

TRIBUNALE DI TREVISO
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

All'ill.mo Sig. Giudice
Dott.ssa Francesca VORTALI

Tipo di procedimento: Esecuzione immobiliare N. R.G.E. 418/2012

Promosso da: Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a.

Contro: Esecutato 1, Esecutato 2, Esecutato 3

RELAZIONE PERITALE
DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- Relazione (pagine da 1 a 8)
- Scheda Sintetica (pagina 9)
- Elenco Allegati (pagina 10)

Il C.T.U.
Ing. Fabio Gallo

Vittorio Veneto, 03/01/2017

Ing. Fabio Gallo C.T.U.
Viale Cavour, 173 - 31029 Vittorio Veneto (TV) tel./fax 0438 940139 cell. 335 8405923
e-mail: fabio.gallo@venetaingegneria.it – fabio.gallo2@ingpec.eu

Pag. 1 di 10



PREMESSA E OGGETTO DELLA PERIZIA

Lo scrivente, Dott. Ing. Fabio Gallo – c.f. GLLFBA60A12B678V – con studio a Vittorio Veneto (TV) in Viale Cavour, 173, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Treviso al N. A1129 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Treviso, veniva incaricato con decreto in data 06/06/2016 dal Giudice Dott.ssa Francesca Vortali di eseguire la redazione della **relazione di stima ex art. 173 bis disp. all. c.p.c. dell'immobile (appartamento con garage)** sito nel Comune di Pieve di Soligo (TV) – Catasto Fabbricati – Sez. C, Fg. 3 Mapp. 736 sub.21 Cat. A/2 piano Primo e Mapp. 736 sub. 26 Cat. C/6 piano Terra in Via Gaetano Schiratti, n.33 int. 2 e di relazionarlo sulla scorta del quesito formulato dal Giudice.

OPERAZIONI PERITALI

Dopo il Giuramento di rito il 15/07/2016 le operazioni peritali iniziavano subito dopo con le indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pieve di Soligo (TV), l'Ufficio Tecnico Erariale, la Conservatoria dei registri immobiliari di Treviso, l'Agenzia delle Entrate al fine di acquisire le informazioni relative all'immobile in oggetto. Seguirono alcuni contatti con il Dott. Andrea Massarotto dell'Istituto ASTE 33. di Treviso, Custode nominato dal G.E. ed un contatto con l'Avv. Andrea Terrinoni, legale del Procedente (Banca Popolare di Vicenza). Il sopralluogo dell'immobile è avvenuto il 26/10/2016.

Infine, dopo aver consultato la BANCA DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI dell'Agenzia delle Entrate e la tabella di riferimento del 2^a semestre 2015 relativa al Comune di Pieve di Soligo, si sono effettuate delle indagini presso alcune agenzie di compravendita della zona allo scopo di stabilire le richieste di mercato ed il prezzo medio praticato.

Effettuate le indagini e le ispezioni, il tecnico incaricato è ora in grado di esprimere quanto appresso riportato.

RELAZIONE SUI QUESITI

CAPO 1

Punto 1° e 2° del Quesito

Dopo il ritiro della documentazione in Cancelleria e constatata la completezza, è stata effettuata una visura all'Archivio Notarile Distrettuale di Treviso sugli esecutati relativa all'**Atto di Compravendita (Allegato 1)** in data 28/02/2007 numero di repertorio 25487 racc. n. 6037 redatto dal Notaio Sicari Giuseppe in Padova dove gli esecutati (rispettivamente Esecutato 1, Esecutato 2, Esecutato 3) acquistano dal sig. Raza Shahid

Ing. Fabio Gallo C.T.U.

