

Dario Sossai
geometra

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 831/2010

Giudice esecutante: Dott. Andrea Valerio CAMBI

Prossima udienza: 8 aprile 2015 ore 10.15

Promosso da:

- CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA

Contro:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

E con l'intervento di:

PREMESSA

Il G.E. Dott. Andrea Valerio CAMBI, con decreto di nomina emesso in data 7 luglio 2014, nominava esperto stimatore il sottoscritto geom. Dario Sossai nel procedimento emarginato e disponeva la sua comparsa per il giorno 14 ottobre 2014 per il conferimento dell'incarico e il giuramento di rito.

Il presente elaborato è stato redatto in seguito a sopralluoghi, rilievi e accertamenti eseguiti presso i beni immobili in esecuzione e in seguito ad accessi presso il Catasto Terreni e il Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Treviso dell'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei RR.II. di Treviso,

Sede Legale: Via P. Borsellino, 9/A int 5 - 31027 Spresiano (TV)
Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 - 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614
E-mail: gellisos@alice.it - p.e.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267

Dario Sossai
geometra

l'Archivio Notarile e l'Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Villorba, nonché, a seguito di approfondite indagini di mercato.

Preso atto dei contenuti del quesito posto dal G.E., in data 5 dicembre 2013, il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali procedendo al sopralluogo presso gli immobili pignorati, in seguito al quale constatava la consistenza e la collocazione dei beni.



1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Trattasi di immobili ad uso residenziale facenti parte di un fabbricato di tipo plurifamiliare sviluppato su due piani fuori terra con scoperto di proprietà.

Il tutto è sito nel comune di Villorba (TV), in Via Montegrappa al civico 53, e catastalmente è così identificato:

Comune di Villorba (TV)

CATASTO TERRENI – foglio 26

Mappale 495 – ente urbano, are 10 ca 90; (ALL. 1)

N.C.E.U. – sez. C - foglio 7

mappale 495 – sub11, cat. A/3, cl. 2, 4,5 vani, RC € 278,89;
(ALL. 2)

mappale 495 – sub 5, cat. C/6, cl. 2, mq 21, RC € 39,04; (ALL. 3)

mappale 495 – sub 12, area urbana di mq 145; (ALL. 4)

mappale 495 – sub 13, area urbana di mq 176; (ALL. 4)

Dario Sossai
geometra

documenti in atti, si sono potute riscontrare le seguenti
Trascrizioni pregiudizievoli relative agli esecutati:

- ISCRIZIONE del 09/08/2006 nn. 41905/10761: IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - mutuo fondiario contratto il 2 agosto 2006 rep. n. 163980 Notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso a favore di Banca Intesa Spa, contro entrambi gli esecutati per la loro rispettiva quota di proprietà;
- TRASCRIZIONE del 14/01/2011 nn. 1503/1066: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - a favore di Cassa di Risparmio del Veneto Spa contro entrambi gli esecutati per la loro rispettiva quota di proprietà.

3) DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di immobili ad uso residenziale facenti parte di un fabbricato di tipo plurifamiliare sviluppato su due piani fuori terra con scoperto di proprietà, inseriti nel contesto urbanistico della zona residenziale-artigianale a nord del territorio comunale del Comune di Villorba, in Via Montegrappa al civico n° 38, lontana dai centri abitati.

MAPPALE 495 SUB 11 (ABITAZIONE)

L'accesso all'abitazione avviene attraverso una stradina privata adiacente a Via Montegrappa, dalla quale si accede

Sede Legale: Via P. Borsellino, 9/A int 5 - 31027 Spresiano (TV)
Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 - 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614
E-mail: gellisos@alice.it - p.e.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267

Dario Sossai
geometra

all'area scoperta antistante il fabbricato (DOC. FOT. – FOTO 1-2-3-4). L'immobile è composto dai seguenti vani: un ampio vano ingresso di mq 15,10 (DOC. FOT. – FOTO 5), una cucina-soggiorno di mq 17,20 (DOC. FOT. – FOTO 6), un bagno di mq 6,90 (DOC. FOT. – FOTO 7), un ripostiglio di mq 2,40 (DOC. FOT. – FOTO 8), una camera di mq 12,00 (DOC. FOT. – FOTO 9) ed una camera matrimoniale di mq 16,00 (DOC. FOT. – FOTO 10).

Per quanto riguarda l'impiantistica dell'immobile, c'è da segnalare che tutte le forniture primarie, ovvero riscaldamento, energia elettrica e acqua, risultano autonome ed in sufficienti condizioni di manutenzione.

L'impianto di riscaldamento è composto da dei corpi radianti dislocati in alcuni vani dell'immobile collegati ad una caldaia posta all'interno del bagno.

L'impianto elettrico è collegato ad un contatore ENEL posto nell'area esterna.

L'impianto di approvvigionamento idrico è collegato alla rete consortile.

In merito alle finiture, si rileva che tutta la pavimentazione si presenta in piastrelle di ceramica, i serramenti esterni sono costituiti da telaio in legno e vetro singolo con esternamente persiane avvolgibili in pvc e/o legno, mentre i serramenti interni in legno tamburato. Il tutto è risultato in sufficiente stato di manutenzione.

Dario Sossai
geometra

Le murature perimetrali del fabbricato si presentano in sufficiente stato di conservazione e misurano uno spessore totale di 30 cm e sono composti da blocco in laterizio forato e/o calcestruzzo ed 1 cm di intonaco tradizionale su entrambi i lati.

La superficie calpestabile dell'intero mappale risulta pari a mq 69,60 circa.

MAPPALE 495 SUB 5 (GARAGE)

E' posto sull'area scoperta del complesso residenziale ed ha una superficie calpestabile pari a mq 21,50 (DOC. FOT. – FOTO 11-12-13).

In merito alle finiture, si rileva che la pavimentazione è in calcestruzzo, le murature in blocchi di laterizio e/o calcestruzzo intonacati e la copertura in onduline in pvc, in cemento e pannelli prefabbricati. Lo stato di manutenzione risulta complessivamente mediocre.

