

Tribunale di Treviso
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 554/2018
avanti all'Ill.mo Giudice dell'esecuzione dott.ssa FRANCESCA VORTALI

Promossa da:

BARCLAYS BANK PLC
(creditrice pignorante)
con l'Avv. Vanni Marco Ribechi del Foro di Milano

Contro:


(debitori eseguiti)

RELAZIONE DI STIMA

Treviso, 3 settembre 2019

L'Esperto stimatore
Ing. Alessandra Legovini



INDICE

1 - Incarico e quesito	3
2 - Premessa	4
3 - Identificazione catastale	4
4 - Confini	5
5 - Titolarità e provenienza	5
6 - Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	6
6.1 - Iscrizioni	6
6.2 - Trascrizioni	6
6.3 - Servitù	7
7 - Descrizione del bene immobile	7
7.1 - Ubicazione ed accessibilità	8
7.2 - Descrizione dell'appartamento (all. 6)	9
7.3 - Descrizione del garage (all. 6)	10
7.4 - Descrizione della quota proporzionale sulle parti comuni (all. 6)	10
8 - Destinazione urbanistica e vincoli	10
9 - Titolarità edilizia e conformità	11
10 - Attestato di prestazione energetica	11
11 - Disponibilità del bene immobile	11
12 - Oneri di natura condominiale	12
13 - Divisibilità del bene immobile	12
14 - Stima del bene immobile	12
14.1 - Metodo di stima	12
14.2 - Valore unitario di mercato	12
14.3 - Superficie commerciale	13
14.4 - Stima	14
15 - Elenco allegati	15
16 - Scheda sintetica	16
	2



1 - Incarico e quesito

In data 27.03.2019, il sottoscritto, ing. Alessandra Legovini, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. A2791 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Treviso, veniva nominato dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Francesca Vortali, quale esperto per la redazione della relazione di stima e per gli altri adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 554/2018 promossa da "BARCLAYS BANK PLC" in persona del Direttore Generale e Rappresentante Legale, Avv. Alessandra Perrazzelli, in qualità di procuratrice della "Mercurio Mortgage Finance S.r.l.", società succeduta alla "BARCLAYS BANK PLC" in virtù del contratto di cessione di crediti del 16.01.2012, rappresentata con l'Avv. Vanni Marco Ribechi del Foro di Milano contro i Signori [REDACTED]

Ricevuta comunicazione della nomina il 27.03.2019 (a mezzo posta certificata), in data 30.03.2019 lo scrivente depositava in modalità telematica l'atto di accettazione della nomina stessa e la dichiarazione di giuramento.

Acquisiti i fascicoli, lo stesso verificava la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. con particolare riferimento a:

- atto di pignoramento immobiliare del 1.08.2018 redatto dall'Avv. Vanni Marco Rebechi del Foro di Milano, quale procuratore di "BARCLAYS BANK PLC";
- certificato notarile ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c. rilasciato il 30.10.2018 dal Notaio dott.ssa Marina Galbusera in Brugherio (Mi).

Lo scrivente successivamente procedeva allo svolgimento dell'attività assegnata in conformità alle indicazioni e disposizioni contenute nella circolare dei Giudici dell'esecuzione del gennaio 2018 "***Chiarimenti relativi all'art. 173 bis disp. att. c.p.c. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015***" (all. 1).

Nei capitoli a seguire lo scrivente si impegna a redigere la perizia di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. dando risposta ai chiarimenti richiesti.

2 - Premessa

L'oggetto della procedura esecutiva immobiliare è costituito da un **unico lotto**, rappresentato da un appartamento ad uso abitazione di tipo economico sito al piano primo e da un garage al piano terra, facenti parte del "Condominio Leopardi". Il bene immobile in esame è ubicato a **Carbonera (Tv)**, in **via Giacomo Leopardi, civ. n. 1, int. 2**. Completa l'oggetto del pignoramento la quota proporzionale di comproprietà (192,00/1000) sulle parti comuni.

3 - Identificazione catastale

In esito agli accertamenti effettuati dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Treviso - Ufficio Territorio - Servizi Catastali, risulta che, alla data del 16.04.2019, il bene immobile pignorato è identificato nella Visura storica per soggetto come segue:

Catasto Fabbricati; Comune di Carbonera (Tv); Sezione Urbana: D;
Foglio: 9; Particella: 246; Sub.: 7; Categoria: A/3; Classe: 3;
Consistenza: 5 vani; Superficie catastale: totale 84 m², totale escluse
aree scoperte 81 m²; Rendita: € 374,43; Indirizzo: via Giacomo
Leopardi n. 1; Piano: 1 (all. 2).

