

**TRIBUNALE di TREVISO**

**Sezione esecuzioni immobiliari**

**PERIZIA di STIMA di BENI IMMOBILI**

Esec. Imm.re n. 757/2013 promossa

da Italfondario S.p.A.

in persona della Dott. ssa Francesca Carneri, quale mandataria della

Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A., rappresentata e difesa dall'

avv. Fiorella Malinconico

elettivamente domiciliata presso

lo Studio di quest'ultima in Treviso, Via E. Barbaro n°8

contro

l'esecutata

Per incarico ricevuto il 13/02/2017 dal G.E. dott.ssa Francesca Vortali del Tribunale di Treviso, il sottoscritto Geom. Daniele Pompeo, libero professionista del Collegio di Treviso, iscritto al n.1076, con studio tecnico in Susegana (TV), Via XVIII Giugno n°75, veniva invitato a rispondere al quesito di seguito formulato:

"Identifichi il CTU esattamente i beni pignorati, indicandone i dati catastali ed i confini, ne verifichi la proprietà in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza, accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità.

Il C.T.U. fornirà succinta descrizione tipologica del bene, precisandone lo stato di possesso in capo all'esecutata e, in caso di occupazione da parte di terzi, precisandone il titolo (acquisendone per quanto possibile copia) e



l'opponibilità.

Accerterà pertanto il C.T.U 1) se i beni siano affittati o locati; 2) quale sia il canone praticato e se lo stesso risulti inferiore di almeno 1/3 a quello di mercato o a quello equo ex Legge 392/1978; 3) quale sia la scadenza dei relativi contratti.

Per i fabbricati, accerti la rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie.

Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario all'accatastamento.

Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento.

Determini il valore commerciale dei beni, tenendo conto di tutti i dati acquisiti.

Qualora esistano beni indivisi, dica se essi siano agevolmente divisibili, determinando il valore della quota pignorata.

Prospetti inoltre se sia possibile e conveniente una vendita frazionata del compendio, proponendo la formazione degli eventuali lotti e determinando il valore commerciale di ciascuno di essi.

Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile,



bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...).

#### Premesse

Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 14 aprile 2017, il sottoscritto Geom. Pompeo Daniele, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, dava subito inizio ai lavori mediante il ritiro del fascicolo, l'esame del medesimo e la programmazione dei lavori da svolgere.

L'espletamento dell'incarico ricevuto proseguiva mediante l'accesso ai vari uffici pubblici per le ricerche e richieste che di seguito si elencano, per procedere all'effettuazione dei necessari sopralluoghi presso i beni pignorati:

- All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso/Territorio, Catasto Terreni e Nuovo Catasto Edilizio Urbano;

- Al Comune di Vittorio Veneto: Presa visione del P.R.G.C. per l'area di interesse, ricerca e copiatura delle istanze edilizie presentate in passato ed approvate aventi ad oggetto i beni d'interesse, nonché ricerca delle eventuali possibili istanze di condono edilizio;

- Consultazione di rogiti notarili riguardanti immobili simili e indagini presso tecnici ed esperti del settore immobiliare della zona;

- Verifica della conformità delle opere realizzate mediante riscontro diretto di quanto rilevato sul posto con quanto riportato nei progetti approvati e nelle planimetrie catastali.

Il sopralluogo, previo accordo con il custode, è stato effettuato in data



14/07/2017.

Si procede pertanto alla stesura della presente Perizia Peritale, che si articola secondo la sottoelencata procedura:

1 – Identificazione catastale dei beni immobili

2 – Titolo di proprietà e provenienza dei beni

3 – Descrizione dei luoghi

4 – Confini

5 – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

6 – Servitù e vincoli

7 - Accertamento della rispondenza alle norme urbanistiche vigenti e destinazione urbanistica nonché dell'avvenuta iscrizione al Catasto di Treviso

8 – Descrizione dei beni

9 – Disponibilità e divisibilità dei beni

10 – Determinazione del valore commerciale dei beni

### **1. Identificazione catastale dei beni immobili**

I beni d'interesse risultano così identificati presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso:

N.C.E.U. - Comune di Vittorio Veneto

Sezione A - Foglio 3

- Particella 176 - sub 1 - cat. A/3 – Classe 1 - Consistenza Vani 8,5 - Rend.