MAPPALI 495 SUB 12-13-14-15-16-17-18-19 (AREE URBANE)

I mappali in oggetto rappresentano l'intera area scoperta del complesso residenziale pari a circa mq 793 ed il giorno del sopralluogo insistevano dei muretti in blocchi di laterizio con sovrastante una rete metallica plastificata che delimitavano i percorsi di accesso alle altre unità immobiliari (DOC. FOT. – FOTO 14-15-16-17-18-19-20). Da indagini svolte dal



Dario Sossai
geometra

sottoscritto è emerso che tale suddivisione deriva da accordi raggiunti tra i proprietari degli immobili del complesso.

C'è da segnalare, inoltre, che sull'area scoperta (mp 495 sub 12) antistante il mappale 495 sub 5 (garage) e contigua a quest'ultimo, insiste una struttura prefabbricata in acciaio chiusa su tre lati avente una superficie calpestabile pari a circa mq 25,20 (DOC. FOT. – FOTO 21-22).

4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villorba, sono state riscontrate le seguenti Licenze e/o progetti approvati relativi al fabbricato oggetto di perizia:

- Licenza Edilizia n. 102/72 del 04/07/1972 per *"ampliamento e ristrutturazione"*. (NON RINVENUTA)
- Certificato di Abitabilità in sanatoria n. 4075 del 12/06/1992 su C.E. 208/90 del 14/12/1992 per *"cambio di destinazione d'uso di fabbricato, da rurale a residenziale"*. (ALL. 6)
- Denuncia di Inizio Attività del n. 16329 del 23 maggio 2006 per *"per realizzazione contropareti in cartongesso con isolamento acustico..."*. (ALL. 7)

Dalla presa visione dei contenuti del Piano Regolatore Generale Vigente del comune di Villorba (TV), si rileva che gli immobili oggetto di perizia rientrano nell'area di intervento classificata come Zona Territoriale Omogenea di tipo "B/160",

Dario Sossai
geometra

regolamentata dall'art. 23 delle Norme Tecniche Operative (ALL. 8).

Dalla presa visione degli unici elaborati progettuali rinvenuti e allegati alla succitata D.I.A, si sono riscontrate alcune diversità con lo stato di fatto che di seguito vengono elencate:



MAPPALE 495 SUB 11 (ABITAZIONE)

1. In prossimità dell'ingresso è stata realizzata una veranda mediante struttura in alluminio e vetro che di fatto crea volumetria e non è autorizzata.

MAPPALI 495 SUB 12-13-14-15-16-17-18-19 (AREE URBANE)

2. La struttura presente sul mappale 495 sub 12 non è autorizzata;
3. Le recinzioni che delimitano i vari mappali non sono autorizzate ed in alcuni casi non sono conformi a quanto stabilito dalle N.T.O. vigenti: infatti, porzioni delle stesse risultano di altezza superiore a cm 150 e in alcuni casi completamente realizzate in muratura.

La difformità rilevata al punto 1. va a modificare la volumetria e la vista prospettica, pertanto è da ritenersi un abuso edilizio non sanabile, quindi risulta necessaria la demolizione con conseguente ripristino dei luoghi. I costi previsti per l'operazione sono così quantificati:

Dario Sossai
geometra

1. Demolizione della struttura, carico e trasporto a discarica del materiale di risulta a corpo Euro 1.000,00

La difformità rilevata al punto 2. va a modificare la volumetria, pertanto è da ritenersi un abuso edilizio non sanabile, quindi risulta necessaria la demolizione con conseguente ripristino dei luoghi. I costi previsti per l'operazione sono così quantificati:

1. Demolizione della struttura, carico e trasporto a discarica del materiale di risulta a corpo Euro 1.500,00

Le difformità rilevate al punto 3. vanno a modificare la disposizione esterna dell'area di pertinenza, ma rimangono in parte sanabili mediante una Comunicazione di Inizio Attività in sanatoria condominiale. I costi presunti vengono così descritti:

1. Spese tecniche per pratica a corpo Euro 700,00 (oltre oneri fiscali)
2. Demolizione delle porzioni di recinzione, carico e trasporto a discarica del materiale di risulta a corpo Euro 2.500,00
3. Sanzione amministrativa Euro 258,00 (salvo diverse disposizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale)

Dario Sossai
geometra

Ciò premesso, considerando le quote di proprietà relative agli immobili pignorati, il costo presunto per la regolarizzazione urbanistica si riassume come di seguito:

Mp 495 sub 11 (proprietà 1/1)	Euro 1000,00
Mp 495 sub 12-13...18-19 (proprietà 1/4)	Euro 1.239,50
Il tutto si riassume in totale Euro 2.239,50	

10

5) CONFORMITA' CATASTALE

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, la documentazione catastale risulta in ordine e rende chiara ogni interpretazione derivante dalla visione dello stato di fatto.

6) SERVITU'

Dai rilievi eseguiti presso gli immobili in oggetto, è stato accertato che risulta necessaria la costituzione di servitù attive e passive.

La servitù attiva è necessaria in quanto l'accesso agli immobili pignorati avviene esclusivamente attraverso la stradina privata che interessa parte dei mappali 199-423-679-424, mentre la servitù passiva consiste nel permettere il passaggio ai mappali 424-699-59. Il costo presunto viene di seguito descritto:

1. Spese notarili e di trascrizione a corpo Euro 1.600,00
(oltre oneri fiscali)

Dario Sossai
geometra

Ciò premesso, considerando le quote di proprietà relative agli immobili pignorati, il costo presunto si riassume come di seguito:

Mp 495 (proprietà $\frac{1}{4}$) Euro 400,00

11

7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO

Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Villorba (TV), presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e dai rilievi eseguiti presso l'immobile oggetto di pignoramento, è stato accertato che non risulta possibile un aumento volumetrico.

8) POSSESSO

I beni pignorati risultano di proprietà del Sig. [REDACTED] e della Signora [REDACTED] per le seguenti quote:

$\frac{1}{2}$ ciascuno dei mappali 495 sub 11 e 5;

$\frac{1}{8}$ ciascuno dei mappali 495 sub 12-13-14-15-16-17-18-19.

Attualmente gli immobili sono utilizzati dagli esecutati, infatti, da accertamenti effettuati presso l'Ufficio del Registro, non risultano atti privati e/o contratti di locazione riferiti agli immobili oggetto di perizia.

9) DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tenuto conto della composizione, disposizione, destinazione d'uso dell'immobile in oggetto, si propone e si ritiene utile la formazione di un unico lotto vendibile.

10) VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Si premette che la valutazione dell'immobile oggetto di perizia è stata effettuata secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, i quali definiscono come "*il valore di mercato (o commerciale), il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione*" (Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di Tecnoborsa III edizione).

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che "*per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del*

Dario Sossai
geometra

mercato ne consentono l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile".

Nel caso in oggetto, è stato adottato un procedimento di stima denominato Market Comparison Approach (MCA) che “*si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo*” (Capitolo 8 pag. 97 Codice delle Valutazioni di Tecnoborsa III edizione), integrato al Sistema di Stima “*basato su un sistema di equazioni lineari relative ai confronti tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*” (Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di Tecnoborsa III edizione).

Mentre il primo sistema (MCA) provvede a stimare i prezzi marginali che si presentano come riferimento *facilmente quantificabile* nel mercato, il secondo (Sistema di Stima) provvede a calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative per le quali non esiste una unità di misura nel mercato o per le quali la stima risulterebbe complessa o imprecisa.

Nel caso in esame, sono stati assunti come aspetti qualitativi rilevanti la *visibilità del fabbricato*, trovandosi in un punto di scarsa visibilità per l'area in cui è inserito, inoltre, la posizione

Dario Sossai
geometra

e la forma architettonica non consentono di richiamare l'attenzione da nessuna via di comunicazione, e la *prospicienza del fabbricato*, in quanto sorge in un'area edificata di nessun livello storico architettonico e/o ambientale e prospiciente un edificio artigianale.

Infine, bisogna considerare che i prezzi di mercato attribuiti agli immobili comparati ai quali fa riferimento il Rapporto di Valutazione (RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE), emergono da approfondite indagini di mercato e si riferiscono a fonti certe, quali atti di compravendita.

In conclusione, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a Euro 70.432,47
Si detrae:

Vanno detratti i costi per la regolarizzazione delle non conformità Urbanistiche e per la costituzione di servitù attiva e passiva. Nel caso in esame, la quota spettante agli immobili pignorati ammonterebbe complessivamente ad Euro 2.639,50, ma considerate le difficoltà organizzative per ottenere una delibera condominiale che incarichi dei professionisti alla redazione delle pratiche necessarie, il sottoscritto ritiene congrua una detrazione del valore stimato pari ad

Euro -4.000,00,

rimettendo al Giudice ogni più ampia valutazione in merito.

Dario Sossai
geometra

Tutto ciò premesso, il più probabili valori di mercato del lotto
oggetto di valutazione è pari a Euro 66.432,47

IMPORTO ARROTONDATO EURO 66.000,00

(sessantaseimila/00)

15

11) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio
Tecnico del Comune di Villorba (TV) e dagli accertamenti
eseguiti presso l'immobile oggetto di perizia, non è stato
rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica, pertanto il
sottoscritto ha provveduto alla sua redazione e registrazione
presso il registro informatico della Regione Veneto al n°
13349/2015 (ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA),
attribuendo all'immobile una classe energetica globale di tipo
G.