Viale Cavour, 173 - 31029 Vittorio Veneto (TV) tel./fax 0438 940139 cell. 335 8405923
e-mail: fabio.gallo@venetaingegneria.it – fabio.gallo2@ingpec.eu



in ragione di 1/3 ciascuno la piena proprietà dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale sito nel Comune di Pieve di Soligo (TV) via Gaetano Schiratti 33, e precisamente l'appartamento posto al piano primo con pertinente garage al piano terra. Dalle Visure Catastali effettuate, con riferimento all'estratto di mappa (**Allegato 2**), alle planimetrie (**Allegato 3 e 4**), alla Visura per Soggetto (**Allegato 5**) risulta che attualmente l'immobile è registrato al Catasto Fabbricati del Comune di PIEVE DI SOLIGO Sezione C - Foglio 3:

- **particella 736 sub 21**, via Gaetano Schiratti, piano Primo, cat. A/2, cl. 3, vani 7 - R.C.E. 650,74 (appartamento);
- **particella 736 sub 16**, via Gaetano Schiratti, piano Terra, cat. C/6, cl. 5, mq. 12 - R.C.E. 33,47 (garage).

Dalle planimetrie catastali si individuano inoltre i seguenti **confini**:

- per l'appartamento: a Nord ed Est con altra proprietà, a Sud ed Ovest muri perimetrali;
- per il garage: a Nord, Sud e Ovest con altra proprietà, ad Est con area comune di manovra.

E' stata effettuata una Ispezione Ipotecaria a partire dal 1988 e si sono trovati le seguenti trascrizioni relative agli esecutati:

Esecutato 1:

- Nota di Trascrizione (Registri 8143/13714 in data 21/03/2007) ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA (**Allegato 6**) relativo all'acquisto dell'immobile; la Trascrizione Contro (Registri 3417/13715 in data 21/03/2007) per l'ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, la Trascrizione Contro (Registri 12206/16547 in data 31/05/2012) per ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Esecutato 2:

- Nota di Trascrizione (Registri 8143/13714 in data 21/03/2007) ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA (**Allegato 7**) relativo all'acquisto dell'immobile; la Trascrizione Contro (Registri 3417/13715 in data 21/03/2007) per l'ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, la Trascrizione Contro (Registri 12206/16547 in data 31/05/2012) per ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI

Ing. Fabio Gallo C.T.U.

Viale Cavour, 173 - 31029 Vittorio Veneto (TV) tel./fax 0438 940139 cell. 335 8405923
e-mail: fabio.gallo@venetaingegneria.it – fabio.gallo2@ingpec.eu



PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Esecutato 3:

- Nota di Trascrizione (Registri 8143/13714 in data 21/03/2007) ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA (**Allegato 8**) relativo all'acquisto dell'immobile; la Trascrizione Contro (Registri 3417/13715 in data 21/03/2007) per l'ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, la Trascrizione Contro (Registri 12206/16547 in data 31/05/2012) per ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Si allegano anche le note di trascrizione dell' ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA (**Allegato 9**), Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario (**Allegato 10**), ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (**Allegato 11**).

Agli Atti è presente anche la **relazione notarile** relativa all'atto di provenienza ultraventennale redatta il 09/10/2012 dal Notaio Gianluca Forte di Treviso.

CAPO 2

Punto 3°, 4° e 5° del Quesito

La ricognizione dei luoghi, per verificarne l'ubicazione e la consistenza, avvenne in data 26/10/2016 alle ore 16.30: oltre al sottoscritto, assistito dal proprio collaboratore Geom. Lucio Marcon, erano presenti gli esecutati ed il Custode nominato dal Giudice Dott. Andrea Massarotto dell'Istituto ASTE 33 di Treviso.

L'immobile è si trova in Via Schiratti 33, int.2 31053 Pieve di Soligo (TV). E' inserito in un complesso condominiale denominato "Condominio Spina" costituito da un seminterrato dove si trovano i garages e le parti comuni della centrale termica e del locale contatori; la parte in elevazione è costituita da tre piani fuori terra ed un piano attico (**Allegato 19** - documentazione fotografica). L'edificio è stato costruito nel 1971 con struttura portante ad ossatura in c.a. con solai in latero-cemento e tamponamenti in cotto. Vi si accede da Via Schiratti, una strada importante per Pieve di Soligo che porta alla piazza principale della cittadina (Piazza Vittorio Emanuele) che dista meno di 100 metri dal civico 33. La posizione è centrale e l'ingresso al fabbricato avviene tramite un vialetto di una trentina di metri da Via Schiratti .

Ing. Fabio Gallo C.T.U.

