

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa BURRA ALESSANDRA

C.T.U. : Architetto ZAPPALORTO SERGIO

ESECUZIONE N. 167/2013

PREMESSA

Al sottoscritto, C.T.U. estimatore, a seguito della nomina del G.E. Dott.ssa BURRA ALESSANDRA avvenuta in data 14/11/2016, veniva assegnato l'incarico di redigere la perizia dei beni pignorati, sulla base dei quesiti di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c..

Preso atto dei contenuti dell'incarico affidato e della documentazione allegata alla procedura, lo scrivente si metteva in contatto con il custode del procedimento al fine di fissare il sopralluogo.

Assunta ogni opportuna informazione ed eseguito il sopralluogo in data 26/01/2017 espone quanto segue.

1. VERIFICA

1.1 CRONOLOGIA TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- ISCRIZIONE CONTRO del 15/05/2009 - Registro Particolare 4012 –
Registro Generale 17814 - Pubblico ufficiale: Ferretto Giuseppe -Repertorio:
110843/33856 del 17/04/2009 - Ipoteca volontaria derivante da cessione a
garanzia di mutuo fondiario - Immobili siti in Conegliano (TV) - Soggetto
terzo datore d'ipoteca.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 15/04/2013 - Registro Particolare 7641 -
Registro Generale 11879 - Pubblico ufficiale: Uff. Giud. Trib. di Conegliano
- Repertorio: 256 del 01/03/2013 - Atto esecutivo o cautelare – verbale di
pignoramento immobili - Immobili siti in Conegliano (TV).

1.2 ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Unità indirizzo: via Enrico Caviglia n.19; Piano T;

- Unità immobiliare dal 24/02/2017: Sez. C, Fg. 8, Part. 1303, Sub. 5, Cat.
C/6, Classe 4, Consistenza 20 mq, Sup. 22 mq, Rendita € 73.13, Variazione
del 24/02/2017 protocollo n. TV0021720 in atti dal 24/02/2017
aggiornamento planimetrico (n. 4133.1/2017).
- Unità immobiliare dal 21/02/2014: Sez C, Fg. 8, Part. 1303, Sub. 5, Cat.
C/6, Classe 4, Consistenza 20 mq, Rendita € 73.13, Variazione toponomastica
del 21/02/2014 protocollo n. TV0042036 in atti dal 21/02/2014 variazione di
toponomastica (n.19529.1/2014).
- Unità immobiliare dal 03/10/2000: Sez C, Fg. 8, Part. 1303, Sub. 5, Cat.

C/6, Classe 4, Consistenza 20mq, Rendita € 73.13, Variazione nel classamento del 03/10/2000 protocollo n. 126559 in atti dal 03/10/2000 variazione di classamento (n. 5927.1/2000).

- Unità immobiliare dal 03/11/1997: Sez C, Fg. 8, Part. 1303, Sub. 5, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 20mq, Rendita L. 141.600, Variazione del 03/11/1997 in atti dal 03/11/1997 int. Den. Var. 16/12/1998 n. 56448 (n. B02597.1/1997).

Unità indirizzo: via Enrico Caviglia n.19; Piano T-1-2;

- Unità immobiliare dal 09/11/2015: Sez C, Fg. 8, Part. 1303, Sub. 7, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 11.5 vani, Sup. 159 mq, Sup tot. Escluse aree scoperte 159 mq, Rendita € 1158.15, Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

- Unità immobiliare dal 21/02/2014: Sez C, Fg. 8, Part. 1303, Sub. 7, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 11.5 vani, Rendita € 1158.15, Variazione toponomastica del 21/02/2014 protocollo n. TV0042038 in atti dal 21/02/2014 variazione di toponomastica (n.19531.1/2014).

- Unità immobiliare dal 03/10/2000: Sez C, Fg. 8, Part. 1303, Sub. 7, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 11.5 vani, Rendita € 1158.15, Variazione nel classamento del 03/10/2000 protocollo n. 126559 in atti dal 03/10/2000 variazione di classamento (n. 5927.1/2000).