Catasto Fabbricati; Comune di Carbonera (Tv); Sezione Urbana: D;
Foglio: 9; Particella: 246; Sub.: 3; Categoria: C/6; Classe: 3;
Consistenza: 12 m²; Superficie catastale: totale 12 m²; Rendita: €
26,65; Indirizzo: via Grande di Carbonera n. 1; Piano: T (all. 2).

Procedendo ora all'esame della Planimetria catastale (all. 2), lo scrivente rileva che l'oggetto della procedura esecutiva, come già detto in premessa, consiste in:

- **appartamento** ad uso civile abitazione di tipo economico al piano primo, composto nella zona giorno da ingresso, cucina e soggiorno con affaccio tutti su poggiatesta; nella zona notte da due camere e da un bagno;
- **garage** di pertinenza al piano terra (*lo scrivente precisa che, a seguito di verifica toponomastica del Comune di Carbonera (Tv) e di sopralluogo effettuato in data 26.06.2019, il garage risulta ubicato in via Giacomo*



Leopardi al civ. 1, mentre nella Visura per soggetto viene riportato l'indirizzo di via Grande di Carbonera);

- **quota proporzionale di comproprietà (192,00/1000) sulle parti comuni** (vano scala, centrale termica ora dismessa, cortile comune e tutti i luoghi, spazi ed impianti comuni del fabbricato di cui il bene è parte con tutti i diritti e gli obblighi derivanti come per legge e per la quota proporzionale di comproprietà).

4 - Confini

Il bene immobile in oggetto fa parte di un fabbricato edificato su terreno così censito come da Visura storica per immobile del 16.04.2019:

Catasto Terreni; Comune di Carbonera (Tv); Foglio: 21; Particella: 246; Qualità di classe: Ente Urbano; Superficie (m²): 00 ha, 08 are e 10 ca (all. 3).

Tale **terreno confina a nord** con fondo edificato mappale 120, a **est** con porzioni fondi edificati mappali 333 e 334, a **sud** mappale 234, infine a **ovest** con affaccio su Via Giacomo Leopardi (laterale della "S.P. 60" via Grande di Carbonera).

L'**appartamento** in oggetto è ubicato nella porzione nord-ovest del "Condominio Leopardi" al piano primo. Si affaccia a **nord** su area scoperta comune perimetrale al fabbricato; a **est** confina con il vano scala; a **sud** si affaccia sul retro scoperto del fabbricato; infine a **ovest** prospetta sempre su area scoperta comune perimetrale al fabbricato, lato via Giacomo Leopardi.

5 - Titolarità e provenienza

Dalla Visura storica per soggetto emessa il 16.04.2019 (all. 2) risulta che il bene sottoposto a pignoramento è intestato a:

- [REDACTED]
[REDACTED] e residente in [REDACTED]
proprietario per 1/2 coniuge in regime di comunione dei beni.

- [redacted] e [redacted] proprietario per 1/2 coniuge in regime di comunione dei beni.

A tale situazione di titolarità si è pervenuti in forza del seguente atto:

- **atto di compravendita** (tra il Signor [redacted] venditore, e [redacted] acquirenti) del **23.12.2009**, **Repertorio n. 15231, Raccolta n. 8267** a rogito del Notaio dott. Antonio Favalaro (Tv), registrato a Treviso il 28.12.2009 n. 23789 Serie 1T e trascritto a Treviso il 29.12.2009 al Registro generale n. 48610 e al Registro particolare n. 29572 (all. 4).

Per la situazione storica antecedente si rimanda a quanto riportato nel certificato notarile in atti ai sensi dell'art. 567 c.p.c. del 30.10.2018 redatto dal Notaio dott.ssa Marina Galbusera in Brugherio (Mi).

6 - Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dall'esame del certificato notarile del 30.10.2018 in atti e dalle Ispezioni ipotecarie ventennali effettuate il 14.06.2019 presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare, gravano sul bene in oggetto le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (all. 5).

6.1 - Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta a Treviso in data 29.12.2009 al Registro particolare n. 11249 e generale n. 48611, in forza di atto di mutuo fondiario a rogito del Notaio dott. Antonio Favalaro in Paese (Tv) del 23.12.2009 al Repertorio n. 15232/8268, per l'importo capitale di € 127.000,00 e totale di € 190.500,00, in favore di "Barclays Bank Plc", c.f.: 80123490155, domicilio ipotecario eletto in Milano (Mi), per la quota di 1/1; contro [redacted] [redacted] [redacted] per la quota di 1/2 e contro [redacted] [redacted] [redacted] per la quota di 1/2.