Viale Cavour, 173 - 31029 Vittorio Veneto (TV) tel./fax 0438 940139 cell. 335 8405923
e-mail: fabio.gallo@venetaingegneria.it – fabio.gallo2@ingpec.eu



I confini sono quelli già individuati nell'estratto di mappa.

L'accesso al civico 33 è sul lato est dell'edificio. Si entra da una bussola esterna rispetto alla facciata del fabbricato in un ingresso comune pavimentato in marmo. Dall'ingresso si scende con mezza rampa di scale e si accede ai locali contatori; la centrale termica ha accesso dall'esterno. Salendo dall'ingresso con 8 gradini si arriva al pianerottolo del primo piano dove c'è l'accesso a quattro appartamenti e all'ascensore. L'interno 2 ha la porta d'ingresso a fianco di quella dell'ascensore.

Entrando nell'appartamento si accede tramite un piccolo ingresso che distribuisce la zona giorno e la zona notte.

La zona notte è costituita da un lungo corridoio con pavimento in parquet di legno ed è costituita da un disimpegno e tre camere con pavimento in legno, un bagno grande finestrato rivestito di piastrelle in ceramica munito di vasca, bidet, water (si notano delle infiltrazioni dal soffitto forse per una perdita del bagno dell'appartamento superiore), un ripostiglio ed un piccolo WC cieco (manca il water perché è stato tolto).

La zona giorno ha i pavimenti in piastrelle, è costituita da un soggiorno (ora adibito a camera), una cucina che accede ad un terrazzo ed un piccolo ripostiglio cieco.

Il garage è al piano seminterrato sul lato ovest e vi si accede tramite di una scala esterna in c.a dal lato ovest, e da una rampa esterna asfaltata sul lato est.

L'altezza dei soffitti è di 2,90 metri per l'appartamento, 2,60 per il garage.

L'appartamento è in buono stato di conservazione, è perfettamente abitabile ma avrebbe bisogno di un po' di manutenzione ordinaria. Gli infissi hanno un sufficiente stato di conservazione, sono privi di vetrocamera e protetti da persiane di plastica. L'impianto termico è centralizzato a gas metano come l'acqua calda, i termosifoni sono a lamella. L'impianto elettrico è funzionante e l'alimentazione dei fornelli per il piano cottura avviene tramite una bombola a g.p.l. posizionata sul terrazzo.

Le parti comuni sono costituiti dal locale contatori, locale centrale termica, scale, ascensore, area di accesso ai garages per un totale di 47,88/1000 come riportato nell'atto di acquisto.

L'appartamento, escluso il terrazzo, è complessivamente di circa **98,90 mq lordi** di cui **84,06 mq netti**. L'altezza del soffitto è circa di 2,90 m.

Il terrazzo, è di **8,85 mq**: considerando un coefficiente mercantile di 0,30 determina una **superficie commerciale** di **2,65 mq**.

Ing. Fabio Gallo C.T.U.

Viale Cavour, 173 - 31029 Vittorio Veneto (TV) tel./fax 0438 940139 cell. 335 8405923
e-mail: fabio.gallo@venetaingegneria.it – fabio.gallo2@ingpec.eu



Il garage ha superficie lorda di 11,90 mq di cui netti 10,70. L'altezza del soffitto è circa di 2,60 m: considerando un coefficiente mercantile di 0,50 determina una **superficie commerciale di 5,95 mq.**

In definitiva:

la superficie totale commerciale dell'immobile è di 112 mq.

C'è piena corrispondenza e conformità tra quanto riportato nel pignoramento e la descrizione attuale del bene, ed i dati indicati consentono univocamente la sua identificazione: non è pertanto necessario procedere a variazioni e ad aggiornamenti catastali.

CAPO 3

Punto 6° e 7° 8° del Quesito

E' stato acquisito infine il Certificato di destinazione urbanistica (**Allegato 12**) che certifica che l'immobile in questione ricade in Zona ZTO B1 – Zone totalmente o parzialmente edificate intensive ed al quale si rimanda per la tipologia degli interventi previsti e per i parametri urbanistici dell'area.