- Unità immobiliare dal 03/10/2000: Sez C, Fg. 8, Part. 1303, Sub. 7, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 11.5 vani, Rendita L. 2242.500, Variazione del

04/11/1997 in atti dal 04/11/1997 ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni (n. B02636.1/1997).

1.3 ATTO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETA'

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Marino Broli di Conegliano in data 25 febbraio 1982 repertorio n. 32.917/7.059 registrato a Treviso in data 17 marzo 1982 al n.909/V. Pubblici, trascritto alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Treviso in data 25 marzo 1982 ai n.ri 6963/5854.

1.4 DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Conegliano individua l'area su cui è collocato il bene oggetto di stima, zona di mantenimento "C1.1" regolata dalle N.T.A. come segue:

Art.33 – Zona di mantenimento "C1.1"

Sono le zone che il piano prevede di mantenere allo stato di fatto. È ammesso il mantenimento della volumetria esistente. È consentita altresì la demolizione e ricostruzione in loco. In tal caso dovranno essere rispettati i seguenti parametri: Altezza massima del fronte (Hf): M 9,50.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica dovranno essere orientati a mantenere inalterata la tipologia esistente nel tessuto urbano della macrozona e del contesto interessato.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, che comportino una modifica della destinazione d'uso, dovranno essere orientati a riqualificare la tipologia

esistente, mantenendo inalterato il tessuto urbano della macrozona e del contesto interessato. Tali interventi sono ammessi solo nel caso in cui l'indice fondiario di progetto, conseguente alla ricostruzione, anche con sagoma e destinazione d'uso diversa della volumetria preesistente, sia inferiore all'indice fondiario proprio della macrozona, aumentato del 20%. Interventi diversi sono subordinati a preventivo strumento urbanistico attuativo o programma integrato, garantendo una percentuale di convenzionamento pari al 40% della volumetria eccedente a quella ammessa ai sensi del precedente capoverso, qualora assoggettata a cambio di destinazione. In tali casi è richiesta altresì una dotazione di aree per servizi (Pu) pari ad almeno il 45% del fondo, da realizzare anche in aree marginali adiacenti, purché idonee e funzionali.

In sede di strumento attuativo è comunque ammessa la previsione di un incremento fino a metri 3 dell'altezza del fronte, rispetto a quella massima prevista per la zona.

Nel caso in cui l'ambito di intervento interessi una superficie inferiore a 2.000 mq. è ammesso l'intervento diretto convenzionato. In quest'ultima ipotesi è altresì possibile, in alternativa alla dotazione di aree a standard, il ricorso alla monetizzazione, qualora motivata dalla impossibilità di ricavare in loco aree adeguate e razionali, per forma, ubicazione e dimensione.

1.5 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

A seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Conegliano, sono stati reperiti i seguenti documenti:

- Licenza per esecuzione di nuovo edificio uso abitazioni, rilasciata in data 05 agosto 1976, Prot. N. 13449, Pratica N. 112, alla [REDACTED]
- Domanda di Variante a Licenza Edilizia del 30 maggio 1979 Prot. N. 16189 [REDACTED] approvata dalla Commissione Edilizia Comunale il 31 maggio 1979
- Rilascio abitabilità di 9 abitazioni N. 46 del 02/10/1979
- Concessione per l'esecuzione di opere edili (costruzione pompeiana) in data 09 gennaio 1989 Prot. N. 13333/Urb Pratica N. 155/1988
- Concessione Edilizia in Sanatoria per intervento di ampliamento (copertura di pergolato ad uso portico) Prot. N. 12084/VII Pratica N. 269/47.

2. DESCRIZIONE



Il compendio immobiliare è un'unità di testa di una tri-familiare, sita in via E. Caviglia a Conegliano (TV) civico n.19, zona residenziale a circa 3 km dal centro di Conegliano.

L'edificio si eleva su tre piani fuori terra a piani sfalsati, ha un'area scoperta esclusiva e l'accesso diretto dalla via pubblica.

L'immobile è stato realizzato nell'anno 1979, ha un aspetto gradevole e finiture normali (qualità media), le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, lo stato di manutenzione generale è buono. Si accede all'abitazione tramite un percorso pavimentato che conduce a un portico dove si trova anche l'accesso principale.

