TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 822/2012

promossa da

[redacted]

Giudice dell'Esecuzione: dr. Antonello FABBRO

esperto stimatore: dr.ssa Cristina RUSALEN

data giuramento esperto: 24.03.2016

data prossima udienza: 14.09.2016

ELABORATO PERITALE

PREMESSA

Le operazioni peritali si sono svolte con regolarità, rispettando i tempi assegnati dal G.E. Il sopralluogo è stato effettuato in data 07.07.2016 alla presenza del custode nominato.

1.0 FORMAZIONE LOTTI

Considerate le caratteristiche degli immobili, un edificio abitativo con area scoperta di pertinenza, realizzato in ampliamento ad un fabbricato rurale, il sottoscritto perito ritiene che gli stessi formino un unico lotto.

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

COMUNE: MANSUE'
INDIRIZZO: via Cornolera, n. 9
ACCESSIBILITA': direttamente da via Cornolera

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI MANSUE' – E893

Catasto Fabbricati – Sez. B - Foglio 9
m.n. 532 – sub. 1 - Cat. A/7 – Cl. 1– PT-1 – vani 8,0 - Superficie catastale totale178 m² - totale escluse aree scoperte: 169 m² - R.C. € 450,35;

m.n. 532 – sub. 2 graffato al sub. 1 (superficie catastale di m² 594 - corte esclusiva del sub. 1)

Il fabbricato è stato eretto sul m.n. 532 - Foglio 17 del Catasto Terreni - Ente Urbano di Ha 0.07.11.

1.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto Terreni il m.n. 532 confina a nord con Via Cornolera, ad est con m.n. 514, a sud con m.n. 528 e ad ovest con m. n. 530.

1.4 SERVITU' E VINCOLI

Gli atti di provenienza non riportano nulla di specifico nel merito.
Vincolo "non aedificandi" riportato al par. 1.6.

1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Esecutato per la quota dell'intero della piena proprietà.

Titolo di provenienza

1) Atto di cessione di quote immobiliari del 16.02.1996 di rep. 63936/8626 Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto (TV) trascritto a Treviso il 12.03.1996 ai nn. 6400/5123 e successivo atto di rettifica del 22.09.1997 di rep. n. 68796 Notaio Giuseppe Zampieri di Motta di Livenza trascritto a Treviso il 01.10.1997 ai nn. 28943/20780 con il quale si procedeva alla divisione a scioglimento della comunione sorta con la cessione di quote immobiliari e con la denuncia di successione assegnando i beni oggetto di pignoramento all'esecutato per la nuda proprietà e alla madre dell'esecutato per l'usufrutto.
2) Atto di compravendita del 20.11.2001 di rep n. 81193 Notaio Giuseppe Zampieri di Motta di Livenza trascritto a Treviso il 21.11.2001 ai nn. 47480/33883 con il quale la madre vende all'esecutato il proprio diritto di usufrutto sui mappali oggetto di pignoramento.

1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si riporta l'elenco delle formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni riportate nella relazione notarile aggiornata al 25.10.2012.

1. Trascrizione in data 13.12.1988 ai nn. 32161/24690
   Atto di Vincolo "non aedificandi" in data 11.11.1988 di rep. 31948 Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto (TV) a favore del Comune di Mansuè (TV) e a carico, tra l'altro, dei mappali 195 e 201 del Fg. 17 del Catasto Terreni;

2. Trascrizione in data 25.07.2012 ai nn. 32114/23390
   Atto di pignoramento immobiliare in data 27.09.2012 di rep. 4580/2012 dell'Ufficiale giudiziario di Treviso a favore della società [redacted] e a carico dell'esecutato per la quota di 1/1 della piena proprietà del mappale 532/1 del Fg. 9 Sez. B;

1. Iscrizione in data 01.10.1997 ai nn. 28944/4242
   Ipoteca volontaria in dipendenza di contratto di mutuo in data 22.09.1997 di rep. 68797 Notaio Giuseppe Zampieri di Motta di Livenza (TV) per complessivi £ 170.000.000, capitale £ 85.000.000, a favore di "BANCA ANTONIANA – POPOLARE VENETA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA" – C.F. 02691680280 - con sede in PADOVA (PD) e contro l'esecutato per la nuda proprietà e la madre dell'esecutato per l'usufrutto gravante sui mappali 524 e 526 del Fg. 17;

