

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 569/2011

G. E. dott.ssa ALESSANDRA BURRA

(prossima udienza in data 16.12.2015)

promossa da



contro



RELAZIONE DEL CONSULENTE

Il sottoscritto perito edile TONON MAURIZIO di Vittorio Veneto, con studio in Via N. Nannetti n° 4, libero professionista, iscritto al n° 376 del Collegio dei Periti Industriali della provincia di Treviso, con provvedimento del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Treviso, Dott.ssa ALESSANDRA BURRA, in data 28.05.2015, veniva nominato Consulente, esperto stimatore, nell'esecuzione in corso.

Il conferimento dell'incarico ed il giuramento di rito venivano effettuati in data 15.07.2015.

ESECUZIONE DELL'INCARICO

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto accedeva, personalmente o in modalità telematica ove possibile, presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate - Territorio di Treviso – uffici catastali, per effettuare consultazioni nonché per richiedere e ritirare la mappa, le planimetrie catastali e per effettuare visure storiche;
- Agenzia delle Entrate di Conegliano per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati non risolti e richiederne copia;
- Archivio Notarile Distrettuale di Treviso per richiedere copia del titolo di provenienza e per effettuare visure di titoli contenenti servitù.

catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **PIEVE DI SOLIGO** catasto dei fabbricati – Sezione C - Foglio 3

Mapp. 1375 Sub. 25 Via Capovilla p. T Cat. C/1 cl. 4 mq. 143 R.C.€ 2.607,02

Mapp. 1375 Sub. 26 Via Capovilla p. T Cat. C/1 cl. 4 mq. 88 R.C.€ 1.604,32

L'immobile di cui fanno parte le suddette unità immobiliari, è eretto sui mappali 2656 e 2657 del catasto terreni, rispettivamente di 119 e 924 mq., che derivano dal frazionamento dell'originario mappale 359 di 2432 mq. Le unità immobiliari in argomento insistono sul corpo di fabbrica eretto sul mappale 2657.

Nella mappa catastale i mappali 2656 e 2657 non risultano rappresentati. Lo erano nel vecchio copione cartaceo della mappa, ma nella fase di trasposizione delle mappe cartacee a quelle digitali gli stessi sono stati erroneamente omessi o dimenticati. Nel database censuario, comunque, detti mappali sono presenti. Per l'aggiornamento della mappa digitale è sufficiente una semplice istanza di rettifica documentata.

Quanto alla diversa denominazione dei mappali del catasto terreni rispetto alle particelle del catasto dei fabbricati, si tratta di un disallineamento, non raro, risalente all'epoca in cui i catasti erano fisicamente dislocati in siti diversi. I mappali 2656 e 2657 del catasto terreni corrispondono al mappale (particella) 1375 del catasto dei fabbricati.

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari, sono allegate alla denuncia di variazione prot. TV0037696 del 05.02.2008, dove la planimetria del sub. 25 è conforme allo stato di fatto, mentre quella del sub. 26 non lo è in quanto, nella stessa, non sono riportate le modifiche distributive interne apportate nel 2006 in seguito a Denuncia Inizio Attività. L'aggiornamento catastale, tuttavia, non è dovuto in quanto dette minime difformità non comportano variazione della consistenza catastale (Circolari Agenzia del Territorio n° 2 e 3 del 2010).

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi. Gli stessi non corrispondono ai dati identificativi attuali, tuttavia, identificano i medesimi immobili in uno "stadio" catastale pregresso. Le unità mappali 1375 sub. 25 e 26, infatti, derivano dall'unità mappale 1375 sub. 24 la quale deriva dall'unità mappale 1375 sub. 1 citata nel pignoramento.

accesso:

L'accesso agli immobili avviene direttamente dallo scoperto pertinenziale comune del fabbricato, direttamente collegato alla strada Pubblica.

confini:

Le unità immobiliari in questione, formano corpo unico e costituiscono l'intero piano terra del corpo di fabbrica al mappale 2657, confinante su tutti i lati con muri perimetrali esterni, oltre che con il vano scale comune. Detto corpo di fabbrica e l'area annessa, confina da Nord in

senso orario con mappali 359, 2656, 2561, 2562, 361 e 1360.