In fede

Spresiano, lì 5 febbraio 2015

L'Esperto Stimatore

Geom. Dario Sossai

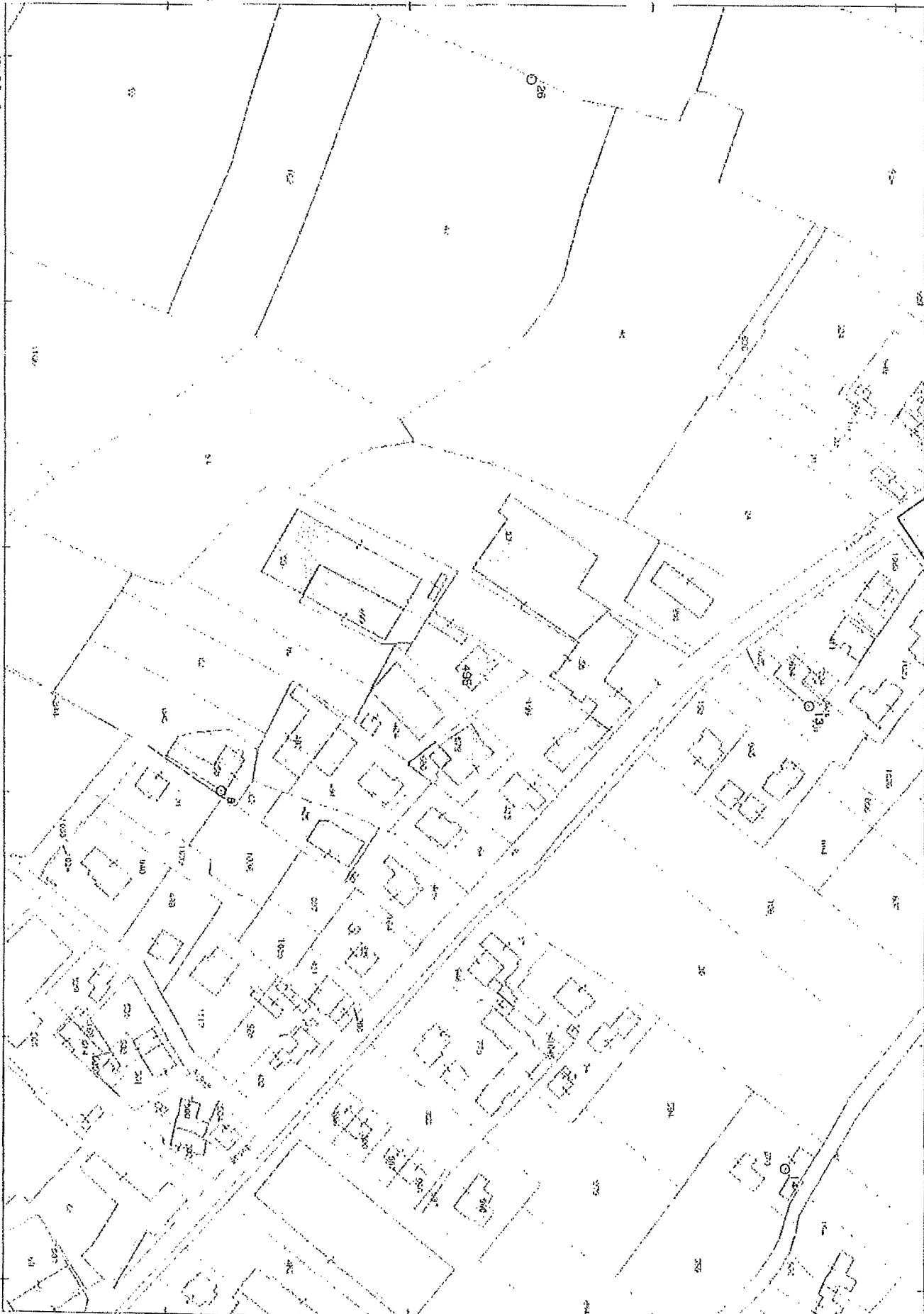
N--1900

E=3200

I Particella 495

Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizi Catastrali - Direttore ING. GIUSEPPE SACCONI

Vis. tel. 10.90 euro;



Comune: VILLORBA
Foglio 26

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice 534.000 x 378.000 metri

14-011-2014 17:35
Prot. n. T302259/2014

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0192472 del 24/07/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Villorba

Via Monte Grappa

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 7

Particella: 495

Subalterno: 11

Compilata da:
Rusalea Loris

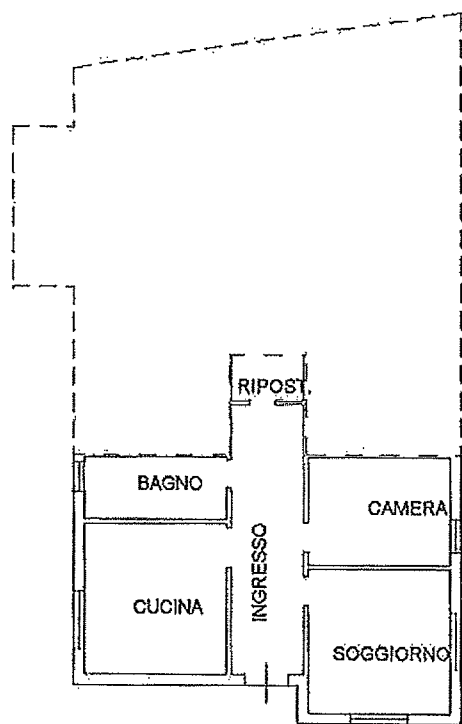
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

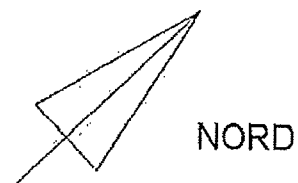
N. 1705

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA
H=296 cm



Catasto dei fabbricati - Situazione al 21/10/2014 - Comune di VILLOREBA (MO48) - < Sezione Urbana: C Foglio: 7 Particella: 495 - Subalterno 11 ->
VIA MONTE GRAPPA piano: T;

Ultima Planimetria in atti



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

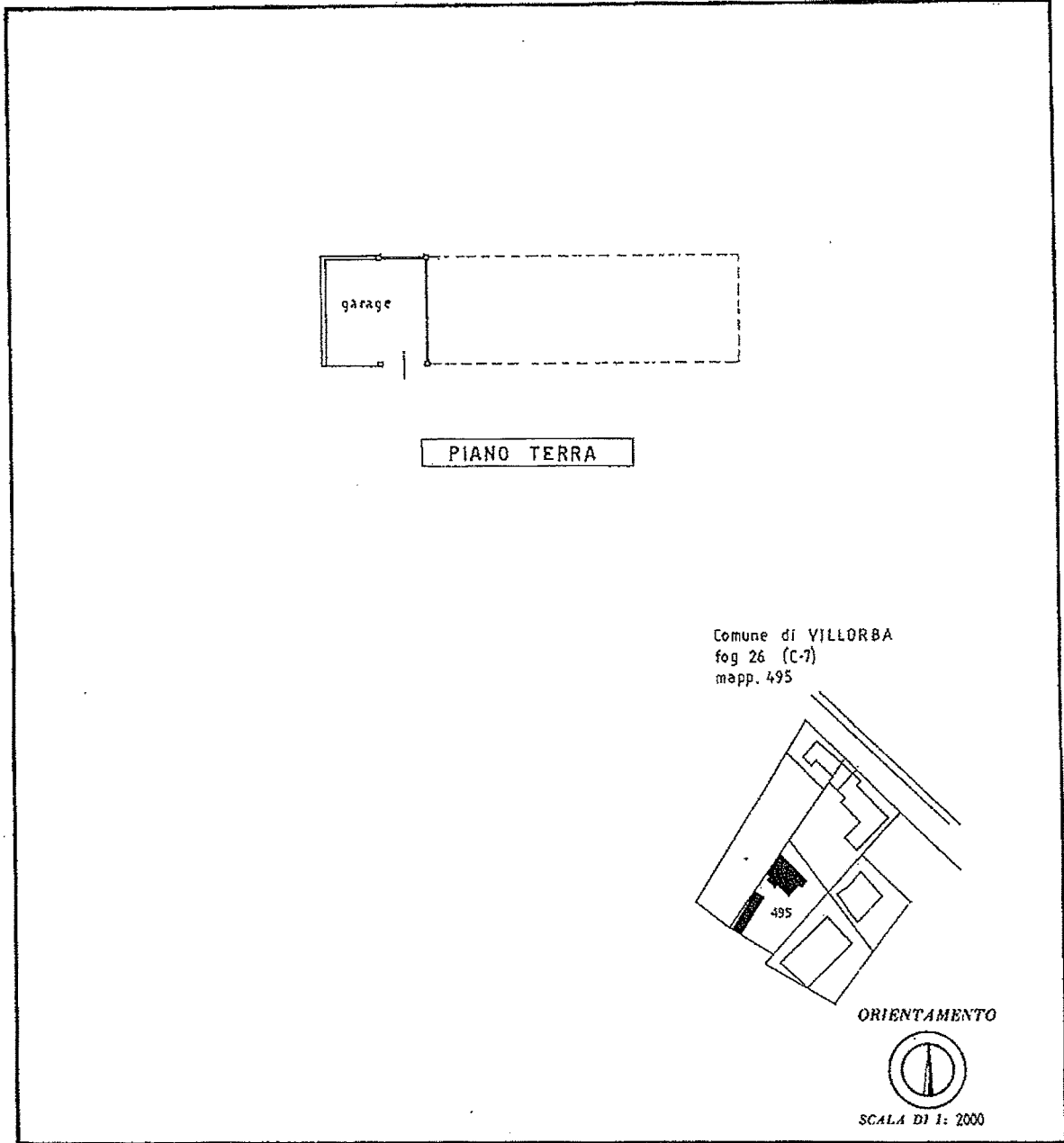
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1999, N. 431)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VILLORBA Via _____