Il garage è situato vicino all'ingresso, a quota inferiore rispetto al piano giorno (quota strada), una scala interna collega il piano terra alla cucina posta al piano rialzato.

L'ingresso è localizzato al piano terra, una scala interna distribuisce ai piani superiori, al garage e alla lavanderia.

Al piano terra sono stati ricavati la centrale termica, un ripostiglio, una dispensa con ripostiglio e la cantina, .

Al piano rialzato c'è la cucina e il soggiorno, con un portico da un lato e terrazzo dall'altro.

Al piano primo si trova la zona notte composta di tre camere e due bagni, due delle quali con terrazzo.

Al piano secondo è stata ricavata una mansarda con affaccio sul soggiorno.

Mediante l'ultima rampa della scala di legno si accede alla soffitta che, considerata l'altezza ridotta, non è abitabile.

Dalla visita effettuata si è appurato che l'abitazione è in discreto stato di manutenzione, si ravvisa tuttavia la necessità di effettuare dei lavori di manutenzione degli infissi interni ed esterni, dei sanitari, degli impianti elettrico e termico e la tinteggiatura delle pareti interne.

All'ingresso è stata installata una porta di legno e vetro, i pavimenti delle camere, il soggiorno, la mansarda, la scala e i pianerottoli sono in listoni di legno così pure il battiscopa. I pavimenti e i rivestimenti delle pareti dei bagni sono in piastrelle. I pavimenti degli altri locali sono in piastrelle di ceramica mentre i battiscopa sono di legno.

Il garage al piano terra ha il pavimento di piastrelle.

Le pareti interne sono tinteggiate. I serramenti interni ed esterni sono di legno, vetrate delle finestre con vetrocamera, avvolgibili esterni.

L'impianto termico è autonomo, alimentato da caldaia a gas, gli elementi radianti sono di lamiera stampata. L'impianto elettrico è quello originario.

L'unità abitativa è dotata d'impianto televisivo, rete telefonica e citofono.

SUPERFICI. La superficie calpestabile rilevata dei vani è la seguente:

- garage al piano terra 18.20 mq, altezza 2.34 m;

abitazione al piano terra di altezza 2.40 m: dispensa 25.18 mq, ripostiglio 4.74 mq, cantina 13.65 mq, ripostiglio 13.72 mq, centrale termica 3.76 mq,

disimpegno 3.23 mq, disimpegno 3.94 mq, vano scala 5.01 mq, disimpegno 4.61 mq, ripostiglio 5.44 mq, deposito attrezzature 11.73 mq; al piano rialzato di altezza 2.70 m: vano scala 5.01 mq, disimpegno 3.78 mq, cucina 12.27 mq, soggiorno 25.58 mq (con altezza sotto mansarda di 2.40 m), disimpegno 4.81 mq, camera 14.50 mq, camera 10.04, w.c. 4.88 mq, w.c. 3.19 mq, camera 11.35 mq; al piano secondo di altezza 2.70 m: vano scala 4.89 mq, disimpegno 3.54 mq, sottotetto 2.89 mq (di altezza media 1.20 m), mansarda 14.92 mq, soffitta 10.66 (di altezza media 1.20) mq.

- porticato a quota strada è di 38.75 mq;

- portico al piano rialzato, a servizio del soggiorno e della cucina, è di 24.89 mq.

terrazze: al piano primo: della camera matrimoniale 8.69 mq, del soggiorno 9.92 mq; al piano secondo: della mansarda 10.52 mq.

- CONFINI. L'immobile eretto sul mappale 1303, confina a Sud con il mappale 1278, a Est con il mappale 1275, a Nord con il mappale 1274 e 1301, a ovest con il mappale 577.