2. Iscrizione in data 21.11.2001 ai nn. 47481/8310
   Ipoteca volontaria in dipendenza di contratto di mutuo in data 21.11.2001 di rep. 81194 Notaio Giuseppe Zampieri di Motta di Livenza (TV) per complessivi £ 300.000.000, capitale £ 150.000.000 a favore di "BANCA ANTONIANA – POPOLARE VENETA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA" – C.F. 02691680280 - con sede in PADOVA (PD) e contro l'esecutato per la piena proprietà e gravante sui mappali 524 e 526 del Fg. 17 e sul mappale 532/1 + 532/2 del Fg. 9 Sez. B del catasto Fabbricati;

3. Iscrizione in data 28.12.2007 ai nn. 61904/17081
   Ipoteca volontaria in dipendenza di contratto di mutuo in data 19.12.2007 di rep. 92550/8542 Notaio Giuseppe Zampieri di Motta di Livenza (TV) per complessivi €

200.000,00, capitale € 100.000,00, a favore di "BANCA ANTONVENETA S.P.A." – C.F. 02691680280 - con sede in PADOVA (PD) e contro l'esecutato per la piena proprietà e gravante sul mappale 532/1 e532/2 del Fg. 9 Sez. B del Comune di Mansuè;

4. Iscrizione in data 28.12.2007 ai nn. 61905/17082
   Ipoteca volontaria in dipendenza di contratto di mutuo in data 19.12.2007 di rep. 92551/8543 Notaio Giuseppe Zampieri di Motta di Livenza per complessivi € 140.000,00, capitale € 70.000,00 a favore di "BANCA ANTONVENETA S.P.A. – C.F. 02691680280 - con sede in PADOVA (PD) e contro l'esecutato per la piena proprietà e gravante sul mappale 532 del Fg. 17 del Catasto Terreni e sul mappale 532/1 + 532/2 del Fg. 9 Sez. B del Comune di Mansuè.

1.7 DESCRIZIONE LOTTO

Il lotto, ubicato a circa 2 km dal centro comunale, in zona agricola, è costituito da una porzione di edificio abitativo a due piani fuori terra, della superficie commerciale di m² 182,60, con relativa area scoperta di pertinenza, realizzato nel 1988 in ampliamento ad un fabbricato rurale.
L'area scoperta di pertinenza, della superficie catastale di m² 594,00 è parte inghiaiata e parte mantenuta a verde.

1.7.1 Descrizione degli immobili

L'abitazione ha fondazioni in calcestruzzo armato, muratura in laterizio e solai in laterocemento, grondaie e pluviali in lamiera verniciata ed intonaco esterno. La copertura del fabbricato è a due falde con manto in tegole. Al piano terra sono presenti un ingresso, una cucina/soggiorno, un ripostiglio, un bagno, un disimpegno ed un locale adibito a centrale termica/lavanderia con accesso anche dall'esterno, al piano primo due camere doppie ed una camera singola, un guardaroba ed un ripostiglio, due bagni e due logge.
L'ingresso principale all'abitazione avviene attraverso un portoncino d'ingresso in legno e vetro posto sul fronte ovest dell'edificio, in corrispondenza di un portico passante che consente l'accesso sia pedonale che carraio all'area scoperta.

Finiture ed impianti

L'abitazione ha finiture interne di qualità media. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica di varie forme e tipologie nei locali al piano terra, nei bagni, nelle logge, nel ripostiglio e nel disimpegno al piano primo, in legno negli altri locali. I rivestimenti nella parete attrezzata della cucina, nei bagni e in parte nella centrale termica sono in piastrelle, le altre pareti sono intonacate e tinteggiate.
I serramenti per finestra e portafinestra sono in legno e vetrocamera; i serramenti esterni sono costituiti da oscuri in legno; le porte interne sono in legno tamburato o in legno e vetro; il portoncino d'ingresso è in legno e vetro, la porta esterna della centrale termica è in metallo verniciato. L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione sia all'esterno che all'interno.
L'unità è allacciata all'acquedotto, alle reti elettrica e telefonica. Sono presenti gli impianti di approvvigionamento di acqua potabile e di smaltimento delle acque reflue con vasca Imhoff e sub-irrigazione, gli impianti elettrico, di riscaldamento a gasolio con termosifoni, di condizionamento con uno split al piano terra ed uno al piano primo, ciascuno con unità esterna.
In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore allo 08.10.2005 e che, successivamente a tale data, non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Anche la verifica della documentazione depositata

presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mansuè non ha evidenziato documentazione in tal senso. Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti, indice di bassa qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi più basse sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

L'area scoperta di pertinenza, della superficie catastale di m² 594,00 è inghiaiata nella zona circostante l'abitazione ed in corrispondenza degli accessi al lotto, mantenuta a prato con presenza di piante arboree ed arbustive nella restante superficie ed è recintata con rete metallica e zoccolo in cemento nel lato est e con rete metallica nei lati nord ed ovest. Nell'area scoperta, a circa 8 metri di distanza dal fabbricato, è presente un manufatto in lamiera metallica appoggiato su una piattaforma in cemento, utilizzato come magazzino.
L'accesso agli immobili avviene attraverso due accessi carrai provvisti di cancelli provvisori.