Vincoli e servitù:

nel titolo di provenienza vengono citate servitù di cui al rogito dott. Marino Broli rep. 8882 del 05.03.1971 ed al rogito del dott. Enrico Sartorio rep . 58988 del 20.12.1979, nel primo dei quali veniva fatto riferimento ad ulteriori servitù di cui al rogito sempre del dott. Marino Broli rep. 8692 del 08.02.1971.

Di detti atti vengono allegate alcune riprese fotografiche delle parti di maggior interesse ma in sintesi i patti e le servitù ivi costituite erano relative alla costruzione del fabbricato la quale avveniva in aderenza ad altro fabbricato, e relative alla precostituzione del condominio, con l'indicazione delle parti che sarebbero divenute comuni e con le relative servitù per gli impianti da realizzare. A carico delle unità in argomento non sono previste servitù.

PROPRIETÀ

I beni immobili di cui alla presente, correttamente identificati al punto precedente, risultano di proprietà di:

[redacted] per 1/6,
[redacted] per 1/6,
[redacted] per 1/6,
[redacted] per 1/6,
[redacted] per 3/6 dell'intera piena proprietà.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietà in forza del seguente titolo:

- ◆ Atto di compravendita a rogito Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto in data 30.01.2006 rep. 123301, trascritto a Treviso in data 21.02.2006 ai numeri 8214/4904.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Desunte dalla certificazione notarile sostitutiva aggiornata al **11.11.2011**

Servizio Pubblicità Immobiliare - ufficio di TREVISO

Trascrizioni:

data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto	quota
25.08.11	30311	19491	VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI	[redacted]	Piena proprietà	1/1

Iscrizioni:

data	Reg. Gen.	TITOLO	CREDITORE	SOMMA	Diritto	Quota
	Reg. Part.			CAPITALE		
21.02.06	8215	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO	[REDACTED]	205.770,00	Piena proprietà	1/1
	1947			137.180,00		
21.02.06	8216	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO	[REDACTED]	293.683,00	Piena proprietà	1/1
	1948			195.789,00		
30.04.07	20456	IPOTECA LEGALE	[REDACTED]	9.353,82	Piena proprietà	1/1
	5450			4.676,91		
14.02.08	5846	IPOTECA LEGALE	[REDACTED]	3.903,06	Piena proprietà	1/1
	1243			1.951,53		

ONERI E VINCOLI CONDOMINIALI

Amministratore del condominio risulta essere il Sig. [REDACTED] il quale ha fornito il regolamento di condominio con le tabelle millesimali e la situazione delle spese condominiali relativa all'unità in argomento.

Si allega quanto ricevuto ma in sintesi i millesimi di proprietà generale relativi all'unità sono pari a 217/1000 e le spese condominiali insolute sono quelle relative alle intere annualità in corso e quella precedente, per un totale di € 5.093,00.

DESTINAZIONE P.R.G.

Non viene prodotto il Certificato di Destinazione Urbanistica, in quanto la vigente normativa non lo prevede per i trasferimenti di diritti relativamente alla tipologia degli immobili in questione.

Si allega, comunque, l'estratto del Piano degli Interventi e delle Norme Tecniche, da dove si evince che gli immobili ricadono in centro storico zona A e che non sussistono vincoli.

CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA - D.P.R. 380/2001 (già L. 47/85)

Il fabbricato su cui insistono le unità in oggetto è stato edificato in forza di Autorizzazione n° 149 del 20.01.1971, con licenza di abitabilità in data 24.12.1971.

Successivamente sono state eseguite opere sulle parti comuni, per costruzione centrale termica e garage nonché modifiche prospettiche, in assenza di titolo abilitativo per cui è stata chiesta ed ottenuta la Concessione Edilizia in sanatoria n° 431 del 13.10.1997.