- Registrazione al Catasto di Treviso (Codice C957):

Foglio: 8, Particella: 1303, Sub 5, Via Enrico Caviglia n.19, piano T, cat. C/6, Classe 4, Consistenza mq 20, Rendita € 73,13;

Foglio: 8, Particella: 1303, Sub 7, Via Enrico Caviglia n.19, piano T-1-2 cat. A/2, Classe 2, Consistenza vani 11.5, Sup. Catastale mq 159 (totale escluse aree scoperte mq 159), Rendita € 1.158,15;

3) CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Sulla base della documentazione rilasciata dal Comune di Conegliano e dal Catasto si è potuto accertare che l'immobile è conforme alla descrizione attuale del bene per indirizzo, numero civico, dichiarazione al catasto, piano e confini. Inoltre, in occasione del sopralluogo sono state eseguite le misurazioni e le verifiche della conformità dei beni rispetto al progetto, che risultano corrispondenti agli elaborati grafici.

Considerata la posizione, la documentazione tecnica rilasciata dal Comune e l'inquadramento urbanistico, l'immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri o di inalienabilità o di indivisibilità e non è interessato da diritti demaniali o usi civici.

4) DIVISIBILITA'

Il compendio immobiliare è costituito da una unità indipendente, appartamento e garage, che a giudizio del sottoscritto devono essere proposte indivise.

L'immobile è pignorato per l'intero.

5) DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo il bene era occupato dall'esecutato.

Alla data odierna non sono stati registrati contratti di locazione.

6) STIMA

Superficie commerciale. Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento, sia alle indicazioni e ai coefficienti indicati nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la raccolta dei

dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio”, che alle consuetudini locali. Per il calcolo della superficie dei vani principali e accessori si è fatto riferimento alla superficie coperta misurata al lordo delle murature esterne; le murature di divisione a metà, per uno spessore massimo di cm12,5.

I rapporti mercantili adottati per il calcolo della superficie commerciale sono i seguenti:

- locali principali 1,00,
- pertinenze accessorie (cantine, magazzini, altro) 0,50
- la superficie dei garage 0,40,
- la superficie delle pertinenze esclusive di ornamento (terrazzi, balconi e tettoie aperte) 0,25.

Lo scrivente ritiene che i valori proposti debbano essere prudenziali, perché devono tenere conto, dell'attuale situazione del mercato immobiliare e delle particolari condizioni di vendita della Procedura. I valori utilizzati nella stima derivano quindi dall'analisi comparata di prezzi per beni simili, reperiti da Agenzie locali e valori desunti da pubblicazioni del settore, opportunamente valutati e ponderati, in base all'esperienza personale e con il confronto di altri Tecnici del settore.

- Valutazione dell'immobile

Tenuto conto del valore medio di mercato di fabbricati residenziali recentemente compravenduti e in vendita a Conegliano nella zona di via

Enrico Caviglia, valutate le qualità intrinseche ed estrinseche, l'età (quarant'anni), qualità (medio), stato di manutenzione (buono), si ritiene che il giusto valore sia il seguente.

Destinazione	Sup.est. lorda mq	Rapporto mercantile	Sup. Commerciale mq
Abitazione	135,37	1,00	355,37
Terrazze	33,98	0,25	8,50
Cantine e magazz.	127,51	0,50	63,76
Autorimesse	22,29	0,40	8,92
Porticati	67,77	0,35	23,72
Giardino esclusivo	337,67	0,18	60,78
TOTALE			Mq 301,04

ANALISI DEI DATI

DATI OMI: OMI min:1300 €/mq OMI min:1500 €/mq

$V_m(\text{OMI medio}) = 1300,00 + 1500,00 / 2 = 1400,00 \text{ €} - \text{vetustà } 0,70 V_m = 823,53 \text{ €/mq}$

Raffronto tra tre appartamenti in vendita della zona, con le seguenti caratteristiche:

	1	2	3
Probabile valore di mercato V	420.000,00	420.000,00	360.000,00
Consistenza mq	350,00	350,00	370,00
Stato	N	N	ottimo
Età immobile	//	80	//
€/mq	1.200,00	1.200,00	972,97

Valore medio ricavato dalle offerte del mercato di fabbricati simili:

$V_m (\text{€/mq}) (1200+1200+972,97):3 = 1.124,31 \text{ €/mq}$

Media OMI medio-Agenzie $(823,53+1.124,31):2 = \text{€/mq } 973,92$

Valore del bene: $301,04 \text{ mq} \times 974,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{293.212,96 \text{ €}}}$ (euro duecentonovantatremiladuecentododici/96).