Ditta _____ suff.tot. _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N° 5



Situazione al 21/10/2014 - Comune di VILLORBA(MO48) - < Sezione Urbani: C Foglio: 7 Particella: 495 - Sublotto 5 >
CATASTO DEI FABBRICATI - MONTE GRAPPA piano: T

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA _____	e/f _____
PROT. N° <u>38458</u>	<u>495</u>

Compilata dal geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Lois RUSALEM
Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di TREVISO
DATA 10/08/87
Firma: _____

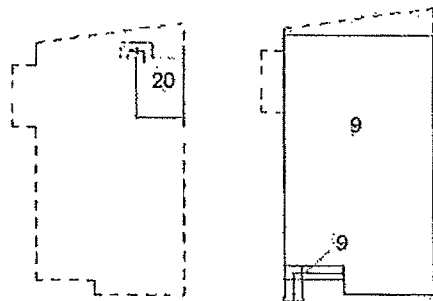
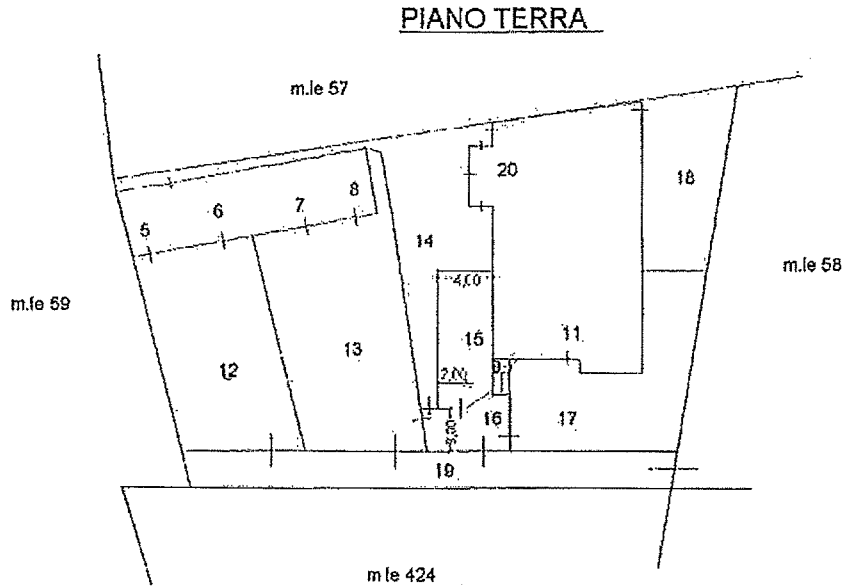
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Rusaleam Loris	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Treviso	N. 1705

Comune di Villorba	Protocollo n. TV0049878 del 13/02/2007
Sezione: C Foglio: 7 Particella: 495	Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

Catasto dei fabbricati - Situazione al 15/10/2014 - Comune di VILLORBA (MV48) - < Sez. Urb.: C - Foglio: 7 - Particella: 495 - Elaborato planimetrico >