€ 395,09 - Via Fadalto Alto snc - Piano T-1-2

graffata alla particella n° 176 sub 2

corrispondenti ad abitazione al piano terra, primo e secondo, con corte

esclusiva di mq 392,00



L'unità immobiliare è in Via Fadalto Alto n°205

## **2. Titolo di proprietà e provenienza dei beni**

I beni sono pervenuti all'esecutata, ditta attualmente intestataria per 36/54 del diritto di proprietà, per 18/54 del diritto di nuda proprietà, per 18/54 per il diritto di usufrutto, per atto di compra/vendita datato 08/11/2004 – Rep. n.185299 – Notaio Gagliardi Antonio di Castelfranco Veneto (TV), registrato a Castelfranco Veneto il 26/11/2004 al n°1775 Serie 1T, trascritto in Conservatoria dei R.R.I.I. di Treviso il 03/12/2004 ai n.ri 51149/32996.

## **3. Descrizione dei luoghi**

(Fot. n°1 – 2 - 3)

Prima di procedere nel dare risposta al quesito formulato dal Sig. Giudice si ritiene utile esporre la seguente descrizione. L'unità immobiliare, situata in Via Fadalto Alto n°205, oggetto di accertamento da parte dello scrivente, è posta ai piedi di una collina e si colloca all'interno di una tipologia residenziale in linea, tradizionale nell'aspetto alle locali realtà di borgata e tipica dei centri storici di paese e precisamente nel P.R.G. vigente nel Comune di Vittorio Veneto in "Aree ed edifici di antico impianto di interesse culturale e ambientale" zona A1.

## **4. Confini**

Il fabbricato con relativo scoperto, di cui la porzione immobiliare in oggetto è parte, confina, partendo da nord in senso orario con i mappali n° 575, 572, 570, con Strada Statale n°51 di Alemagna e con i mappali n°30 e 576. La porzione immobiliare con relativo scoperto oggetto di perizia (particella n°176 sub 1-2) confina con la particella n°176 sub 7, con particella n°570, con Strada Statale n°51 di Alemagna e con unità immobiliare di cui



particella n°176 sub 3 e 4.

#### 5. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

È stato accertato che sull'immobile d'interesse gravano:

- **Ipoteca volontaria** derivante dalla concessione a garanzia di mutuo – iscrizione del 03/12/2004 - Registro Generale 51150 - Registro Particolare 12190, per € 220.000,00, a favore della “Cassa di Risparmio di Venezia SPA”, con sede in Venezia, codice fiscale n°02089921205 e contro l'esecutata, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, a garanzia di una somma mutuata di € 110.000,00 concessa con atto di data 08/11/2004 – repertorio n.185300 – Notaio Gagliardi Antonio di Castelfranco Veneto, della durata di anni 15; con annotazione presentata il 28-06-2010 registrata ai n.ri 23161/3766;

- **Trascrizione di pignoramento** in data 12/12/2013 ai nn.ri 35919/24936 derivante da atto di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso in data 06/11/2013 repertorio n°6283/2013 a favore della “Cassa di Risparmio del Veneto SPA” con sede in Padova, codice fiscale n° 02089931204 e contro l'esecutata per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

#### 6. Servitù e vincoli

L'immobile in oggetto è soggetto alle servitù attive e passive venutesi a creare e costituitesi ex art. 1062 c.c., a seguito dei frazionamenti e variazioni catastali, nonché col diritto di passaggio, sosta, parcheggio sulle aree aventi tale destinazione e di allacciamento ed uso degli impianti previsti di uso comune.

Sono compresi nella proprietà i proporzionali diritti sulle parti comuni del



fabbricato che risultano dall'art. 1117 c.c.

**7. Accertamento della rispondenza alle norme urbanistiche vigenti e destinazione urbanistica, nonché dell'avvenuta iscrizione al Catasto di Treviso**

L'immobile oggetto di perizia è stato edificato antecedentemente ai primi anni '40 e successivamente primi anni 2000 è stato oggetto di richiesta di autorizzazione per ristrutturazione che ha comportato il rilascio delle seguenti pratiche edilizie dal Comune di Vittorio Veneto:

- Permesso di Costruire n°95 del 21-03-2005;
- D.I.A. (Variante) n°13427 del 03-04-2007;
- Permesso di Costruire n°223 del 31-07-2008;
- D.I.A. (proroga lavori)n°4164 del 12-01-2009.