Quindi proceduto agli opportuni arrotondamenti il valore a base d'asta del bene risulta essere pari a **293.000,00 € (euro duecentonovantatremila/00)**.

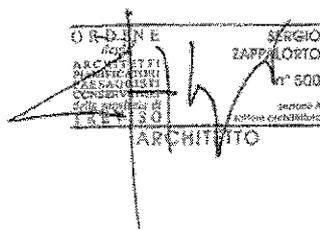
Alla presente relazione di CTU si allega nota delle competenze e spese nonché fascicolo degli allegati contenente la seguente documentazione:

- 1) Copia elenco iscrizioni e trascrizioni a favore e contro,
- 2) Visure catastali storiche per immobile,
- 3) Copia atto Notaio Marino Broli del 25/02/1982 di Rep. n. 32.917/7.059,
- 4) Estratto del P.R.G. e N.T.A. del Comune di Conegliano,
- 5) Estratto del fascicolo del fabbricato,
- 6) Planimetrie catastali, estratto di mappa e planimetria di rilievo,
- 7) Documentazione fotografica,
- 8) Immobili in vendita della zona,
- 9) Comunicazione alle parti,
- 10) Avviso d'asta.

Quanto sopra lo scrivente espone a compimento dell'incarico ricevuto e rimane a disposizione per gli approfondimenti che si rendessero necessari.

Treviso, il 16 marzo 2017

Il C.T.U. arch. Sergio Zappalorto



Stampa professionale dell'architetto Sergio Zappalorto. Il testo della stampella include: "ORDINE degli ARCHITETTI PROFESSIONISTI del TRIESTINO", "SERGIO ZAPPALORTO", "n° 500", "sezione A", "colloca. conchiodata", e "ARCHITETTO". Una firma manoscritta è sovrapposta alla stampella.

MODULARIO
F. - Catasto - 432



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Comune <u>CONEGLIANO</u>	Sezione <u>C</u>	Foglio <u>8</u>	Numero <u>1303</u>	Tipo mappa n. <u>41654</u>	del <u>15-09-97</u>
-----------------------------	---------------------	--------------------	-----------------------	-------------------------------	------------------------

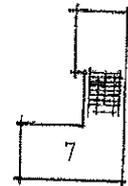
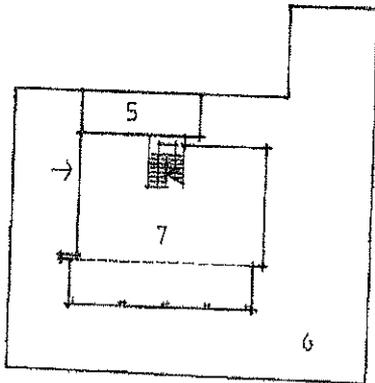
DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500

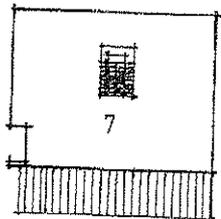
PIANO TERRA

PIANO SECONDO

2



PIANO PRIMO



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo B026307
Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.

Operatore

IL TECNICO

07-10-97
data

firma e timbro

Catasto dei fabbricati - situazione al 30/11/2016 - Comune di CONEGLIANO (C957) - < Sezione Urbana: C Foglio: 8 Particella: 1303 - Elaborato planimetrico

MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

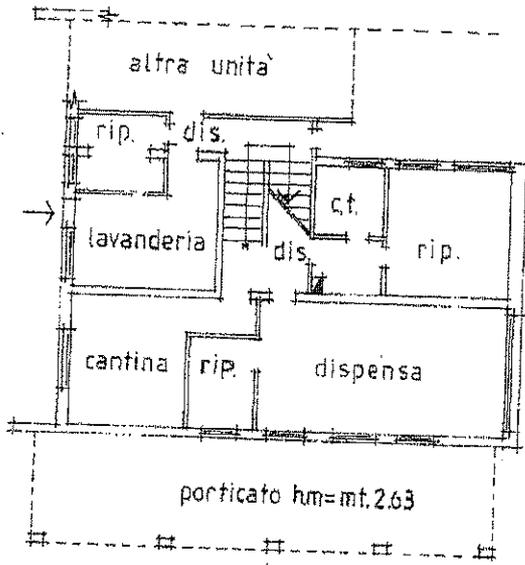
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CE