Si allega un'estratto del PRG (**Allegato 13**) nel quale viene evidenziato la posizione e la Zona in cui ricade l'immobile.

E' stata fatta anche una ricerca dei progetti presenti presso il Comune di Pieve di Soligo e colloqui con il responsabile dell'Urbanistica e dell'Edilizia Privata dove risulta depositato il progetto iniziale del fabbricato e si è verificato che l'autorizzazione alla costruzione è del 2 ottobre 1971 prot. n. 6455 (**Allegato 14**) e la licenza di abitabilità è stata rilasciata il 19 dicembre 1972 (**Allegato 15**). E' presente inoltre (**Allegato 16**) una **Concessione in Sanatoria** – prot. 97/496 rilasciata in data 17/10/1997 per "Modifiche prospettiche e Ampliamento" che rispecchia lo stato attuale dell'edificio.

CAPO 4

Punto 9° e 10° del Quesito

Il bene in oggetto, considerando la modesta superficie complessiva, **non è facilmente divisibile** e quindi è vendibile in un unico lotto. Scorporare eventualmente il garage, penalizza fortemente il valore dell'immobile.

Ing. Fabio Gallo C.T.U.

Viale Cavour, 173 - 31029 Vittorio Veneto (TV) tel./fax 0438 940139 cell. 335 8405923
e-mail: fabio.gallo@venetaingegneria.it – fabio.gallo2@ingpec.eu



CAPO 5

Punto 11° e 12° 13° del Quesito

L'immobile è stato acquisito con atto di compravendita il 28/02/2007 (**Allegato 1**) in data ben antecedente al pignoramento notificato il 03/05/2012.

L'immobile si trova libero (occupato dai proprietari); da un'indagine presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Conegliano – non risultano contratti di locazione in essere. E' stata infatti presentata domanda di accesso agli atti il 11/11/2016 ed è stato confermato (**Allegato 17**) l'**inesistenza di contratti di locazione** registrati.

Non ci sono vincoli artistici, storici, di inalienabilità o di indivisibilità.

Non ci sono Vincoli demaniali o di natura condominiale se non una servitù di transito (non di sosta) sul vialetto d'ingresso a favore una villetta adiacente di cui all'atto a rogito Notaio Enrico Sartorio di Conegliano in data 19 dicembre 1973 (rep. 49046) riportata nell'atto di acquisto) relativa . E' stato da me contattato il sig. [REDACTED]

[REDACTED] che telefonicamente in data 12/12/2016 e successivamente in data 23/12/2016 mi ha confermato per mail che i pagamenti delle spese condominiali sono regolari. In particolare:

saldo al 30.04.16: € -1.323,05

spese previste 16/17: € -3.629,35

versamenti al 23.12.16 € 2.250,00

CAPO 6

Punto 14° del Quesito

Al fine della valutazione del bene, costituito da un APPARTAMENTO con GARAGE ad uso abitazione al piano primo di un complesso condominiale, di superficie commerciale complessiva di 112 mq, Facendo riferimento alla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI dell'Agenzia delle Entrate e la tabella di riferimento del 1° semestre 2016 relativa al Comune di Pieve di Soligo (**Allegato 18**) dalla quale si può evincere che, per abitazioni civili di tipo **normale**, il prezzo varia da un minimo di 1000 ad un massimo di 1300 Euro /mq.

A favore possiamo osservare anche l'ottima posizione dell'immobile: a ridosso del centro ed alla piazza principale della cittadina, ai servizi, alle scuole, ai trasporti.

Ing. Fabio Gallo C.T.U.

Viale Cavour, 173 - 31029 Vittorio Veneto (TV) tel./fax 0438 940139 cell. 335 8405923
e-mail: fabio.gallo@venetaingegneria.it – fabio.gallo2@ingpec.eu



Si sono inoltre attinte ulteriori altre informazioni presso alcune agenzie immobiliari della zona per stabilire il valore medio di mercato, anche in relazione alla sofferenza del mercato immobiliare in questo periodo e dei presumibili scenari futuri.