6.2 - Trascrizioni

Pignoramento immobiliare trascritto a Treviso l' 8.10.2018 al Registro particolare n. 24626 e generale n. 34933 in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso del

20.09.2018 Repertorio n. 8208/2018 in favore di "Mercurio Mortgage Finance S.r.l." con sede in Milano (Mi), c.f.: 03622620965, per la quota 1/1; contro

[REDACTED]
per la quota di 1/2 e contro [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2.

Compravendita trascritta a Treviso il 29.12.2009 al Registro particolare n. 29572 e al generale n. 48610 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione legale e a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione legale; contro [REDACTED] proprietario di 1/1, in virtù dell'atto di compravendita Repertorio n. 15231, Raccolta n. 8267 del 23.12.2009 a rogito del Notaio dott. Antonio Favalaro in Paese (Tv), a Treviso il 28.12.2009 n. 23789 Serie 1T.

6.3 – Servitù

Al capitolo "Parti comuni e accessori" dell'atto di compravendita del 23.12.2009, a rogito del Notaio dott. Antonio Favalaro in Paese (Tv), sopraindicato viene riportato che:

"(...) la vendita di quanto in oggetto viene fatta a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli accessori e le pertinenze ed ogni servitù attiva e passiva, apparente e non, anche se non risultante dal titolo di acquisto o dai registri immobiliari, come ben noto alla parte acquirente.

La parte acquirente si dichiara edotta che nella cessione è compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni previsti dalla legge, ove non espressamente derogato dal presente atto, con i relativi pesi oneri e servitù costituitasi con la vendita in oggetto (...)". In merito non si rilevano altre indicazioni.

7 - Descrizione del bene immobile

In data 26.06.2019, previa disponibilità del Custode Giudiziario, "Aste 33 S.r.l.", e avvisati nei tempi previsti gli esecutati, lo scrivente si recava al civico 1 del

fabbricato di via Giacomo Leopardi, in Carbonera (Tv), ove si trova il bene sottoposto a pignoramento.

Nel corso della visita, alla presenza del Custode Giudiziario, "Aste 33 S.r.l.", e degli esecutati, si prendeva visione del bene in oggetto, costituito dall'appartamento situato al piano primo, dal garage al piano terra e dalle parti comuni di comproprietà interne ed esterne al fabbricato. Venivano esaminate le caratteristiche costruttive e tipologiche, lo stato di manutenzione, l'utilizzo e la rispondenza sotto il profilo urbanistico dell'immobile. In tale occasione si effettuava un rilievo fotografico del complesso (all. 6).

Alla luce delle risultanze emerse durante il sopralluogo, lo scrivente riferisce quanto segue.

7.1 - Ubicazione ed accessibilità

Il bene immobile oggetto della procedura, come detto in precedenza, costituito dall'appartamento, dal garage e dalla quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni, fa parte di un fabbricato situato in Mignagola, frazione di Carbonera (Tv), zona agricola caratterizzata da piccoli condomini, da attività commerciali e industriali.

La località è facilmente raggiungibile da Treviso nelle direttive stradali: a nord Conegliano e a est Oderzo. E' servita da mezzi pubblici su strada.

Provenendo da Treviso sulla "S.P. 60" e passato il centro abitato di Carbonera (Tv), si raggiunge Mignagola ove sulla destra si trova il Condominio in oggetto all'inizio di via Giacomo Leopardi. L'edificio è circondato da un'area scoperta di pertinenza delimitata da rete di recinzione e da cancelli pedonale a nord e carraio a sud. Il lato ovest, dove al piano terra si trova un negozio con affaccio su via Giacomo Leopardi, è occupato da piazzola per parcheggio riservato al Condominio.

Il fabbricato è costituito da due volumi a pianta quadrata (l'uno 9,62 m x 9,13 m, h. 9,41 m circa, l'altro 9,62 m x 8,12 m h. 7,93 m circa), affiancati (leggermente sfalsati) e collegati internamente da un vano scala comune.

Il primo volume a nord-ovest, ove si trova il bene in oggetto, si sviluppa su tre piani fuori terra ed è frazionato in tre appartamenti, il secondo anch'esso si sviluppa in tre livelli con garage al piano terra e due appartamenti al piano primo e secondo.



In particolare l'**accesso all'appartamento** in esame avviene dal portone di ingresso al **civ. 1** sul lato nord tramite vano scala comune di congiunzione tra primo e secondo volume; quello al **garage** si trova sul lato nord del secondo corpo.