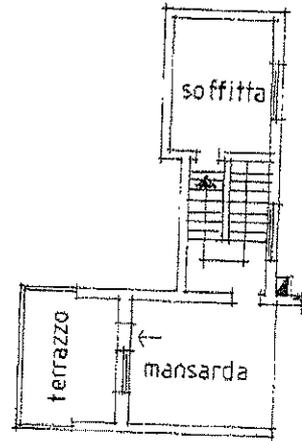
(LIRE
500)

Planimetria di u.i.u. in Comune di CONEGLIANO via CAVIGLIA civ. 19

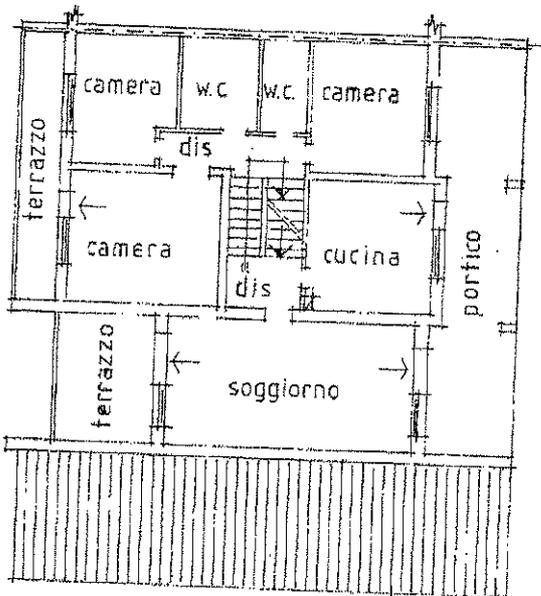
PIANO TERRA h=mt.210



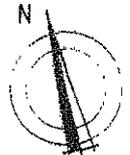
PIANO SECONDO h.m.=mt.2.20



PIANO PRIMO h.m.=mt.2.85



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 30/11/2016 - Comune di CONEGLIANO(C957) - < Sezione Urbana: C Foglio: 8 Particella: 1303 - Subalterno 7 >
VIA ENRICO CAVIGLIA n. 19 piano: 1-1-2,

Dichiarazione di N.C.
Ultima Planimetria in atti
Data presentazione: 04/11/1997 - Data: 30/11/2016
Formato di acq.: A4 (210x297) - Fatt. di scala: 1/200
n. 1303 sub. 7

Compilata dal GEOMETRA
SCHIAVON EPREM
n. TV0154334 Richiedente TRIB. TREVISO
della provincia di TREVISO n. 2175

RISERVATO ALL'UFFICIO



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

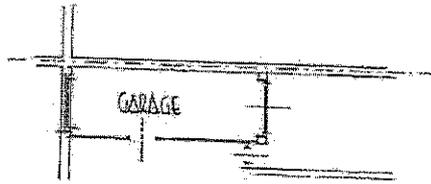
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1968, N. 452)

Plan: [redacted] Ditta: [redacted]

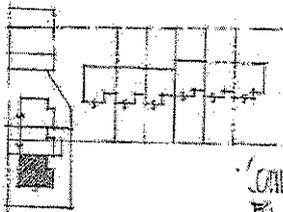
Via CAVIGLIA N° 19

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

Scheda N°



PIANTA PIANO TERRA H. 2,70



COMUNE DI CONEGLIANO
P.I. 21-Ex C/VIII sc. 1:2000
mapp. L. 127 aB

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

CATA PROT. N° 56549 V86 S. MARIA	[Empty space for office annotations]
---	--------------------------------------

Compilata dal PEDRTO EDILE

GIORGIO DALE CODE

Iscritto all'Albo de PEDITI IND.

della Provincia di TREVISO

DATA 13-12-1986

Firma: _____