

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 761/2013

G.E. Dott.ssa Francesca Vortali

Prossima udienza 25.10.2017

promossa



contro

ESECUTATI

RELAZIONE PERITALE

Conegliano 05 settembre 2017

Il perito

Geom. Roberto Piccin

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 761/2013 promossa da [REDACTED]

[REDACTED] - Codice Fiscale:

[REDACTED] contro ESECUTATI

Prossima udienza 25.10.2017

RELAZIONE DI STIMA

Delle unità immobiliari site in Comune di Refrontolo, via Liberazione 11,
in proprietà per 1/2 all'esecutato n. 1 e in proprietà per 1/2 all'esecutato n.
2.

PREMESSO

Che con ordinanza in data 13.02.2017, inviata a mezzo pec, il G.E.
Dott.ssa Francesca Vortali nominava quale esperto stimatore il
sottoscritto geometra Roberto Piccin nato a Conegliano il 30.10.1959,
domiciliato in Conegliano via Immacolata di Lourdes 148/7, Codice
Fiscale: PCC RRT 59R30 C957D, iscritto al Collegio dei geometri della
provincia di Treviso al n. 1826, nel procedimento di cui sopra.

Contestualmente il G.E. fissava per il 07.04.2017 la data per il giuramento
e il 10/04/2017 veniva nominato custode del compendio immobiliare
pignorato, in sostituzione del debitore esecutato, ASTE 33 s.r.l..

Relativamente ai beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha
provveduto ad effettuare verifiche on-line, all'Agenzia delle Entrate
Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio per la richiesta della
documentazione catastale ed ipotecaria, inoltre ha effettuato ispezioni
presso: Ufficio Tecnico del Comune di Refrontolo sito in Pieve di Soligo,

al fine di reperire tutta la documentazione tecnica relativa alle unità immobiliari di proprietà degli esecutati.

Nel corso del sopralluogo effettuato, preventivamente concordato con il custode nominato Aste 33 s.r.l. di Treviso nella persona del Dott. Fabio Menoncello, si è controllato, verificato e ripreso le unità in perizia, la loro consistenza, qualità, ubicazione nel contesto urbano e territoriale al fine di palesare al Sig. Giudice l'effettiva realtà dei beni.

La relazione tecnica di stima è articolata secondo la struttura indicata dalle Linee Guida nelle procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Treviso, promosso dalla Consulta Ordini e Collegi professioni tecniche del territorio della Provincia di Treviso.

RISPOSTA AL QUESITO

1.0 FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerata la disposizione, composizione e destinazione d'uso delle unità immobiliari in esecuzione, consistenti in un alloggio ai piani seminterrato e terra, nonché di una garage al piano terra, è parere dello scrivente stimatore che il compendio costituisca un unico lotto in quanto non sussistono i presupposti per la divisibilità.

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

L'immobile pignorato si trova in Comune di Refrontolo, via Liberazione civico 11, con accesso da strada pubblica dotata di tutti i sottoservizi, ubicato in una zona semicentrale di tipologia consolidata a residenza e servizi per la residenza.

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari risultano così censite al Catasto Fabbricati:

Comune di Refrontolo - Foglio 5

Mappale n. 1302 in Via Liberazione, senza numero civico, piano terra, area urbana di mq. 20, giusto frazionamento del 20.12.2002 prot. n. 9469.1/2002 e atto C.F. prot. n. 383847 del 28.07.2003 (*Area urbana per esproprio strada n. 2975.1/2003*).

Mappale n. 577 sub. 4 in Via Liberazione 11 - piano S1-T, Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza vani 8. Superficie catastale totale mq. 184 - Rendita € 723,04.

Abitazione al piano seminterrato e terra con area scoperta, corte esclusiva di mq. 82, deriva dai sub.1, sub. 2, giusta variazione del 28.07.2008 prot. n. TV0223393 relativa a frazionamento, trasferimento di diritti e per modifiche interne.

Mappale n. 577 sub. 5 in Via Liberazione 11 - piano T, Categoria C/6 - Classe Unica - Consistenza mq. 18. Superficie catastale totale mq. 23 - Rendita € 48,34.