Considerando inoltre che la classe energetica dell'edificio è sicuramente bassa e che l'appartamento necessita di manutenzione ordinaria, il sottoscritto perito ritiene che il più probabile valore di mercato possa individuare per l'immobile una valutazione che si stima ad un **prezzo medio di 1100 Euro/mq.**

Pertanto la **STIMA del valore dell'immobile** risulta complessivamente:

$112 \times 1100 = 123.200,00$ Euro (centoventitremiladuecento.00 Euro)

Considerando le caratteristiche di vendita forzosa (difficoltà di visione dell'immobile, mancanza di garanzia per vizi, ecc.) si ritiene di dover ridurre del 20% tale importo ad **€ 98.560,00 (novantottomilacinquecentosessanta.00 Euro).**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Fabio Gallo

Vittorio Veneto, 03/01/2017

Ing. Fabio Gallo C.T.U.

Viale Cavour, 173 - 31029 Vittorio Veneto (TV) tel./fax 0438 940139 cell. 335 8405923
e-mail: fabio.gallo@venetaingegneria.it – fabio.gallo2@ingpec.eu



SCHEDA SINTETICA

Dati Immobile: registrato al Catasto Fabbricati del Comune di PIEVE DI SOLIGO Sezione C - Foglio 3: **particella 736 sub 21**, via Gaetano Schiratti, piano Primo, cat. A/2, cl. 3, vani 7 - R.C.E. 650,74 (appartamento); **particella 736 sub 16**, via Gaetano Schiratti, piano Terra, cat. C/6, cl. 5, mq. 12 - R.C.E. 33,47 (garage).

Confini: per l'appartamento: a Nord ed Est con altra proprietà stesso fabbricato, a Sud ed Ovest con i muri perimetrali; per il garage: a Nord, Sud e Ovest con altra proprietà stesso fabbricato, ad Est con area comune di manovra.

Superficie commerciale: 112 mq

Superficie calpestabile: 84,06 mq (appartamento), 10,70 mq (garage).

Servitù: C'è una servitù di transito su vialetto esterno.

Valore di Stima: 98.560,00 Euro

Locazioni registrate: NON PRESENTI

Abusi/irregolarità edilizie: NON PRESENTI

Variazioni catastali: non necessarie.

Ing. Fabio Gallo C.T.U.

Viale Cavour, 173 - 31029 Vittorio Veneto (TV) tel./fax 0438 940139 cell. 335 8405923
e-mail: fabio.gallo@venetaingegneria.it – fabio.gallo2@ingpec.eu



Elenco ALLEGATI

- 1- Atto di Compravendita
- 2- Estratto di mappa
- 3- Planimetria appartamento
- 4- Planimetria garage
- 5- Visura per soggetto
- 6- Visura Ipotecaria Esecutato 1
- 7 - Visura Ipotecaria Esecutato 2
- 8- Visura Ipotecaria Esecutato 3
- 9 – Ispezione Ipotecaria Atto di Compravendita
- 10 – Ispezione Ipotecaria garanzia mutuo
- 11 – Ispezione Ipotecaria Pignoramento
- 12- Certificato di destinazione Urbanistica
- 13 – Estratto di P.R.G.
- 14 – Autorizzazione edilizia
- 15 – Licenza di abitabilità
- 16 – Concessione in sanatoria
- 17 – Accesso Agenzia Entrate contratti locazione
- 18 – Agenzia Entrate – Banca quotazioni immobiliare
- 19 – Documentazione fotografica

Ing. Fabio Gallo C.T.U.

Viale Cavour, 173 - 31029 Vittorio Veneto (TV) tel./fax 0438 940139 cell. 335 8405923
e-mail: fabio.gallo@venetaingegneria.it – fabio.gallo2@ingpec.eu



