

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

DOVALUE SPA
(PER BCC NPLS 2018-2 S.R.L.)

R.G. ESEC. IMM.RI 388/2020

Giudice: dott. Leonardo BIANCO

CTU: dott. ing. Massimo MARIO

RAPPORTO DI STIMA



INDICE

0.00	PREMESSA	3
1.00	LOTTO UNICO	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	6
1.09	DESCRIZIONE DEI BENE	6
1.10	DESTINAZIONE URBANISTICA	7
1.11	CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI	7
1.12	DIVISIBILITA'	8
1.13	STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	8
1.14	STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA	9
1.15	CONCLUSIONI	9
	<u>ALLEGATI</u>	11



0.00 PREMESSA

Con provvedimento in data 27.12.2021 il Giudice Esecutore dott.ssa Francesco VORTALI ha nominato il sottoscritto Massimo MARIO Ingegnere libero professionista, con studio in Conegliano viale Veneto 7, iscritto al n. A 406 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Treviso, quale perito stimatore dei beni immobili in capo all'esecutato, siti in Comune di Codognè e di seguito descritti.

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è composto da un appartamento, siti in piazza Vittorio Emanuele II n. 8 a Portobuffolè, si provvederà quindi a formare un lotto unico.

Esperate le indagini preliminari, compiuti i sopralluoghi del caso ed assunte le necessarie informazioni, si riporta nel seguito della presente relazione il risultato della stima eseguita.



LOTTO UNICO

Beni siti in Piazza Vittorio Emanuele II n. 8 – PORTOBUFFOLE’ TV

1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA’ DEL BENE

Appartamento al piano secondo ed ultimo con accesso dal piano primo e scala interna all’unità, compreso in un condominio denominato “San Rocco” corpo A, sito in Comune di Portobuffolè in piazza Vittorio Emanuele II n. 8, angolo con via Businello, nel centro storico del paese.

L’accesso alla proprietà avviene direttamente dalla piazza pubblica.

1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto è composto da un appartamento, identificato al catasto fabbricati come segue:

COMUNE DI PORTOBUFFOLE’ - CATASTO FABBRICATI

Sez. B Fg. 2 Mapp. 203 sub 22 piazza Vittorio Emanuele II P. 2 cat. A/2 cl. 2 vani 4 R.C. € 351,19

Nel compendio è compresa anche la quota proporzionale di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell’edificio di cui all’art. 1117 del Codice Civile.

1.03 CONFINI

Il mappale su cui insiste l’intero fabbricato condominiale, confina da nord in senso orario con: piazza Vittorio Emanuele II, via Businello, mappali 129-179 del foglio 4 del catasto terreni, salvo altri e più precisi.

1.04 SERVITU’ E VINCOLI

L’accesso al fabbricato avviene direttamente da via Piazza Vittorio Emanuele II, per quanto invece concerne servitù e vincoli, non sono stati rilevati elementi vincolanti o servitù particolari, salvo quanto richiamato nell’atto di acquisto.



1.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'intero compendio immobiliare risulta completamente in proprietà dell'esecutato 1 in forza di atto di compravendita Notaio Gaspare Gerardi in Pordenone in data 29.10.2008 Rep. 52.642 registrato a Pordenone il 20.11.2008 al n. 13175 mod. 1T, trascritto a Treviso il 24.11.2008 ai nn. 45207/28273.

1.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

I beni oggetto di valutazione, all'atto del sopralluogo, risultavano liberi.

1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

1. **Iscrizione nn. 45208/9930 del 24.11.2008 Ipoteca volontaria** nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29.10.2008 Rep. 52643/18961 Notaio Gerardi Gaspare di Pordenone, a favore di Banca di Monastier e del Sile-Credito Cooperativo-Società Cooperativa sede di Monastier di Treviso via Roma, capitale € 145.000,00, Totale € 290.000,00 durata 20 anni.
2. **Iscrizione nn. 36536/6705 del 09.11.2016 Ipoteca giudiziaria** nascente da Decreto Ingiuntivo del 04.11.2016 Rep. 4265/2016 emesso da Tribunale di Treviso, a favore di Banca di Monastier e del Sile-Credito Cooperativo-Società Cooperativa sede di Monastier di Treviso C.F. 03588770267 contro Società 1, Esecutato 1 e persona 1, Capitale 203.757,69, Totale € 300.000,00.
3. **Trascrizione nn. 4894/3520 del 09.02.2017 atto Esecutivo o Cautelativo** nascente da Ordinanza di Sequestro Conservativo del 27.01.2017 Rep. 2554 emesso dal Tribunale di Treviso, a favore di Persona 2 e contro l'Esecutato 1. A margine risultano: **Atto Esecutivo o Cautelare nn. 5626/4206 del 19.02.2018** derivante da ordinanza di sequestro conservativo del 09.02.2018 emesso dal Tribunale di Treviso Rep. 2554/2. Il giudice del Tribunale di Treviso



dispone di aumentare a complessivi € 80.000,00 l'importo di sequestro conservativo disposto con provvedimento del 27.01.2017 e trascritto alla Conservatoria di Treviso in data 09.02.2017 ai nn. 4894/3520.