I lavori hanno avuto inizio il 07-02-2006 e prevedevano la completa ristrutturazione del fabbricato con la costituzione di due unità abitative. La prima con sviluppo al piano terra e la seconda, raggiungibile da una scala esterna, con sviluppo piano primo e piano secondo.

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Vittorio Veneto il terreno su cui sorge il fabbricato ricade in "Aree ed edifici di antico impianto di interesse culturale e ambientale" zona A1, con modalità di intervento come da estratto Norme Tecniche di Attuazione (Allegato A). All'edificio di nostro interesse, con grado di protezione "4", è associata una scheda identificativa, B-012 (Allegato A), nella quale si specificano le caratteristiche e le eventuali possibilità di intervento. La suddetta scheda presenta delle incongruenze tra quanto riportato e lo stato di fatto.

In caso di presentazione Pratica Edilizia, presso il Comune di Vittorio



Veneto, con oggetto l'immobile in questione, l'Ufficio Tecnico provvederà a verificarne e regolarizzarne la posizione, apportando le eventuali modifiche.

Le planimetrie catastali non sono aggiornate e non coincidono con lo stato di fatto in quanto i lavori sono ancora in fase di ultimazione.

Si rende comunque necessaria una variazione catastale immobili in corso di definizione la cui spesa totale è quantificabile in € 750,00 (settecentocinquanta/00) comprensiva di € 150,00 (centocinquanta/00) di diritti catastali (presunti).

#### **8. Descrizione dei beni**

Trattasi di porzione immobiliare ad uso residenziale suddivisa su tre piani fuori terra con annessa area scoperta di mq 392,00, facente parte del fabbricato a tre unità abitative situato in Comune di Vittorio Veneto, Via Fadalto Alto n°205, con ingresso pedonale e carraio posti al lato est e solo ingresso pedonale posto al lato sud dell'immobile.

E' stata costruita precedentemente primi anni '40 e successivamente, primi anni 2000, è stata oggetto di ristrutturazione.

La struttura è formata da travi di fondazioni in calcestruzzo e murature perimetrali parte in pietra eterogenea e parte in laterizio dello spessore di cm 50 al piano terra e cm 40 al piano primo e sottotetto, con muri di spina portanti in mattoni pieni da 25 cm al piano terra e due muri di spina come al piano terra ma in mattoni forati al piano primo.

I solai sono in latero-cemento al piano terra, mentre al piano primo era previsto il solaio in latero-cemento ma in realtà c'e' solo una parte di nuova costruzione che divide il bagno dal sottotetto e un residuo di tavolato in





pessime condizioni.

La nuova copertura, è in struttura lignea, con travi appoggiati sui muri perimetrali e sul muro portante interno, con adeguato isolamento e manto di copertura in coppi tradizionali.

Le grondaie e i pluviali sono in lamiera zincata.

Esternamente il fabbricato è intonacato al civile ai lati sud ed est, è allo stato grezzo al lato nord ed è in aderenza ad altro fabbricato al lato ovest.

Attualmente l'immobile è suddiviso in due unità abitative, come previsto nel progetto di ristrutturazione. E' ancora allo stato grezzo in quanto i lavori concessionati sono stati realizzati solo parzialmente, come specificato al punto 7.

Si dividono come segue:

- **Lotto "A" – Unità abitativa situata al piano terra**

L'unità immobiliare è posta al piano terra, con ingresso al lato sud prospiciente la Strada Statale n°51, il lato ovest è unito ad altro fabbricato, il lato est è completamente libero, adiacente all'area scoperta ed il lato nord è interamente interrato rispetto al declivio della collina.

Ha dimensioni in pianta di ml 10,60x9,00, con altezza interna utile dei locali di ml 2,90 e superficie utile di mq 75,00.

E' suddivisa in cucina-soggiorno (fot. n°4-5-6-7), camera (fot. n°8), disimpegno/antibagno (fot. n°6), bagno e stireria.

Le pareti divisorie interne tra camera e stireria e tra bagno e antibagno/disimpegno sono in tramezze da 8 cm.

Sono previste due porte scorrevoli nel bagno e antibagno.

Le pareti interne sono prive di intonaco.