Garage di mq. 18 e area scoperta di mq. 18, deriva dai sub.1, sub. 3, giusta variazione del 28.07.2008 prot. n. TV0223393 relativa a frazionamento, trasferimento di diritti e per modifiche interne.

Con espresso riferimento all'identificazione catastale lo scrivente fa presente che il pignoramento è stato eseguito sui sub. 1-2-3, corrispondenti agli attuali sub. 4 e 5.

Il sub. 1 originariamente area scoperta di mq. 452 è stato frazionato e suddiviso in corti esclusive dei sub. 4,5,6 che ne fanno parte integrante e nel sub.8, B.C.N.C. ai sub. 4,5,6,7, di mq. 188. Il tutto come descritto nell'accertamento della proprietà immobiliare urbana, elenco dei subalterni assegnati.

1.3 CONFINI

L'intero edificio confina a nord-est con mapp. n. 528, a sud est con mapp. 529, a sud-ovest con via Liberazione e a nord ovest con mapp. n. 1206, 640, 642 e 644.

1.4 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Sul bene pignorato non esistono vincoli di natura storico - artistica, alberghieri, di inalienabilità o di divisibilità né diritti demaniali o usi civici. Non si sono riscontrate servitù se non quelle derivanti dal contesto condominiale.

1.5 DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA

Il lotto è intestato in piena proprietà per la quota di 500/1000 all'esecutato n. 1 e per la quota di 500/1000 all'esecutato n. 2, proveniente in parte da atto di vendita del dott. Enrico Sartorio, notaio in Conegliano, in data 04.10.1961 - Rep. n. 13.853 e Fasc. n. 8.198 - trascritto il 30.10.1961 ai nn. 14.854/13.314 e in parte giusto atto di cessioni ai rogiti del dott. Enrico Sartorio, notaio in Conegliano, in data 10 agosto 1966, Rep. n. 25.866 - trascritto il 09.09.1966 ai nn. 13.831/12.520.

1.6 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONI:

1. Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta nei RR. II. di Treviso in data 16.07.2008 ai numeri R.G. 28.250 - R.P. 6.229

a favore di

per la somma di € 319.500,00 di cui capitale € 213.000,00; contro terzi datori di ipoteca, esecutato n. 1 per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ed esecutato n. 2 per il diritto

di piena proprietà per la quota di 1/2.

TRASCRIZIONI:

1. Verbale di pignoramento immobili in data 12.11.2013 repertorio n. 5.409 dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso, Codice Fiscale 80005620267, trascritto in data 17.01.2014 ai numeri R.G. 1.408 - R.P. 1.113, a favore di

[REDACTED]

[REDACTED] contro esecutato n. 1 per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ed esecutato n. 2 per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2.

1.7 - DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

Il lotto consta di un alloggio al piano terra con locali di servizio alla residenza al piano seminterrato in fabbricato bifamiliare con disposizione di un alloggio per piano.

La struttura portante del fabbricato è in muratura, solai parte in latero cemento e parte in legno, copertura a due falde con manto in coppi laterizi, divisori interni in laterizio, con intonaco a civile, finitura esterna col solo intonaco.

Il fabbricato è in buona posizione, semicentrale, a 500 metri dal Municipio e a 400 ml. dall'arteria principale Pieve di Soligo – San Pietro di Feletto.

L'unità abitativa, in buono stato di manutenzione e conservazione.

Al piano seminterrato i locali cantina e legnaia sono allo stato di grezzo.

La pavimentazione del piano terra nel locale open space, ingresso – soggiorno – pranzo – cucina è in marmo; in mattonelle con scaglie grossolane di marmo tipo "Palladiana" nei corridoi, piastrelle ceramicate

nel bagno e in listoni di legno nelle camere.

I rivestimenti dei locali bagno, cottura e parte della lavanderia, sono in piastrelle ceramicate, in tutti gli altri locali il rivestimento è in idropittura.

Serramenti interni in legno tamburato parte ciechi laccati, e parte con specchiature a vetri; serramenti esterni in legno massello dotati di vetrocamera e avvolgibili in PVC con l'esclusione dell'ingresso che è dotato di oscuri in legno.