Le unità in questione hanno subito lavori di risanamento conservativo e di cambio d'uso da aule scolastiche ad uffici in forza di Concessione Edilizia n° 357 del 28.09.1998.

avviene attraverso pompe di calore alimentate con l'energia elettrica.

Le due unità differiscono sia per la parte impiantistica, sia per le finiture dei bagni in quanto nel subalterno 25, attualmente adibito a bar, è tutto tal quale è stato realizzato nel 1971, mentre nel sub. 26, adibito a negozio alimentari, pompe di calore e bagni sono stati realizzati nel 2006.

Il tutto, comunque, risulta in uno stato di manutenzione e conservazione SCADENTE.

Certificazione e classe energetica

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pieve di Soligo non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata la consistenza dell'immobile e gli elementi costitutivi dello stesso come desunti dal sopralluogo, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione alti e che il bene appartenga alla classe energetica G.

Presso il comune di Pieve di Soligo, allegati ad una pratica edilizia, sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti.

STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEI BENI

Alla data del sopralluogo è risultato che l'immobile identificato dal sub 25 è destinato a bar ed è condotto direttamente dai proprietari, mentre l'immobile identificato dal sub. 26 è adibito a negozio di alimentari ed è concesso in locazione.

Il sottoscritto ha effettuato le dovute ricerche e richieste all'Agenzia delle Entrate e, reperito un contratto di locazione, ne ha chiesto copia. Si tratta in effetti del contratto di locazione dell'unità sub. 26, redatto in data 24.02.2015, successivamente al pignoramento, dove detta unità viene concessa in locazione alla [REDACTED] per un periodo di sei anni a decorrere dalla data di stipula, per un canone annuo di 3600,00 € da aggiornare annualmente nella misura del 75% dell'indice ISTAT relativo alla variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Il contratto non ha data certa antecedente al pignoramento, tuttavia, per eventuali risultanze in contrasto, si precisa che il canone praticato risulta inferiore di oltre 1/3 rispetto a quello di mercato.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La presente valutazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni

hanno reso possibile una stima con un metodo sintetico comparativo, applicando un valore mediato e ponderato per l'unità di superficie commerciale, fra quei pochi riferimenti reperiti nel mercato ed i prezzi riferiti da operatori immobiliari della zona e riferibili ad immobili simili.

Le indagini di mercato eseguite fanno ritenere congruo per l'immobile in questione un prezzo pari a 950,00 €/mq. di superficie commerciale, da cui:

superficie commerciale	mq. 310	x €/mq 950,00	= € 294.500,00
Spese condominiali scadute e non pagate			- € 5.093,00
			SOMMANO € 289.407,00

valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata, per l'immobile in questione, si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato, in considerazione del fatto che si tratta di immobile sito in posizione centrale e pertanto appetibile.

Valore di vendita forzata = € 289.407,00 – 20% = arrotondati € 232.000,00

(diconsi Euro duecentotrentacinquemila/00).

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

Vittorio Veneto 12 novembre 2015

il consulente esperto stimatore
perito edile MAURIZIO TONON
Documento firmato digitalmente

Documentazione allegata:

1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita
2. avviso d'asta
3. documentazione fotografica
4. visure catastali attuali del catasto terreni e del catasto fabbricati
5. mappa catastale attuale e vecchia mappa cartacea
6. planimetrie catastali
7. titolo di provenienza
8. copie titoli di provenienza contenenti le servitù
9. Autorizzazione n° 149 del 20.01.1971, con relativa Abitabilità



10. Concessione Edilizia in sanatoria n° 431 del 13.10.1997
11. Concessione Edilizia n° 357 del 28.09.1998.
12. Permesso di Costruire n° 140 del 21.07.2006 con relative voltura ed agibilità.
13. Denuncia Inizio Attività prot. 26361 del 20.10.2006
14. estratto P.R.G. e norme tecniche
15. risposta Agenzia delle Entrate e copia contratto di locazione
16. regolamento di condominio e tabelle millesimali
17. comunicazione e-mail amministratore di condominio per spese condominiali
18. certificati di conformità degli impianti