PIANO SOTTOSTRADA PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

FOTO 1

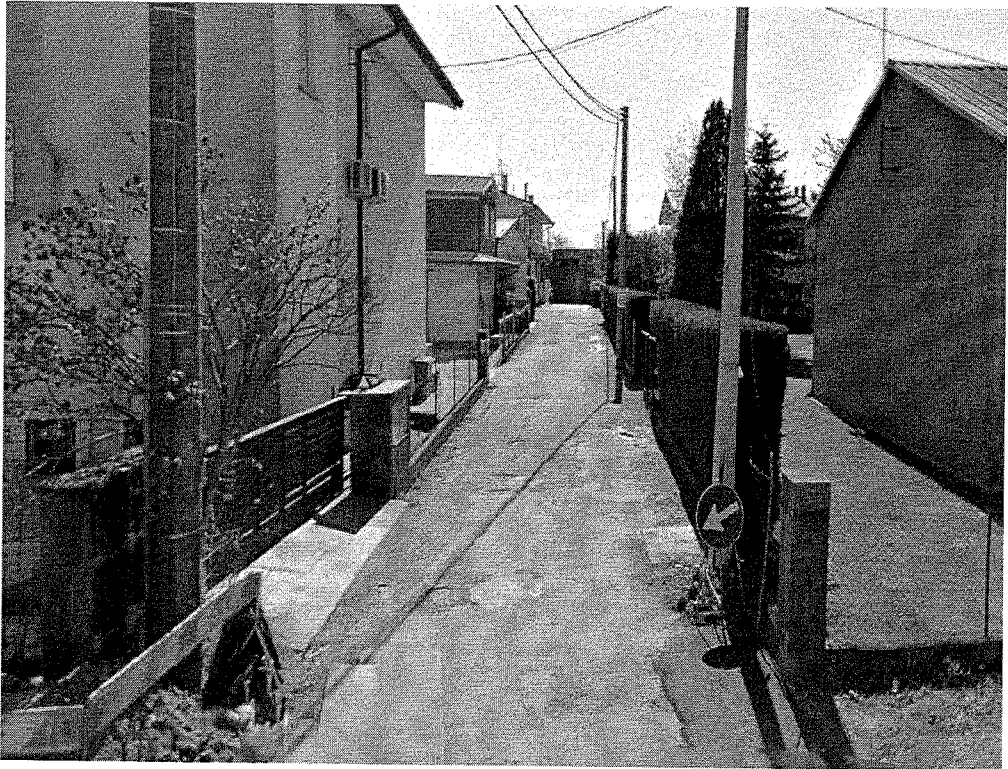
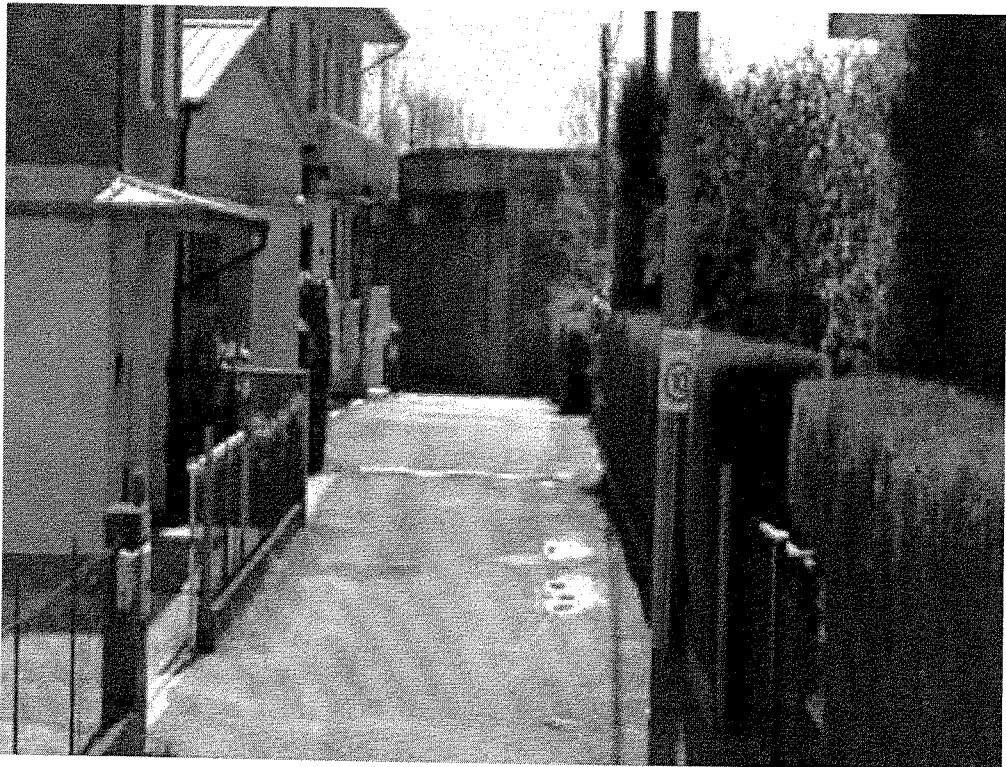


FOTO 2



DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA

FOTO 3

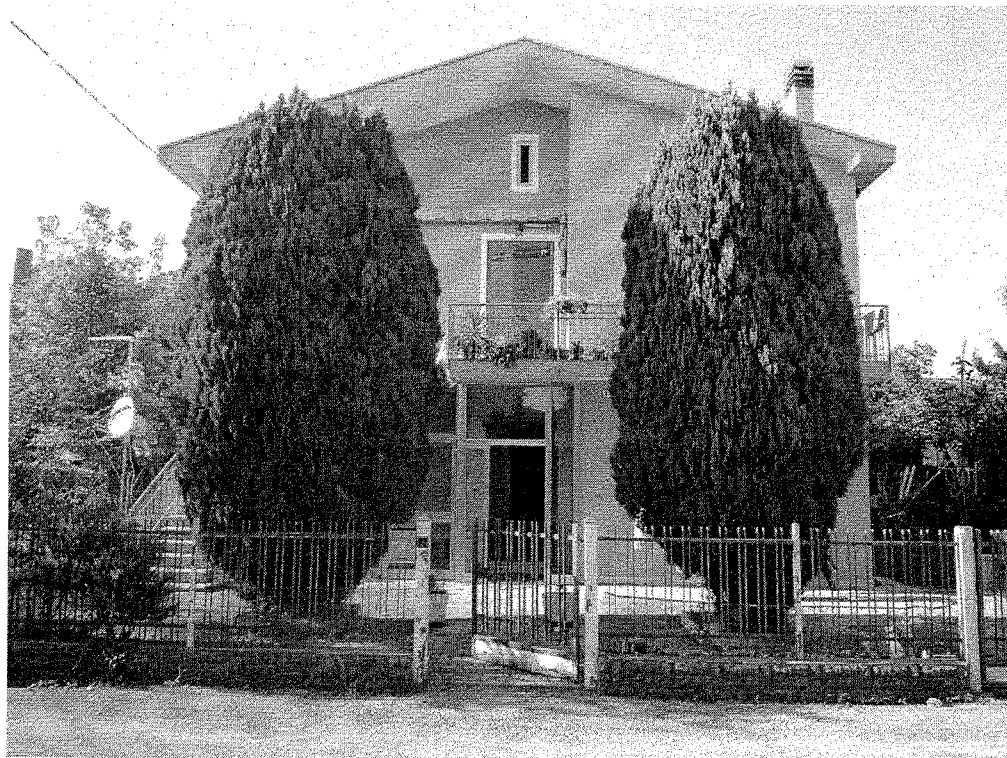
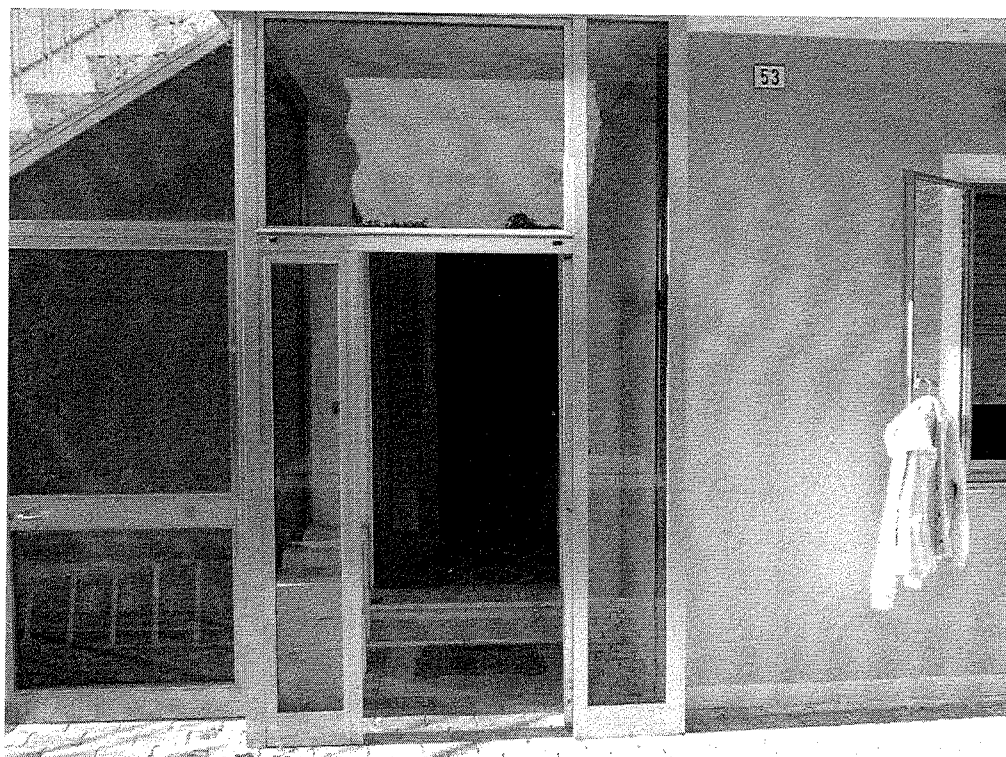