Impianto elettrico autonomo sotto traccia nella norma. L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, autonomo funzionanti con generatore di calore, caldaia a gas metano. Negli ambienti sono presenti corpi radianti in acciaio.

All'alloggio si accede attraverso una strada identificata con il sub. 8 comune alle altre unità immobiliari del fabbricato e fondo servente del mappale 528.

L'alloggio ai piani seminterrato e terra è costituito dai seguenti locali con relativa superficie utile:

Piano seminterrato:

Cantina di altezza ml. 2,27	mq.	36,15
-----------------------------	-----	-------

legnaia di altezza ml. 1,80	mq.	4,65
-----------------------------	-----	------

Piano terra:

Ingresso - soggiorno - pranzo	mq.	35,20
-------------------------------	-----	-------

Corridoio	mq.	7,80
-----------	-----	------

Bagno	mq.	5,50
-------	-----	------

Camera	mq.	15,80
--------	-----	-------

Disimpegno	mq.	3,65
------------	-----	------

Camera	mq.	17,00
Camera	mq.	7,90
Ripostiglio	mq.	17,00
Lavanderia – C.T. – Disimpegno – W.c.	mq.	9,90
Terrazzi	mq.	39,75
Porticato	mq.	40,40
Garage	mq.	18,00
Superficie interna netta	mq.	258,70

Per la determinazione della consistenza dell'immobile, il computo della superficie commerciale omogeneizzata, considera la somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali. Per la pertinenza di ornamento (terrazza) si computa nella misura del 25% fino a 25 mq. e nella misura del 10% per la quota eccedente a 25 mq.; mentre per i locali accessori diretti (cantina e garage) si computa nella misura del 50%. Le pertinenze scoperte al 10% applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%.

Piano seminterrato

Accessori alla residenza mq. 40,08 x 0,50 = mq. 20,04

Piano terra

Abitazione mq. 119,75 x 1,00 = mq. 119,75

Terrazzi mq. 25,00 x 0,25 = mq. 6,25

mq. 14,75 x 0,10 = mq. 1,48

Porticato mq. 40,40 x 0,35 = mq. 14,14

Garage mq. 18,00 x 0,50 = mq. 9,00

Area scoperta mq. 25,00 x 0,10 = mq. 2,50

mq. 75,00 x 0,02 = mq. 1,50

Superficie omogeneizzata = mq. 178,83

La superficie dell'immobile misurata secondo il criterio SIN (Superficie

Interna Netta) misura complessivamente mq. 258,70. La superficie

commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della

concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti

mercantili, come da precedente dettaglio (superficie omogeneizzata)

misura complessivamente mq. 174,66

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in data anteriore al 08.10.2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di Refrontolo, non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerati, la consistenza dell'immobile (di superficie utile inferiore a 1000 mq.), 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 mediamente alti, indice di una mediocre qualità energetica.

1.8 - RISPONDENZA ALLE NORME URBANISTICO EDILIZIE.

L'edificio insiste secondo il Piano degli Interventi in zona omogenea C1 che comprende parti del territorio destinate allo sviluppo dell'abitato in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non deve essere inferiore al 7,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale non

deve essere inferiore a 0,50 mc/mq.

Nelle zone residenziali di tipo C1 l'edificazione è ammessa con intervento diretto soggetto al rilascio di Permesso di costruire o in seguito a D.I.A. nei tempi e nei modi previsti dall'attuale normativa e legislazione.

La zona rientra nel vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004.

Il terreno risulta con la compatibilità geologica idonea a condizione per la zona collinare.

Dalle indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale di Refrontolo (Ufficio Tecnico in Pieve di Soligo), è stata reperita la seguente documentazione:

- Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili a [REDACTED]

[REDACTED] per la costruzione di una casa di abitazione, in data 08.10.1965.

- Licenza per la costruzione di un locale da adibirsi ad uso di garage e locale caldaia, Prot. n. 2600 registro costruzioni n. 52/74 del 02.12.1974.

- Permesso di abitabilità 30/65 e 52/74 del 07.04.1982.

- Concessione edilizia in sanatoria L. 47/85 n. 4/95 20.03.1995 per copertura terrazzo e sostituzione ringhiere con parapetti pieni.