Allegato 4



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

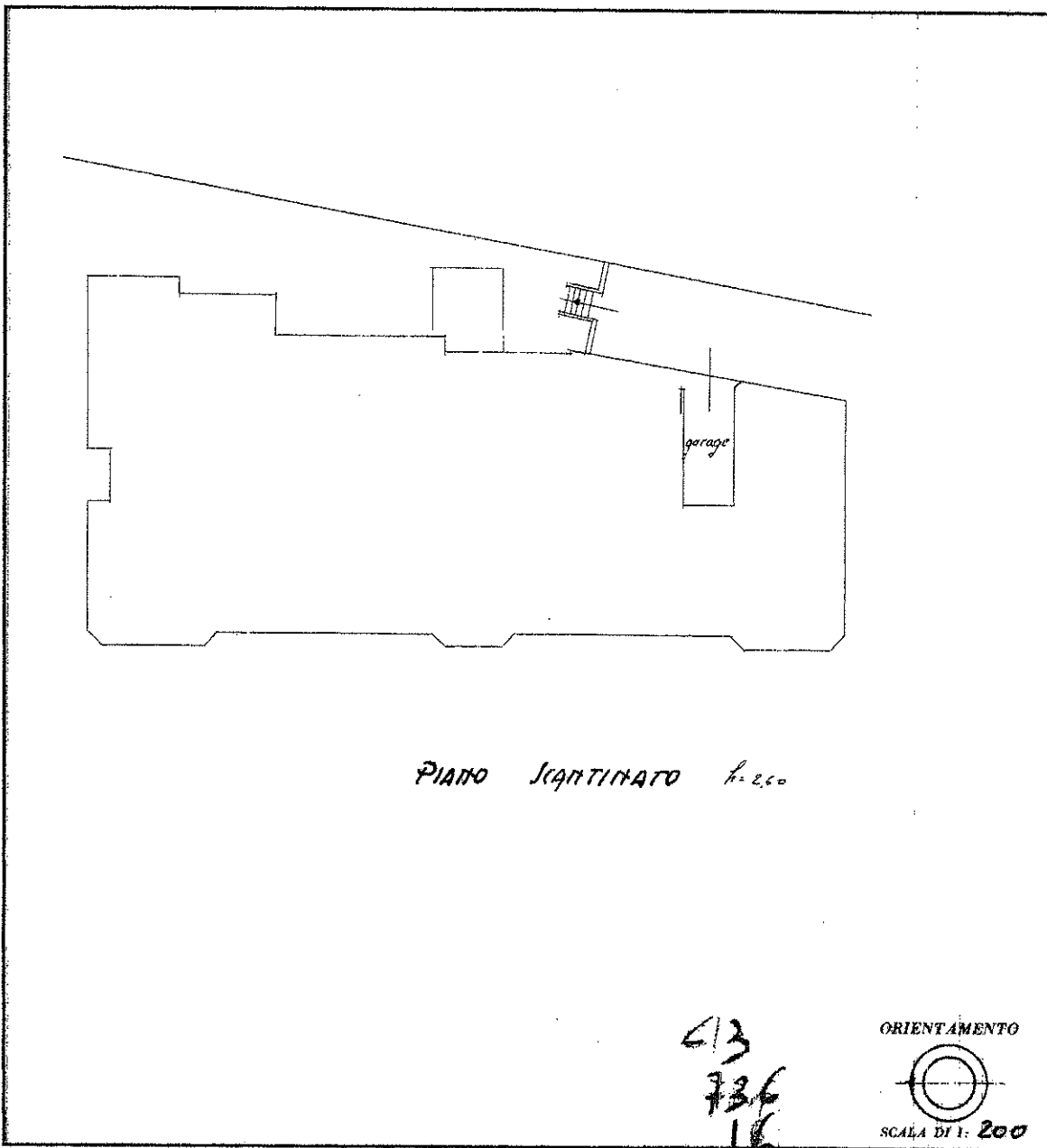
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PIEVE DI SOLIGO Via Schiratti

Ditta XXXXXXXXXX

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Trevizo



13
736
16

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N.º



U. T. E. - TREVIZO

Compilata dal Geometra
(Stato, nome e cognome del tecnico)
Luigi Landelli
Iscritto all'Albo dei tecnici
della Provincia di Trevizo
DATA 12 Dicembre 1972
Firma: Luigi Landelli

Situazione al 20/09/2016 - Comune di PIEVE DI SOLIGO (5645) - < Sez.Urb.: C - Foglio: 3 - Particella: 736 - Subalterno: 16 >
GAETANO SCHIRATTI piano: T