7.2 - Descrizione dell'appartamento (all. 6)

Dall'ingresso dell'appartamento (4,00 m x 1,80 m = 7,20 m² circa) si accede a **destra, lato nord**, alla cucina (4,00 m x 2,80 m = 11,20 m² circa) e al soggiorno (3,70 m x 5,00 m = 18,50 m² circa) con affaccio entrambi su un poggiolo ad L (5,00 m x 1,00 m = 5,00 m² e 1,00 m x 2,00 = 2,00 m²). **A sinistra, lato sud**, su un piccolo disimpegno (1,40 m x 1,00 m = 1,40 m²) si aprono le due camere (3,00 m x 3,80 m = 11,40 m² e 4,00 m x 3,80 m = 15,20 m²) separate dal bagno (1,90 m x 2,60 m = 4,95 m² circa). L'altezza dei locali è di 2,75 m circa.

Le pareti dei locali sono intonacate di colore chiaro e il pavimento è rivestito in piastrelle escluse le camere che presentano rivestimento in legno. Le porte sono in legno e le finestre hanno vetro camera e persiane scorrevoli in pvc (alcune necessitano di manutenzione). Non è presente la parete di separazione tra l'ingresso e il soggiorno come indicato nell'elaborato grafico autorizzativo allegato alla licenza edilizia in variante n.184 del 17.11.1975 e nella planimetria catastale reperita il 16.04.2019.

L'impianto autonomo di riscaldamento (successivo a quello condominiale dismesso) e idro-termosanitario dell'alloggio è costituito da una caldaia posizionata nell'ingresso e dai radiatori nelle stanze. Al momento del sopralluogo lo stesso risultava spento, privo di libretto di manutenzione e di certificazione secondo normativa vigente.

L'impianto elettrico risale all'epoca di costruzione dell'edificio ed al momento del sopralluogo era attivo, ma privo di certificazione secondo normativa vigente.

Era presente altresì un condizionatore posizionato sopra la parete dell'ingresso in prossimità del soggiorno con unità esterna nel poggiolo.

Per quanto sopra descritto, in esito al sopralluogo del 26.06.2019, lo scrivente ritiene che lo **stato di conservazione dell'alloggio**, tenendo conto dall'anno di **costruzione dell'edificio risalente al 1975**, presenta condizioni di **manutenzione modesta**: **gli impianti di riscaldamento, idro-termosanitario ed elettrico richiedono verifiche di funzionalità e relative certificazioni secondo normative vigenti;**



evidenti tracce di muffa sono presenti sulle pareti in particolare della cucina e della camera matrimoniale.

7.3 - Descrizione del garage (all. 6)

Il **garage** di pertinenza all'abitazione è ubicato al piano terra sull'angolo di nord-est del secondo volume del fabbricato. Di pianta rettangolare (3,00 m x 4,20 m = 12,60 m², h. 2,00 m circa) è dotato di portone basculante; le pareti sono intonacate e il pavimento è al grezzo.

7.4 - Descrizione della quota proporzionale sulle parti comuni (all. 6)

Come anticipato al Capitolo 3 - Identificazione catastale e come trasmesso in data 19.07.2019 da [REDACTED] (all. 7), completa la consistenza immobiliare del bene in esame **la quota proporzionale di 192/1000 di comproprietà sulle parti comuni** quali:

- centrale termica, un tempo a servizio del fabbricato, ubicata in un locale a sud del secondo volume, ora dismessa in seguito alla realizzazione di impianti autonomi dei singoli appartamenti;
- il vano scale che conduce agli appartamenti;
- l'area scoperta, recintata, adibita in parte a verde e in parte a passaggio carraio e pedonale di accesso al portone di ingresso e ai garage;
- i muri perimetrali delle facciate intonacati e il tetto a falde;
- la quota di proporzionalità comprende anche quant'altro comune ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile.

Per quanto riguarda le Parti comuni del Condominio, tenendo conto dall'anno di costruzione dell'edificio risalente al 1975, lo scrivente rileva che presentano limitata manutenzione (in particolare tracce di infiltrazioni/muffe sulla facciata nord-ovest).

8 - Destinazione urbanistica e vincoli

In data 15.07.2019, a seguito colloquio intercorso con il referente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Carbonera (Tv), lo scrivente ha rilevato che il lotto, ove sorge il bene in esame, ricade nella zona "TRQ - *tessuti da riqualificare*" disciplinata al Capitolo IV (Zone di riqualificazione, art. 69 - Tessuti da



riqualificare) delle Norme tecniche di attuazione al Piano degli Interventi n. 2 (in variante n. 2) adottato con D.C.C. n. 9 del 28.03.2019 (all. 8).