- Permesso di costruire n. 23/08 del 04.08.2008 Prot. 1.548 relativo ad ampliamento di fabbricato residenziale per ricavo di seconda unità abitativa.

- Denuncia di inizio lavori per ampliamento di edificio residenziale con ricavo di seconda unità abitativa Prot. n. 4.773 del 22.08.2008; [REDACTED]

[REDACTED]

- Trasferimento senza pregiudizio dei diritti di terzi Prot. n. 4.575/R in

data 11.01.2010, della titolarità del permesso di costruire n. 23/08 del 04.08.2008 per la realizzazione dei lavori di ampliamento di un edificio residenziale per ricavo seconda unità abitativa a [REDACTED]

[REDACTED]
- Permesso di costruire di variante in corso d'opera n. 65/09 del 11.01.2010 al permesso di costruire 23/08 del 04.08.2008; [REDACTED]

[REDACTED]
Con quanto sopra premesso, si è riscontrata la conformità tra lo stato dei luoghi, gli elaborati grafici depositati presso il Comune di Refrontolo e le schede catastali agli atti.

1.9 – DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono occupate dagli eseguiti.

1.10 – SITUAZIONE DI CONDOMINIO

Gli eseguiti non risultano in difetto di pagamenti di eventuali spese condominiali in quanto non sussiste la condizione di condominio.

1.11 – STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Con riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, nell'affrontare il tema specifico, il criterio più opportuno da adottare, si ritiene sia il metodo del confronto di mercato. Metodo integrato, oltre che dalla comparazione finale con valori medi, per immobili simili riscontrati nell'ambito territoriale e da un calcolo tecnico numerico. Detta modalità considera ed elabora elementi specifici dell'immobile (coefficienti di merito) quali: consistenza commerciale, pertinenze, ubicazione, destinazione urbanistica dell'area scoperta, contesto urbano,

epoca della costruzione, qualità dei materiali impiegati nelle finiture interne ed esterne, dotazione di impianti tecnologici, tipologia e funzionalità dell'alloggio, spazi e distribuzione interni, caratteristica architettonica, stato conservativo, livello manutentivo, nonché degli attuali costi di costruzione e dell'esistenza in zona dei servizi primari e di attività commerciali.

La ricerca di mercato effettuata ha preso in considerazione edifici residenziali posti in ambiti di simile contestualizzazione e collocati nelle vicinanze o nello stesso Comune.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili, per conoscenza professionale del mercato, interscambio informativo con colleghi ed operatori specifici, immobili in recenti esecuzioni e stipule, si determina il valore unitario di € 720,00 al mq.

Si attribuiscono quindi i seguenti valori.

LOTTO UNICO:

Alloggio ai piani seminterrato - terra, con pertinenze coperte, scoperte e garage.

Superficie commerciale:

mq. 178,83	x € 720,00	= €	125.157,00
------------	------------	-----	------------

In arrotondamento	= €	125.000,00
-------------------	-----	------------

Dalla stima viene escluso, perché a valore nullo in quanto sede stradale, il mappale n. 1302 in Via Liberazione, senza numero civico, piano terra, area urbana di mq. 20, giusto frazionamento del 20.12.2002 prot. n. 9469.1/2002 e atto C.F. prot. n. 383847 del 28.07.2003 (Area urbana per esproprio strada n. 2975.1/2003)

1.12 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo breve rispetto ai tempi di commercializzazione in libero mercato, operando all'asta giudiziaria.

Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene art. 2922 Codice Civile, tipologia di vendita, difficoltà per accessi all'immobile, tempi per ottenimento del decreto e mancato reddito si stima uno **sconto del 30%**

= € 87.500,00

Lo scrivente perito stimatore, propone quale prezzo di vendita forzata la somma di € 87.500,00 (Ottantasettemilacinquexento/00).

1.13 – ELENCO ALLEGATI

- 1 *Atto di compravendita*
- 2 *Estratto di mappa*
- 3 *Estratto di P.R.G.C. e N.T.O.*
- 4 *Visura catastale e planimetrie catastali*
- 5 *Documenti urbanistici*
- 6 *Visure ipotecarie: iscrizioni e trascrizioni*
- 7 *Documentazione fotografica*

RIEPILOGO

Nel concludere il mandato ricevuto, comunico di aver verificato in cancelleria l'eventuale esistenza di altri soggetti intervenuti e di aver inoltrato la presente relazione peritale ai legali dei creditori intervenuti e agli esecutati.