4. **Iscrizione nn. 12274/2058 del 12.04.2017 Ipoteca giudiziaria** nascente da Decreto Ingiuntivo del 19.01.2017 Rep. 346/2017 emesso da Tribunale di Treviso, a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop. Sede di Orsago (TV) C.F. 03669410265 contro Società 1, Esecutato 1 e persona 1, Capitale 150.000,00, Totale € 150.000,00.
5. **Trascrizione nn. 41146/28252 del 07.12.2020** nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 11.11.2020 Rep. N. 5536 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso a favore di BCC NPLS 2018-2 SRL. con sede in Conegliano C.F. 04970410264, contro l'Esecutato 1.

1.08 SPESE CONDOMINIALI

L'intero fabbricato è amministrato da "amministratore 1" e, come da comunicazione e-mail sono da saldare le seguenti spese condominiali riferite all'ultimo biennio: per l'anno 2021/2022 € 2.759,65 e per l'anno 2022/2023 € 2.090,67, per complessivi € 4.850,32.

L'amministratore comunica inoltre che non sono previsti interventi di straordinaria manutenzione, ma che il tetto ha bisogno di un intervento di manutenzione straordinaria.

1.09 DESCRIZIONE DEI BENE

Il compendio immobiliare è composto da un appartamento al piano secondo compreso in un fabbricato condominiale denominato "San Marco" corpo A, così composto:

- **Piano secondo:** ingresso, disimpegno, soggiorno, cottura, bagno, per una



superficie lorda commerciale di circa 111,00 mq con altezza media di circa 2.70. La struttura dell'edificio è mista muratura, cemento armato, legno, con tamponamenti in muratura, solai in laterocemento e copertura a quattro falde, con soffitto mansardato in legno a vista, le finiture sono di un livello civile anche se un po' datate, con serramenti in legno completi di scuri in legno, porte interne in legno, pavimenti in piastrelle di ceramica, finitura delle pareti ad intonaco grezzo-fino con idropittura. Normale la dotazione degli impianti con impianto elettrico ed idrotermosanitario, di cui però non è stato verificato il funzionamento. Grado di manutenzione e conservazione dell'unità normale.

1.10 DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla visione del Piano degli Interventi, l'intero compendio immobiliare ricade in ZTO A Centro storico (Art. 23 delle NTO) con grado di protezione 4 (Art. 17 NTO), inoltre l'intera area è classificata "Aree di notevole interesse pubblico vincolate ai sensi dell'art.136 del D.lgs. n. 42/2004" (Art. 13 della NTO). Inoltre nel PATI vigente il bene ricade in Zona Aree a rischio idraulico in riferimento al PAI dell'autorità di Bacino dei Fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta-Bacchiglione – P" Pericolosità idraulica media, per quanto riguarda la compatibilità geologica l'area in questione è classificata nel PATI come Terreni idonei a condizione "D".

1.11 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI

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

- Licenza Edilizia n. 1/75 del 22.01.1975
- Concessione edilizia in data 20.05.1983 per cambio intestazione



- Abitabilità in data 08.09.1984;

I rilievi eseguiti hanno evidenziato alcune modifiche rispetto ai progetti autorizzati, sono stati iniziati e mai ultimati dei lavori per una diversa distribuzione interna.

Considerando il vincolo paesaggistico ed il grado di protezione si prevede la demolizione delle nuove pareti e la messa in pristino allo stato autorizzato, con un costo complessivo presunto di circa € 8.000,00.

1.12 DIVISIBILITA'

L'immobile così come strutturato non consente nessuna possibilità di divisione.

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, alla lettura delle visure e mappe catastali ed al P.R.G. P.I. 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

Abitazione P.2	mq 111 x €.	1.000,00=	€.	111.000,00=
Spese condominiali			€.	-4.850,32=
Demolizione opera abusive			€.	-8.000,00=
TOTALE			€.	98.149,32=

Convenzionalmente arrotondato a:

€ 98.000,00

(euro novantaottomila/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 10%, il tutto quantificato dallo scrivente come segue:

LOTTO UNICO

€ 111.000,00 – 10%=	€.	99.900,00=
Spese condominiali non pagate	€	-4.850,32=



<u>Demolizione opere abusive</u>	€.	-8.000,00=
TOTALE	€.	87.049,68=

Convenzionalmente arrotondato a:

€ 87.000,00

(Euro ottantasettemila/00)

1.15 CONCLUSIONI

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

Conegliano, 11 aprile 2023

Il perito stimatore

Dott. ing. Massimo MARIO



ALLEGATI

LOTTO UNICO

- Vista aerea e stradario;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Autorizzazione edilizie e stralcio PI;
- Titolo di proprietà e spese condominiali.