9 - Titorità edilizia e conformità

In esito alla richiesta di accesso agli atti, effettuata in data 14.06.2019 presso il Carbonera (Tv), risultano presenti le seguenti pratiche edilizie relative al bene in oggetto (all. 9):

- **Licenza edilizia n. 129 del 25.06.1974** rilasciata dal Comune di Carbonera (Tv) e **successiva variante n. 184 del 17.11.1975** comprensive di documentazione ed elaborati grafici.
- **Certificato di abitabilità n. 5433 del 12.10.1976** rilasciato dal Comune di Carbonera (Tv).

Il confronto tra la documentazione sopraindicata, lo stato di fatto del condominio, in esito al sopralluogo del 26.06.2019, e le planimetrie catastali del 16.04.2019 permette di attestare che **il bene immobile in esame rispetta la regolarità edilizia e quella catastale**, ad eccezione della parete divisoria tra ingresso e soggiorno non presente nell'appartamento, ma rilevata negli elaborati grafici autorizzativi (ripristino o aggiornamento quantificati in € 1.000,00).

10 - Attestato di prestazione energetica

Dalla verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carbonera (Tv) e in esito al sopralluogo del 26.06.2019, risulta che il bene in esame **non è corredato dall'Attestato di Prestazione Energetica (APE)**.

11 - Disponibilità del bene immobile

Lo scrivente ha accertato che non sono registrati "Contratti di locazione" a nome dell'esecutato relativi al bene pignorato come indicato nella comunicazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio territoriale di Treviso in data 10.06.2019 (all. 10).

Nel bene in oggetto risiede la famiglia composta dai due esecutati e da due figli (all. 11).



12 - Oneri di natura condominiale

Nel corso del sopralluogo del 26.06.2019, lo scrivente ha rilevato che il Condominio risulta amministrato da [REDACTED]

A seguito comunicazione del 19.07.2019, lo scrivente riscontrava che, in riferimento al **bilancio preventivo gestione 2019** del Condomino "Leopardi", risulta a carico degli esecutati una spesa di € 1.049,76 e per l'**esercizio dell'anno 2018** di € 489,56. Si menziona un debito di € 1.718,29 per saldo esercizio di gestione anni precedenti.

Come noto, ai sensi dell'art. 63) disp. att. Cod. civ., *"chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente."*

Le spese ordinarie annuali si calcolano intorno ai € 700,00 annui.

13 - Divisibilità del bene immobile

Il bene immobile (appartamento, garage e quota proporzionale delle parti comuni) è pignorato nella sua totalità per essere venduto in **un unico lotto**.

14 - Stima del bene immobile

14.1 - Metodo di stima

Per la valutazione del bene immobile in oggetto lo scrivente ha adottato il criterio di stima **"sintetico-comparativo"** che prevede il confronto dell'immobile con altri simili dei quali si conoscono i prezzi recenti di mercato.

Questo metodo si basa sulla determinazione di due fattori essenziali quali il valore unitario di mercato del bene e la quantificazione della superficie commerciale dello stesso.

14.2 - Valore unitario di mercato

Al fine di determinare il valore unitario di mercato del bene in esame lo scrivente ha svolto una ricerca presso le agenzie immobiliari del luogo per conoscere gli importi applicati nelle compravendite di immobili affini. Le valutazioni raccolte hanno permesso di determinare un valore compreso tra 800,00 €/m² e 1.200,00 €/m² riferito a fabbricati residenziali affini in Carbonera.



Ha altresì preso a riferimento le quotazioni immobiliari indicate nella Banca dati dell'Agenzia del Territorio relative sempre a tipologie edilizie analoghe e situate nella stessa zona territoriale. L'esito di tale ricerca indica per abitazioni civili in stato di normale manutenzione, sempre ubicate in Carbonera, un valore che oscilla tra 950 €/m² e 1.350 €/m² (all. 12).

I dati sopraindicati sono stati successivamente adeguati alle peculiarità del caso in esame, rilevanti al fine della stima unitaria.

A talo scopo hanno concorso fattori intrinseci, quali l'anno di costruzione dell'immobile (1975), la tipologia del complesso (abitazione civile di tipo economico al piano primo senza ascensore), le modeste condizioni manutentive dell'appartamento con impiantistica da certificare in base a normativa vigente, nonché circostanze estrinseche, che vanno dall'ubicazione del bene (in prossimità della periferia nord-est di Treviso) alla destinazione d'uso (agricola con attività commerciali e industriali).