FOTO 4



DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA

FOTO 11



FOTO 12

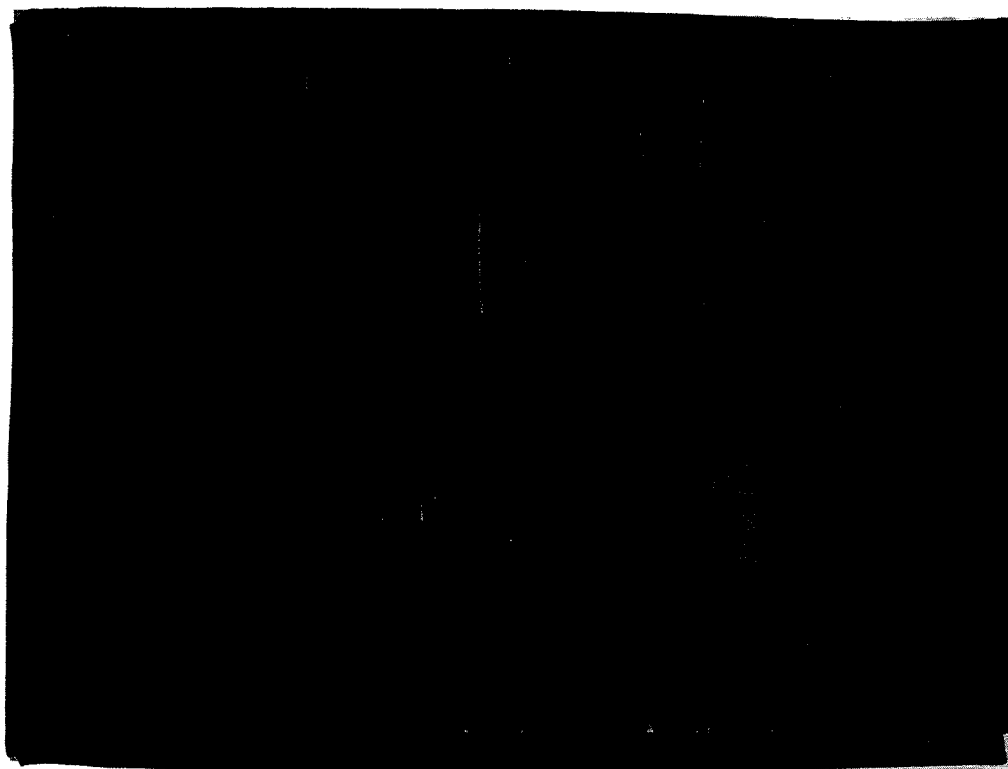


FOTO 13

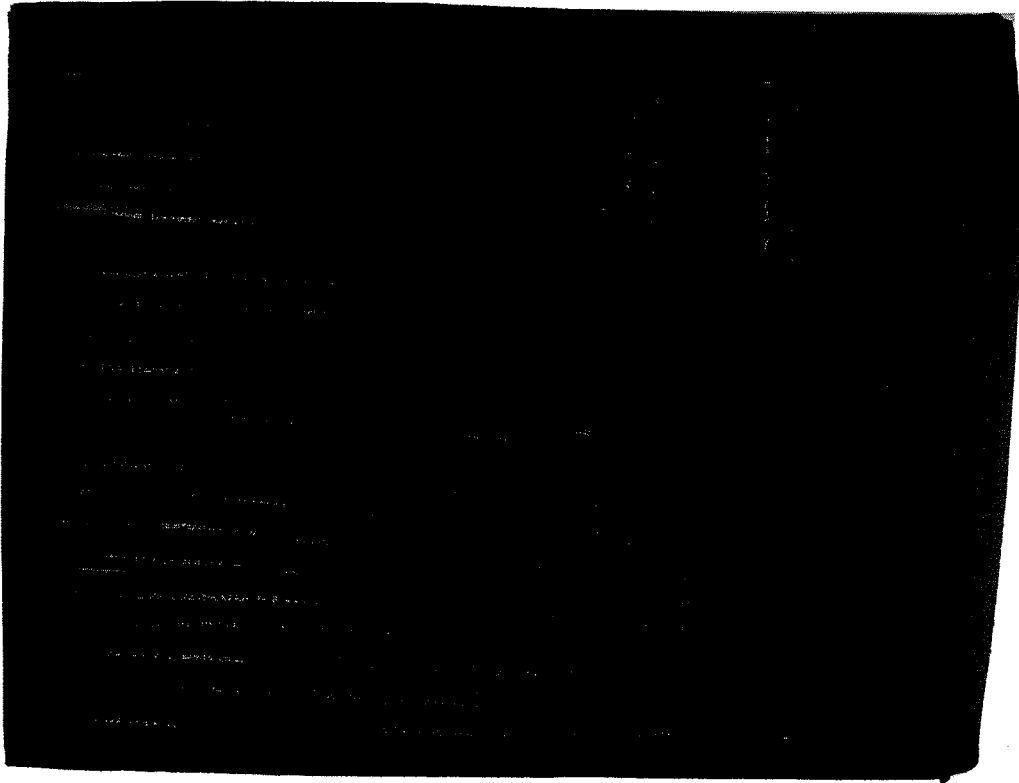


FOTO 14



DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA

