di mercato);
- € 2.000,00 debito nei confronti del condominio.

Il **valore di vendita forzata** risulta quindi pari a **€ 80.000,00** (euro ottantamila/00).

Sarà onere della parte offerente verificare preventivamente alla fase di offerta, a propria cura, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c.

16_ Riepilogo

Unico lotto di vendita

Appartamento con garage

Nervesa della Battaglia – Via dei Zateri, 48

Intero piena proprietà

Stima **€ 80.000,00** (euro ottantamila/00).



17_ Allegati

- 1_Visura catastale;
- 2_Elaborato planimetrico;
- 3_Atto di provenienza;
- 4_Atti servitù;
- 5_Ispezione ipotecaria;
- 6_Documentazione fotografica;
- 7_Rilievo;
- 8_Estratto Piano Interventi e NTO;
- 9_Pratica edilizia;
- 10_Planimetrie catastali;
- 11_Documentazione Agenzia Entrate;
- 12_Documentazione condominiale;
- 13_Identificazione Esecutati.

Tanto riferisce il sottoscritto, a evasione del ricevuto incarico, e si firma.

Treviso, li 24 settembre 2024

- arch. Luciano Mestriner -

documento firmato digitalmente