Infine si è preso atto che in questo comune alloggi simili risultano invenduti per il persistere della stagnante crisi economica e di riflesso immobiliare.

Per quanto sopra descritto, lo scrivente ritiene che il **valore unitario di mercato del bene pignorato è di 850,00 €/m²** (ottocentocinquanta,00 Euro/m²). Tale valore si riferisce alla superficie commerciale.

14.3 - Superficie commerciale

Dalle verifiche cartografiche risulta che la superficie netta calpestabile dell'appartamento è di 69,85 m², escluso il poggiolo, e quella del garage è di 12,60 m² così come riportato nella seguente tabella.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE
Appartamento (piano primo, h. 2,75 m circa)	
Ingresso	7,20 m ²
Cucina	11,20 m ²
Soggiorno	18,50 m ²
Disimpegno	1,40 m ²
Camera matrimoniale	15,20 m ²
Camera	11,40 m ²
Bagno	4,95 m ²
TOTALE APPARTAMENTO	69,85 m²
Poggiolo	7,00 m ²
Garage (piano terra, h. 2,00 m circa)	12,60 m²

Valore precedentemente calcolato	€	65.025,00
Spese ripristino parete divisoria	€	- 1.000,00
Spese condominiali anno 2018 e 2019	€	- 1.539,32
Arrotondamento	€	+ 14,32
TOTALE	€	62.500,00

Ciò premesso, il sottoscritto stima che il bene immobile sottoposto a pignoramento rappresentato da un **unico lotto**, costituito dall'**appartamento**, dal **garage** e dalla **proporzionale quota di comproprietà (192/1000) delle parti comuni**, identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di Carbonera (Tv)**, **Sezione Urbana: D, Foglio: 9, Particella: 246, Sub.: 7, Categoria: A/3 e Sub.: 3, Categoria: C/6**, ubicato in **via Giacomo Leopardi, civ. n. 1, int. 2**, ha un valore di **€ 62.500,00** (Euro sessanduemilacinquecento,00) alla data della presente perizia.

15 - Elenco allegati

1. Chiarimenti relativi all'art. 173 bis disp. att. c.p.c. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015
2. Visura storica per soggetto e planimetria catastale
3. Visura storica per immobile ed estratto di mappa
4. Copia atto di compravendita
5. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
6. Relazione fotografica
7. Spese condominiali
8. Zonizzazione e PI
9. Titolarità edilizia
10. Verifica contratto di locazione
11. Stato di famiglia e certificato di residenza
12. Indagine del mercato immobiliare



16 - Scheda sintetica

IMMOBILE PIGNORATO	Comune di Carbonera (Tv) – Via Giacomo Leopardi, civ. n. 1, int. 2.
DATI CATASTALI	Catasto Fabbricati: Sezione Urbana: D; Foglio: 9; Part.: 246; Sub.: 7; Categoria: A/3 e Sub.: 3; Categoria: C/6.
DESCRIZIONE E SUPERFICIE COMMERCIALE	Appartamento ad uso civile abitazione di tipo economico al piano primo del Condominio "Leopardi", composto nella zona giorno da ingresso, cucina e soggiorno con affaccio tutti su poggiolo; nella zona notte da due camere e da un bagno. Garage piano terra e quota proporzionale 192,00/1000 delle parti comuni. Superficie commerciale 85,00 m².
CONFINI	L'appartamento si affaccia a nord su area scoperta comune perimetrale al fabbricato; a est confina con il vano scala; a sud sul retro scoperto del fabbricato; infine a ovest prospetta sempre su area scoperta comune perimetrale al fabbricato, lato via Giacomo Leopardi. Il terreno su cui è ubicato il condominio confina a nord con fondo edificato mappale 120, a est con porzioni fondi edificati mappali 333 e 334, a sud mappale 234, infine a ovest con affaccio su Via G. Leopardi.
DEBITORE ESECUTATO	1/2 del bene intestato a: [REDACTED], [REDACTED], coniuge in regime di comunione dei beni. 1/2 del bene intestato a: [REDACTED], [REDACTED], coniuge in regime di comunione dei beni.
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	Vedi capitolo 5.
TITOLARITA' EDILIZIA	Certificato di abitabilità n. 5433 del 12.10.1976 rilasciato dal Comune di Carbonera (Tv) a seguito Licenza edilizia n. 129 del 25.06.1974 e successiva variante n. 184 del 17.11.1975.
LOCAZIONI REGISTRATE	Nessuna
VALORE DI MERCATO	€ 72.250,00 (Euro settantaduemiladuecentocinquanta,00)
VALORE DI STIMA AL 3.09.2019	€ 62.500,00 (Euro sessantaduemilacinquecento,00)