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

1.8.1 Destinazione urbanistica

Secondo quanto riportato nel C.D.U. – Certificato di Destinazione Urbanistica – del 06.07.2016 il mappale n. 532 del Fg. 17 del Catasto Terreni ricade in:

"ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E/3" - Zona agricola caratterizzata da un elevato frazionamento fondiario;
Sottoposta alla seguente normativa:
Densità di fabbricazione - art. 44 L.R. 11/2004 e s.m.i.
Lotto minimo - art. 44 L.R. 11/2004 e s.m.i.
Altezza dei fabbricati - Abitazioni: due piani fuori terra
Annessi rustici: max ml 9,00
Distanza dai confini - Abitazioni: ml 5,00
Annessi rustici: ml 5,00
Allevamenti aziendali: mim. ml 10,00
All. az. di grandi dimensioni: min. ml 30,00
...omissis ...
Serre min = H
Distanza dalla strada - DM 1404 del 01.04.1968
Distanza dai fabbricati – Residenziali della stessa proprietà: min ml 10,00
Residenziali da allevamenti aziendali di proprietà: min ml 15,00
Residenziali da annessi rustici di altra proprietà: min ml 20,00
.... omissis...

1.8.2 Conformità edilizia

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mansuè è stata reperita la seguente documentazione:
- progetto per la ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato rurale ad uso abitazione con il ricavo di un secondo alloggio e modifiche dell'esistente del 1988;
- concessione edilizia n. 1931/1733, di prot. n. 4062 del 30.12.1988;
- concessione gratuita per opere edilizie, per cambio intestazione con ultimazione lavori della Conc. Edilizia soprariportata, n. 3201/3003 di prot. n. 728 del 18.03.1997;
- concessione gratuita per realizzazione di un accesso carraio, n. 3221/2022 di prot. n. 1565 del 22.04.1997;
- permesso di abitabilità n. 1931/1733 e n. 3201/3003, di prot. n. 2640 del 28.04.1999.

Il sopralluogo eseguito ha evidenziato delle difformità non sostanziali riguardanti il distributivo e parte della forometria e la presenza del manufatto in lamiera metallica a distanza non regolare dall'edificio abitativo (distanza inferiore a m 10).
Il colloquio con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale ha permesso di concludere che le difformità riguardanti il distributivo e la forometria sono sanabili mediante la presentazione di una pratica di S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria. Il manufatto in lamiera metallica deve essere demolito.
Si stima, un costo relativo alla pratica edilizia, comprensivo degli onorari del professionista e delle spese, oltre IVA e oneri di legge pari circa ad € 1.000,00 ai quali vanno aggiunti € 516,00 per sanzioni. Per la demolizione e smaltimento del manufatto in lamiera metallica presente nell'area scoperta a distanza non regolamentare dal fabbricato si considera un costo di € 400,00, per un totale arrotondato di € 1.900,00.
Gli importi così determinati derivano da un semplice giudizio di stima.

Si ricorda che l'aggiudicatario ha 120 giorni dall'acquisto (decreto di trasferimento) per presentare istanza di sanatoria ex art. 46 TUE.

1.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono occupati dall'esecutato con la propria famiglia.

1.10 DIVISIBILITA'

Considerate la tipologia e la consistenza degli immobili non risulta economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il lotto.

1.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La consistenza degli immobili, tenuto conto di quanto sopraesposto, è stata determinata sommando le superfici commerciali del fabbricato e dell'area scoperta di pertinenza, secondo i rapporti mercantili di seguito esposti, e la superficie eccedente dell'area scoperta.
La superficie commerciale arrotondata a m² 203,70 è stata ottenuta sommando la superficiale commerciale dell'abitazione e la superficie scoperta di pertinenza del fabbricato:

Descrizione	Superficie lorda m²	Rapporto mercantile	Superficie commerciale m²
Piano terra	67,80	1,00	67,80
Piano primo	99,60	1,00	99,60
Centrale termica/lavanderia	8,40	0,50	4,20
Portico	27,8	0,30	8,34
logge	9,00	0,30	2,70
Totale parziale			182,64
area scoperta fino a max m²	175,80	0,10	17,58
area scoperta fino a max m²	175,80	0,02	3,52
			21,10
Totale superficie commerciale			**m² 203,74**

Alla superficie commerciale arrotondata di m² 203,70 va sommata la residua superficie eccedente dell'area scoperta, pari a m² 242,00.