Si nota una vecchia pavimentazione di tipo palladiana (fot. n°7) e l'illuminazione della stireria e del bagno, situati al lato nord, avviene attraverso n°3 bocche di lupo, protette da grigliato.

I davanzali sono in cemento dello spessore di cm 7.

L'unità immobiliare è priva sia di serramenti che di impianto elettrico.

Sono state predisposte solo alcune tubazioni per l'impianto termico e idrico/sanitario.

La superficie commerciale è di circa mq 95,00 (novantacinque/00).

**- Lotto "B" - Unità abitativa situata al piano primo e sottotetto**

Si accede alla seconda unità abitativa posta al piano primo e sottotetto, da una scalinata in calcestruzzo grezzo (fot. n°9), situata al lato est del fabbricato che porta ad un corridoio della larghezza di ml 1,50 delimitato da muro in c.a. (fot. n°10) che sostiene il terreno a monte, proteggendo l'ingresso dell'abitazione.

Ha le stesse dimensioni del piano terra, con altezza laterale utile di ml 3,80 ed in colmo ml 6,00. Era progettualmente previsto un piano abitabile dell'altezza utile di ml 2,70 più una soffitta mansardata non abitabile (fot. n°11), con messa in opera di solaio in laterizio e scala di accesso al piano sottotetto.

La superficie utile è di mq 76,00.

E' composta da ingresso, cucina-soggiorno (fot. n°12-13-14), due camere (fot. 15-16), bagno (fot. n°17) e disimpegno.

Le pareti interne sono prive di intonaco.

I davanzali sono in cemento dello spessore di cm 7.

L'unità immobiliare è priva sia di serramenti che di pavimenti e di impianto



elettrico. Sono state predisposte solo alcune tubazioni per l'impianto termico e idrico/sanitario.

La superficie commerciale è di circa mq 105,00 (centocinque/00) considerando la superficie della soffitta per la percentuale del 10% (diecipercento).

#### **9. Disponibilità e divisibilità dei beni**

L'immobile allo stato attuale non presenta i requisiti minimi di agibilità.

Il bene pignorato è divisibile in due lotti, previa definizione dei lavori, relativo rilascio di abitabilità e variazione catastale al N.C.E.U. di Treviso.

#### **10. Determinazione del valore commerciale dei beni**

Il procedimento seguito per la determinazione del valore commerciale dei beni è la stima sintetica. Preso atto di quanto descritto, tenendo conto di altre compravendite di beni simili a quello in oggetto, delle caratteristiche intrinseche (età, materiali da costruzione, finiture, manutenzione) ed estrinseche (ubicazione del fabbricato, servizi, zona urbanistica, viabilità, ecc.), il valore complessivo degli immobili, comprensivo dell'area scoperta, in proprietà all'esecutata, viene dallo scrivente stimato in € 135.000,00 (centotrentacinquemila/00) e suddiviso come di seguito:

**Lotto "A" – Unità Abitativa al Piano Terra comprensiva**

della quota parte dell'area scoperta € 65.000,00

(sessantacinquemila/00)

**Lotto "B" – Unità Abitativa al Piano Primo e Sottotetto**

Comprensiva della quota parte

dell'area scoperta € 70.000,00

(settantamila/00)





**PAGINA BIANCA**

**PAGINA BIANCA**

**PAGINA BIANCA**



**TRIBUNALE di TREVISO**

**Sezione esecuzioni immobiliari**

**INTEGRAZIONE PERIZIA di STIMA di BENI IMMOBILI**

Esec. Imm.re n. 757/2013 promossa

da Italfondario S.p.A.

in persona della Dott. ssa Francesca Carneri, quale mandataria della

Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A., rappresentata e difesa dall'

avv. Fiorella Malinconico

elettivamente domiciliata presso

lo Studio di quest'ultima in Treviso, Via E. Barbaro n°8

contro

l'esecutata

Per incarico ricevuto il 15/11/2017 dal G.E. dott.ssa Francesca Vortali del Tribunale di Treviso, il sottoscritto Geom. Daniele Pompeo, libero professionista del Collegio di Treviso, iscritto al n.1076, con studio tecnico in Susegana (TV), Via XVIII Giugno n°75, veniva invitato a:

“Integri il CTU la perizia di stima di beni immobili redatta il 04/10/2017 con la predisposizione di un unico lotto e specificando se nella determinazione del valore del bene abbia considerato la prossimità del viadotto”