Treviso, 3 settembre 2019

L'esperto stimatore
Ing. Alessandra Legovini



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

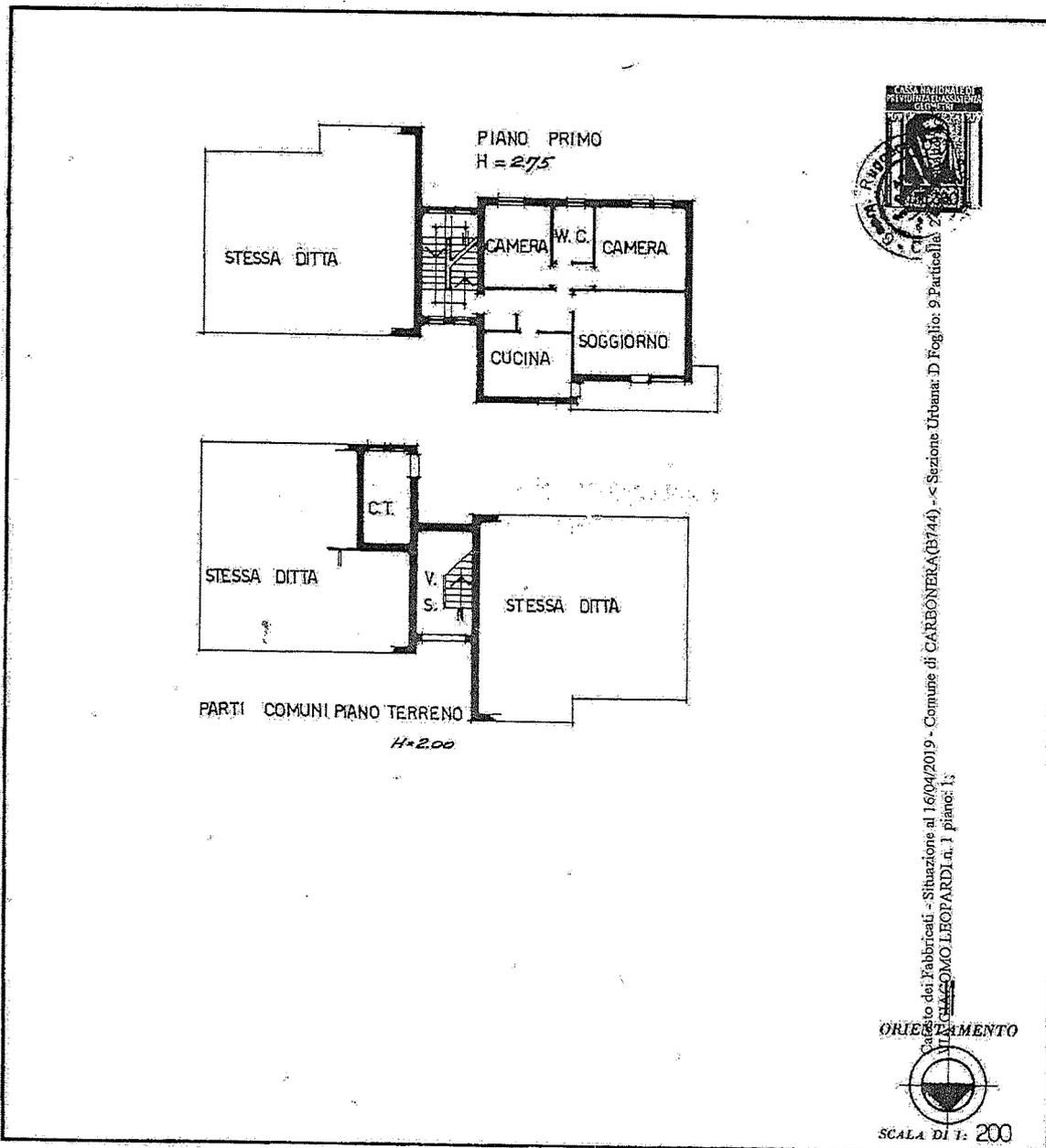
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1976, N. 612)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CARBONERA Via GRANDE

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N.° [REDACTED]



Catasto dei fabbricati - Situazione al 16/04/2019 - Comune di CARBONERA (0744) - < Sezione Urbana: D Foglio: 9 Particella: 2 >
CATALDO GIACOMO LEOPARDI n. 1 piano: 1