Considerazioni estimative

La determinazione del più probabile valore di mercato deriva dalla comparazione diretta di beni simili tra loro.
Nel caso specifico il valore commerciale del lotto è dato dalla somma dei valori attribuiti al fabbricato e alla relativa area scoperta di pertinenza.
Nel caso specifico la ricerca effettuata non ha permesso di individuare dei beni comparabili, in quanto gli immobili hanno caratteristiche intrinseche ed estrinseche non riscontrabili attualmente nel mercato immobiliare della zona di Mansuè. Tuttavia, da informazioni assunte presso agenzie immobiliari e da database si evidenzia che il mercato immobiliare relativo ad immobili residenziali in zona agricola si attesta in media sul valore di €/m² 850,00 – 900,00.
Considerate le caratteristiche costruttive del fabbricato oggetto di stima, le finiture, lo stato di conservazione e manutenzione e la vetustà si ritiene di assumere un valore di €/m² 780,00.
Moltiplicando il valore unitario per la superficie commerciale degli immobili si ottiene:

superficie commerciale m² 203,70 x €/ m² 780,00 =	€ 158.886,00
residua area scoperta m² 242,00 x €/ m² 15,00 =	€ 3.630,00
	€ 162.516,00

A tale valore vanno sottratti i costi per la pratica di sanatoria e per la demolizione e smaltimento del manufatto presente nell'area scoperta per un totale di € 1.900,00, ottenendo un valore di mercato arrotondato di € 160.500,00.

1.12 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore degli immobili è inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato e soprattutto del fatto che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e/o di ogni altra circostanza concreta.
Pertanto per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il valore medio di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 20%, ottenendo un valore arrotondato di vendita forzata di **€ 128.400,00**.

Si ricorda che sarà onere di parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Oderzo, 08 agosto 2016

l'esperto stimatore
dr.ssa for. Cristina Rusalen

MODULARIO
F. rig. rend. 497

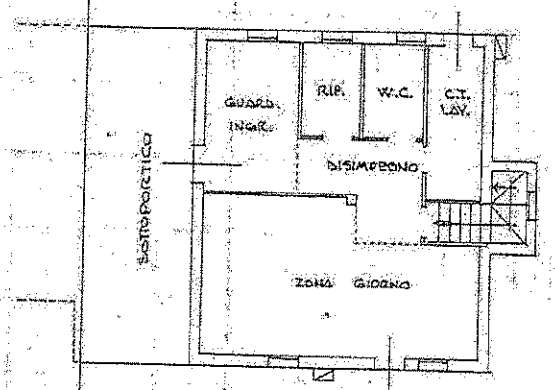
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

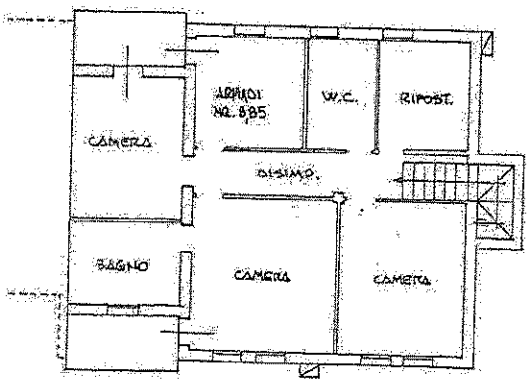
MOD. BN (CEU)

LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di MANSUE' via CORNOLERA civ. 9/A



PIANO TERRA H. 270 CON CORTE ESCLUSIVA DI MQ. 594



PIANO 1° H. 270

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Chiarazione di N.C. ☒
Nuncia di variazione ☐

Identificativi catastali
B/9
532 sub. 1/2

Compilata dal Geometra
(titolo, cognome e nome)
AMBRUZZI ANTONIO

Iscritto all'albo dei Geometri
della provincia di TREVISO n. 2098

data 28 GIU. 1998 firma

AMBRUZZI ANTONIO
Albo Geometri Prov. Treviso
N° 2098
ODERZO

RISERVATO ALL'UFFICIO