10 metri

MODULARIO
P. Cat. S. T. 315



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

Vol. R - Nuovo catasto edilizio urbano

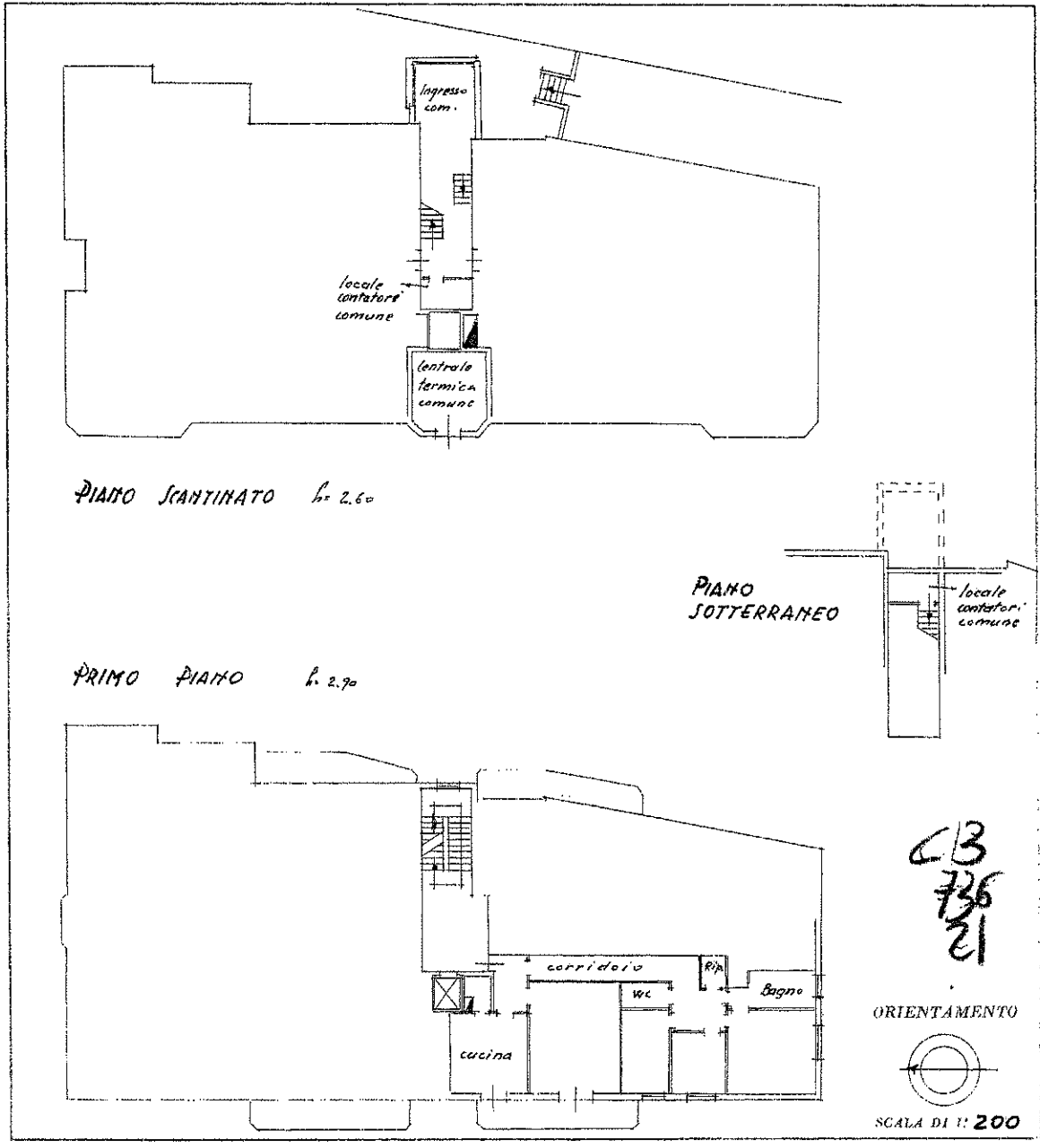
Lire
15

Allegato 3

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **PIEVE DI SOLIGO** Via **Schiratti**

Ditta **[REDACTED]**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **Trevi**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Completata dal Geometra
Luigi Sardelli
Iscritto all'albo dei Geometri
della Provincia di Treviso
via
18 Dicembre 72
Trevi

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/09/2016 - Comune di PIEVE DI SOLIGO (G645) - < Sez. Urb. - C. - Foglio: 3 - Particella: 736 - Subalterno: 21 >
 GAETANO SCHIRATTI piano: 1;

10 metri

TRIBUNALE DI TREVISO
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vialetto di accesso da Via Schiratti
Lato Nord

Ing. Fabio Gallo C.T.U.