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N° 5994	D9 246 7

Compilata dal GEOMETRA
DAL SIE RUGGERO
(Titolo, nome di cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di TREVISO
n.° 29.7.76
Firma: [Signature]

U. T. E. - TREVISO



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

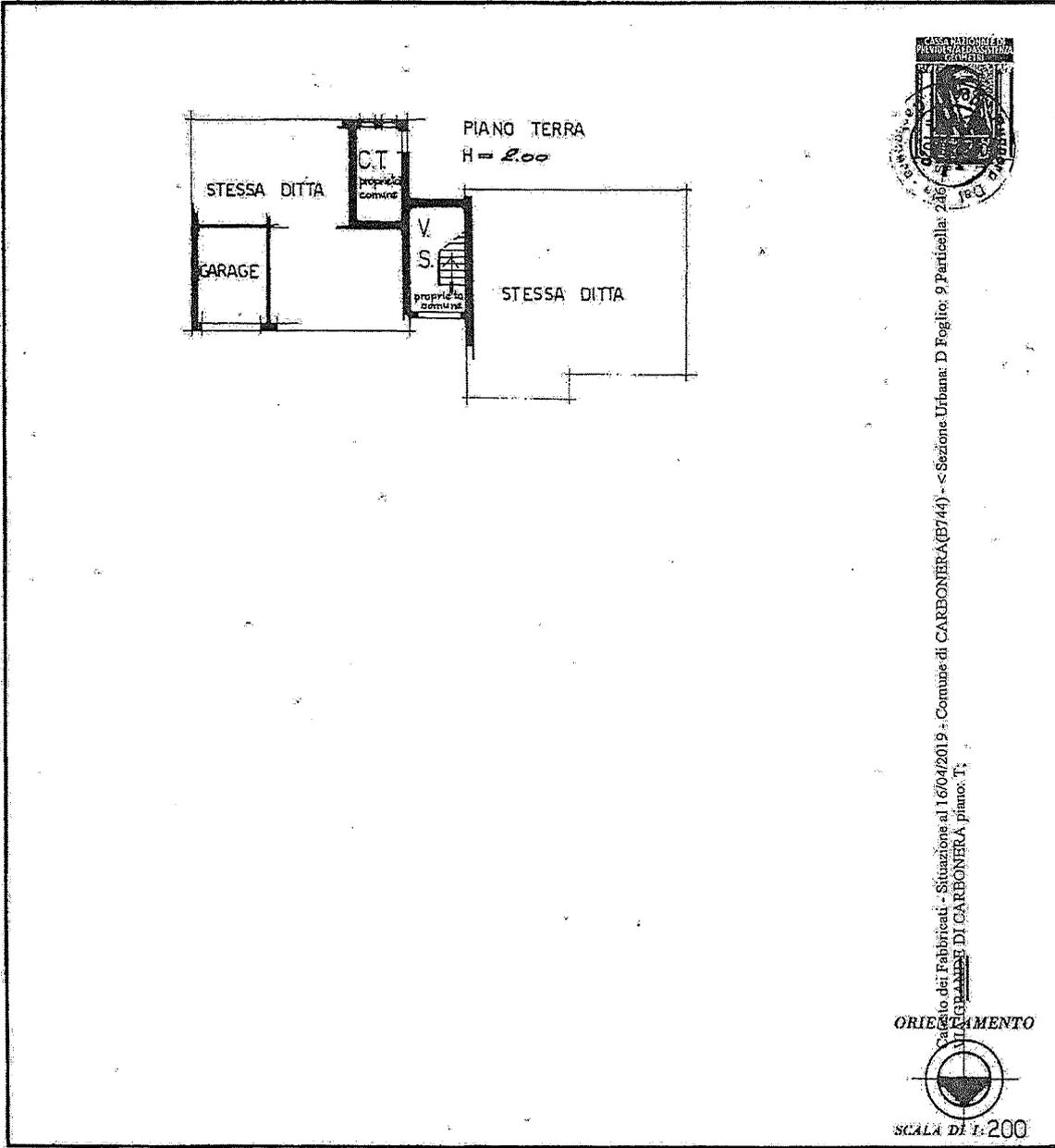
(R. DECRETO LEGGE 31 APRILE 1959, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CARBONERA Via GRANDE

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

Scheda N.°



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N.° 5992	D9 246 3

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
DAL SIE RUGGERO
 Iscritto all'Albo dei geometri
 della Provincia di TREVISO
 DATA 29 7 '76
 Firma: [Signature]

U. T. E. - TREVISO