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

Dichiarazione protocollo n. TV0037696 del 05/02/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pieve Di Soligo

Via Capovilla

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 3

Particella: 1375

Subalterno: 25

Compilata da:
Bernardi Rosa Maria

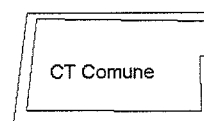
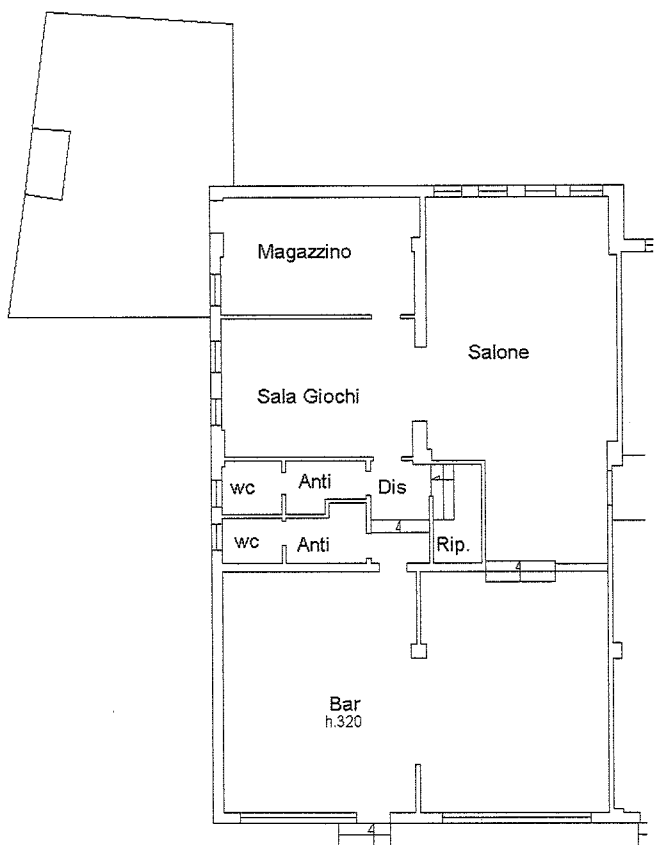
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 1798

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO PRIMO
SOTTOSTRADA**

**PIANO TERRA
H.280**



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0037696 del 05/02/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pieve Di Soligo

Via Capovilla

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 3

Particella: 1375

Subalterno: 26

Compilata da:
Bernardi Rosa Maria

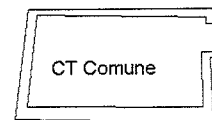
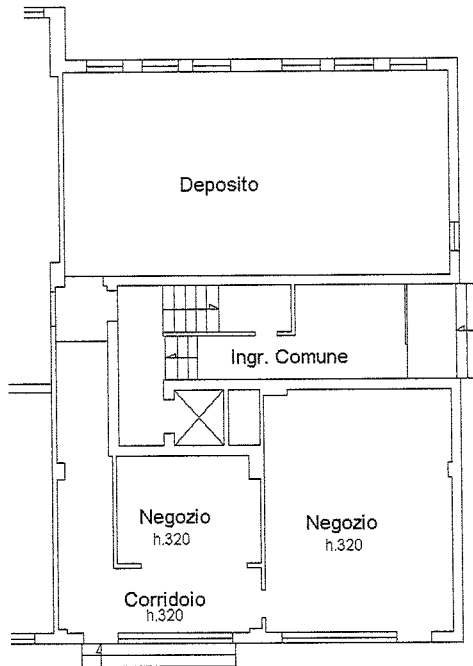
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 1798

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO
SOTTOSTRADA

PIANO TERRA
H.280