FOTO 15



FOTO 16

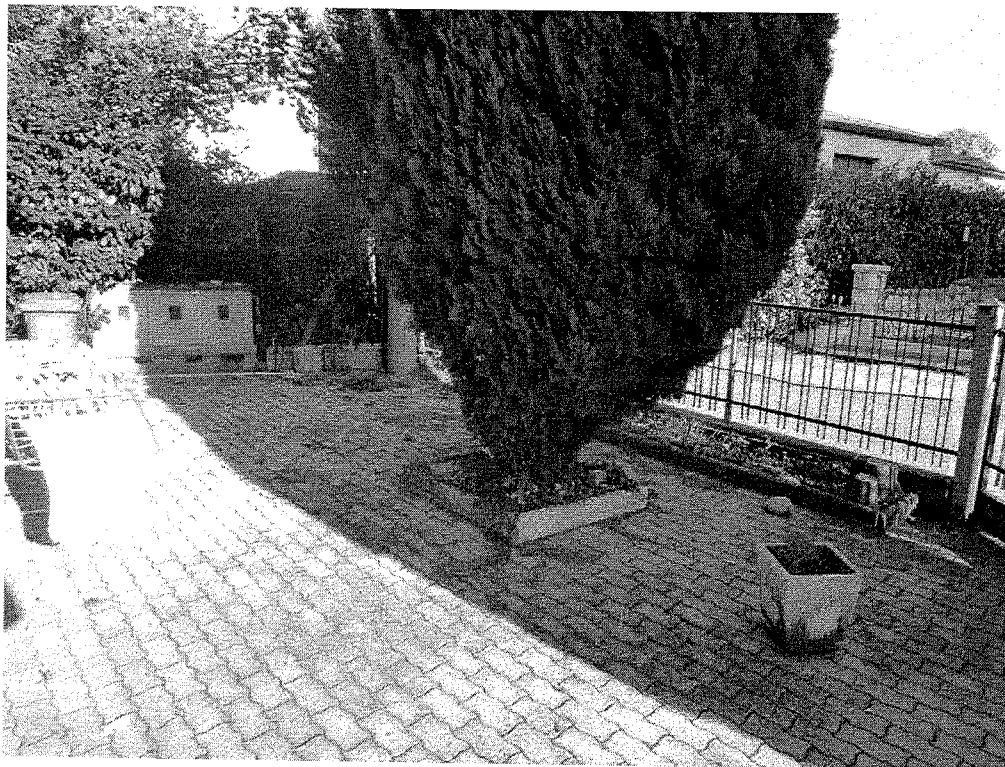


FOTO 17



FOTO 18



DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA

FOTO 19



FOTO 20

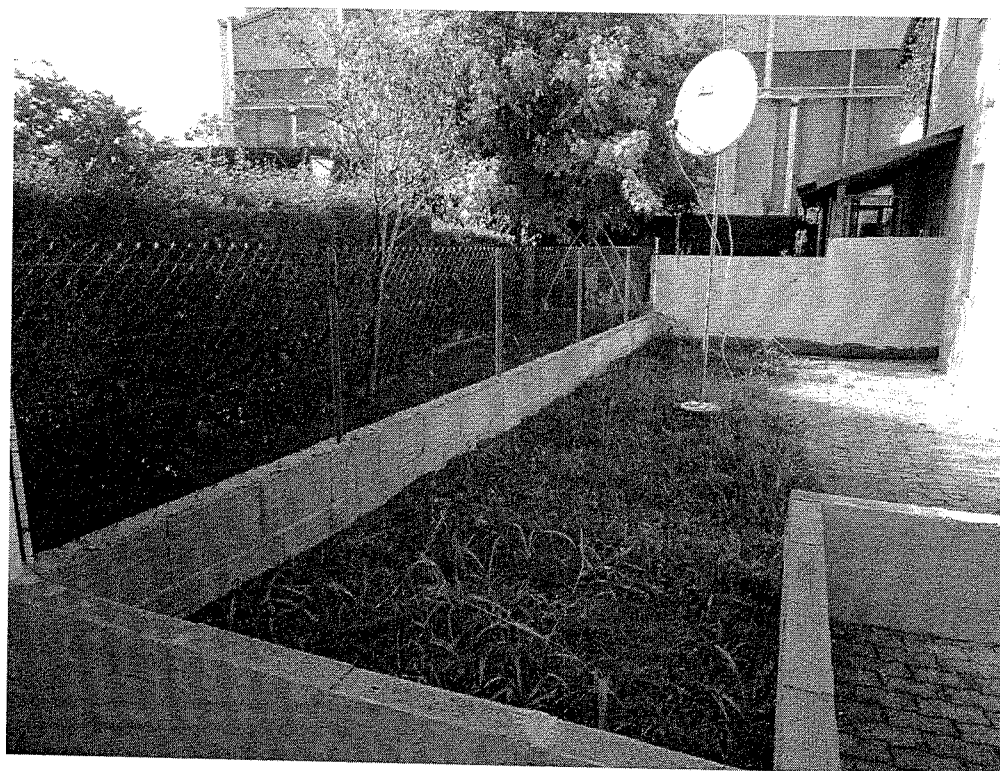


FOTO 21



FOTO 22