Conegliano, 05 settembre 2017

Il perito Roberto Piccin

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0232393 del 28/07/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Refrontolo
Via Liberazione civ. 11

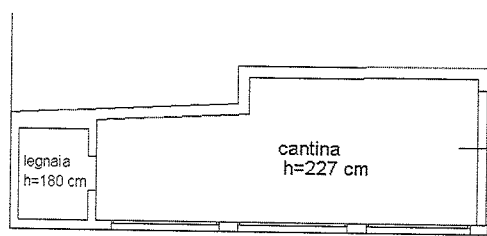
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 5
Particella: 577
Subalterno: 4

Compilata da:
Mazzeri Ivan
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Treviso

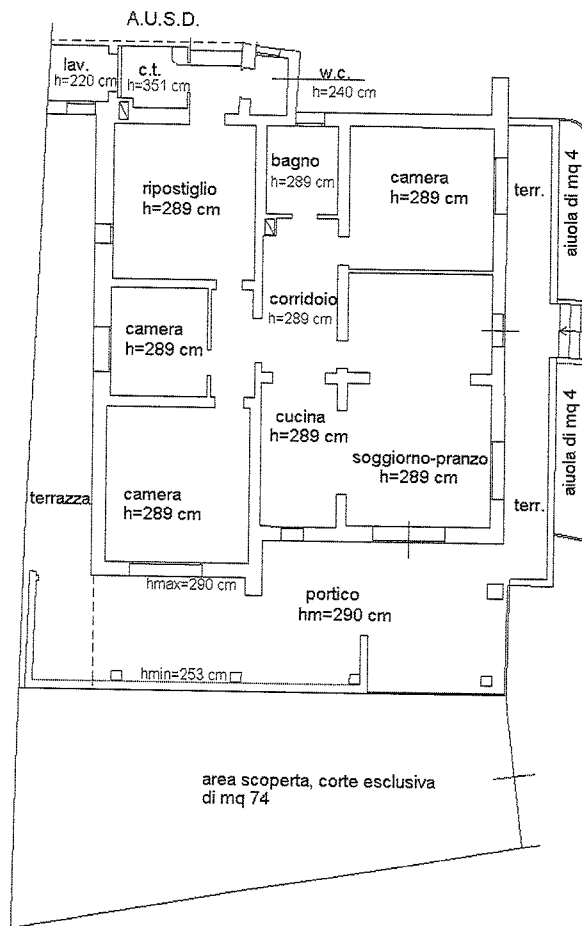
N. 1789

Scheda n. 1

Scala 1:200



pianta piano seminterrato



pianta piano terra



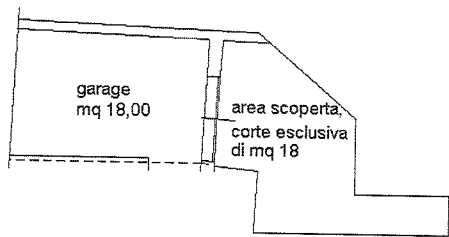
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2017 - Comune di REFRONTOLO (H220) - < Foglio: 5 - Particella: 577 - Subalterno: 4 >
VIA LIBERAZIONE n. 11 piano: S1-T;

Ultima planimetria in atti

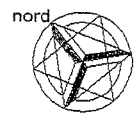
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0232393 del 28/07/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Refrontolo	
Via Liberazione	civ. 11
Identificativi Catastali:	Compilata da: Mazzeri Ivan
Sezione:	Iscritto all'albo: Ingegneri
Foglio: 5	Prov. Treviso
Particella: 577	N. 1789
Subalterno: 5	

Scheda n. 1 Scala 1:200



pianta piano terra h=282 cm



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2017 - Comune di REFRONTOLO (H220) - < Foglio: 5 - Particella: 577 - Subalterno: 5 >
VIA LIBERAZIONE n. 11 piano: T;

Ultima planimetria in atti