Premesso

- che accettato l'incarico;

- che preso atto della richiesta di integrazione con la predisposizione di un lotto unico, atteso che la formazione di due lotti presuppone l'ultimazione dei lavori, il frazionamento e la variazione catastale, che saranno a carico dell'aggiudicatario;

*pagina 1*



- che è stato rilasciato dal Comune di Vittorio Veneto Permesso di Costruire n°95 del 21/03/2005 e successive varianti e modifiche che prevedeva la suddivisione dell'immobile di nostro interesse in due unità residenziali;

espongo quanto segue:

- I beni d'interesse sono identificati presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso:

N.C.E.U. - Comune di Vittorio Veneto

Sezione A - Foglio 3

- Particella 176 - sub 1 - cat. A/3 – Classe 1 - Consistenza Vani 8,5 - Rend.

€ 395,09 - Via Fadalto Alto snc - Piano T-1-2

graffata alla particella n° 176 sub 2

corrispondenti ad abitazione al piano terra, primo e secondo, con corte esclusiva di mq 392,00.

Le planimetrie catastali non corrispondono allo stato di fatto e pur concordando che la variazione catastale definitiva presuppone l'ultimazione dei lavori ed il frazionamento, che saranno a carico dell'aggiudicatario, per regolarizzare catastalmente lo stato attuale dell'immobile è necessaria una variazione catastale degli immobili classificandoli **"In corso di definizione"**, come già previsto nella mia perizia al rigo 6 pagina 8.

Il fabbricato è effettivamente suddiviso in due unità residenziali ancora allo stato grezzo, come previsto dal progetto di ristrutturazione e relativo Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Vittorio Veneto e successive varianti e modifiche (ved. rigo n°9 pagina 7 della mia perizia).



	Ribadendo quanto esposto nella perizia del 04/10/2017 attribuisco ai beni	
	in oggetto il valore complessivo, compreso l'area scoperta e	
	<b>considerando anche la prossimità del viadotto</b> , di € 135.000,00	
	(centotrentacinquemila/00), suddiviso come segue:	
	<b>Lotto "A" – Unità Abitativa al Piano Terra comprensiva</b>	
	<b>della quota parte dell'area scoperta</b> € 65.000,00	
	(sessantacinquemila/00)	
	<b>Lotto "B" – Unità Abitativa al Piano Primo e Sottotetto</b>	
	<b>Comprensiva della quota parte</b>	
	<b>dell'area scoperta</b> € 70.000,00	
	(settantamila/00)	
	Ai valori sopracitati va detratta la spesa di € 750,00, per variazione	
	catastale immobili in corso di definizione, suddivisa per unità abitativa che	
	quindi diminuisce il valore del lotto "A" ad € 64.640,00 ottenuto da €	
	65.000,00 - 360,00 ed il valore del lotto "B" ad € 69.610,00 ottenuto da €	
	70.000,00 - 390,00.	
	Considerando che il mercato immobiliare si trova in una situazione	
	negativa e il tipo di vendita è forzata, si considera una riduzione del 15%	
	che diminuisce il valore del Lotto "A" ad € 54.944,00	
	(cinquantaquattromilanovecentoquarantaquattro/00) arrotondato ad €	
	55.000,00 (cinquantacinquemila/00), del Lotto "B" ad € 59.168,50	
	(cinquantanovemilacentosessantotto/50) arrotondato ad € 59.000,00	
	(cinquantanovemila/00).	
	Ad evasione dell'incarico affidatomi e cosciente di avere svolto le	
	operazioni nell'intento di far conoscere la verità, ringraziando la S.V.I. per	





la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti, attribuisco, ai beni in oggetto, il valore di vendita forzata

come base d'asta dell'immobile:

- Lotto "A"

- Unità abitativa al piano terra

comprensiva della quota parte

dell'area scoperta € 55.000,00 (cinquantacinquemila/00)

- Lotto "B"

- Unità abitativa al piano primo

e sottotetto comprensiva della

quota parte dell'area scoperta € 59.000,00 (cinquantanovemila/00)

**Totale (Lotto unico) € 114.000,00 (centoquattordicimila/00)**

Colfosco 28.12.2017

Il C.T.U.

Geom. Daniele Pompeo