Viale Cavour, 173 - 31029 Vittorio Veneto (TV) tel./fax 0438 940139 cell. 335 8405923
e-mail: fabio.gallo@venetaingegneria.it – fabio.gallo2@ingpec.eu



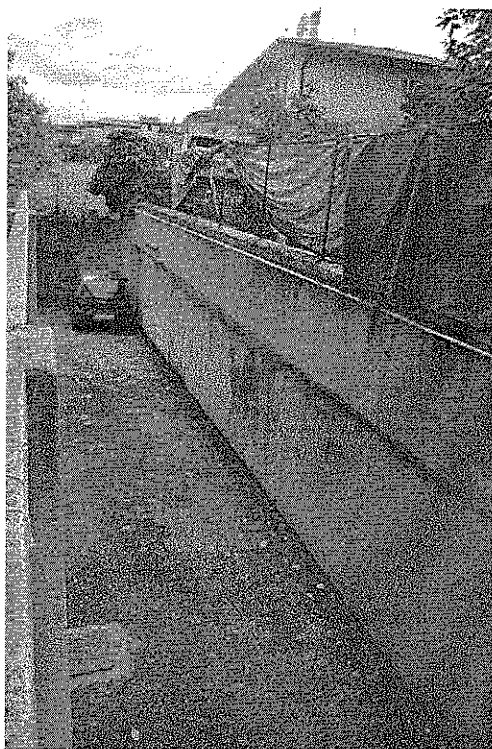
Facciata EST – Lato ingresso



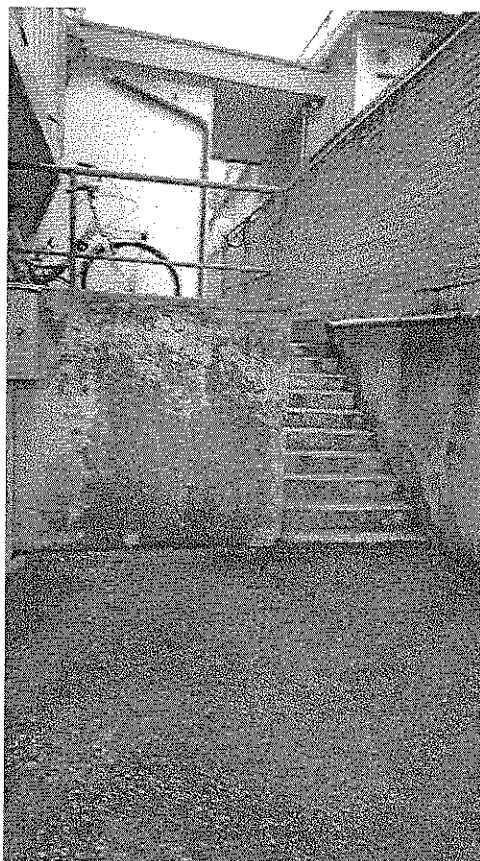
Facciata lato Nord

Ing. Fabio Gallo C.T.U.

Viale Cavour, 173 - 31029 Vittorio Veneto (TV) tel./fax 0438 940139 cell. 335 8405923
e-mail: fabio.gallo@venetaingegneria.it – fabio.gallo2@ingpec.eu



Vista su viabilità garages lato ovest



Accesso garages con scala lato est

Ing. Fabio Gallo C.T.U.

Viale Cavour, 173 - 31029 Vittorio Veneto (TV) tel./fax 0438 940139 cell. 335 8405923
e-mail: fabio.gallo@venetaingegneria.it - fabio.gallo2@ingpec.eu