

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

STIMA GIUDIZIALE

dei beni immobili di proprietà di

[REDAZIONE]

Nell'esecuzione immobiliare n° 755/2011 promossa
contro la stessa dalla ditta:

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

e dall'intervenuta

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

AVANTI IL G.E. DOTT.SSA BURRA

il sottoscritto Geom. Zava Matteo, iscritto al n°
2580 del Collegio dei Geometri della Provincia di
Treviso, nominato esperto per la redazione della
relazione di stima con decreto del G.E. in data
13/11/2015, per l'udienza fissata il 20/04/2016
davanti al Giudice ALESSANDRA BURRA, prestava il
giuramento di rito il 14/12/2015 presso il
Tribunale di Treviso e prendeva visione del quesito
posto dal G.E. Dott.ssa ALESSANDRA BURRA.

A seguito dell'incarico ricevuto l'esperto,
accordandosi con l'incaricato dell'Istituto Vendite
Giudiziarie nominato custode dell'immobile, si
accordava per il sopralluogo avvenuto il
15/02/2016.

Venivano così iniziate le operazioni peritali mediante controllo dei locali, rilievo delle dimensioni degli stessi, rilievo di tutte le caratteristiche degli impianti, serramenti, pavimenti e delle finiture in genere, nonché un adeguato rilievo fotografico.

Dopo aver svolto le opportune indagini presso:

- l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio, Catasto Terreni e Fabbricati;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Pieve di Soligo;
- gli esperti immobiliari e i tecnici operanti nella zona;

si redige quindi la presente Relazione Peritale che, per migliore comprensione, si articola nei seguenti punti:

- 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE DEI LOTTI
- 2 DERIVAZIONE DEL TITOLO DI PROPRIETÀ DEI BENI E TRASCRIZIONI
- 3 DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI E RISPONDEZZA ALLE NORME URBANISTICO-EDILIZIE
- 4 DESCRIZIONE DEI BENI
- 5 DIVISIBILITÀ DEI BENI
- 6 STATO DI POSSESSO DEI BENI
- 7 STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEI BENI
- 8 ALLEGATI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE DEI LOTTI

Trattasi di un fabbricato residenziale a due piani, sfalsati tra di loro, ed una pertinenza uso legnaia ad un piano, staccata dal corpo di fabbrica principale.

Il fabbricato è sito in comune di Pieve di Soligo (TV), in via Nubie n° 4, così censito al Catasto Fabbricati:

Comune di Pieve di Soligo:

Sez. C fog. 3° mapp. 1216 sub 3

area urbana di mq 301 (ex mapp. 1190 sub 1);

Sez. C fog. 3° mapp. 1216 sub 4 cat. A/3 - Cl 4°

vani 6 rend. 433,82 € (ex mapp. 1190 sub 2);

Si fa presente che nell'atto di Pignoramento gli immobili sono individuati catastalmente ancora con il mappale n° 1190 subalterni 1 e 2, che nel frattempo sono stati soppressi e sostituiti, per allineamento mappe, con quelli sopracitati.

Nella banca dati censuaria catastale è rimasta ancora erroneamente attiva l'unità immobiliare censita in comune di Pieve di Soligo sez. C, Fg. 3, mapp. n. 1216 sub. 1 (con relativa planimetria catastale) da eliminare tramite istanza presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio.

INTESTATI

- [REDACTED]
[REDACTED] proprietario.

Confini della proprietà:

a nord-ovest con via Nubie,

a nord-est con il mappale n° 1211,

a sud-est con il mappale n° 8

a sud-ovest con il mappale n° 1146.

2. DERIVAZIONE DEL TITOLO DI PROPRIETA' DEI BENI E TRASCRIZIONI

Gli immobili sono pervenuti alla ditta attuale in forza dell'atto di compravendita del 26 giugno 2003, Rep. n. 90662, notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto, trascritto a Treviso in data 08 luglio 2003 ai n.ri 27751/18584.

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta, per la somma complessiva di Euro 370.000,00 (trecentosettantamila/00), presso l'agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso in data 8 luglio 2003 ai n.ri 27748/6413, a favore della banca [REDACTED]

[REDACTED] contro la [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

quale terza datrice di ipoteca, ove i signori [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] intervenivano quali debitori non datori di ipoteca, e gravante, per l'intero di proprietà, sui beni della presente perizia; ipoteca sorta in forza di contratto di mutuo di originari Euro 185.000,00 (centoottantacinquemila/00), ricevuto dal Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto in data 26 giugno 2003, repertorio n. 90661.

- **IPOTECA LEGALE** iscritta, per la somma complessiva di Euro 47.612,60 (quarantasettemilaseicentododici/60), presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso in data 3 dicembre 2009 ai n.ri 45008/10372, a favore della società [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
contro [REDACTED]
[REDACTED] e gravante, per l'intero di proprietà, sui beni oggetto della presente perizia; ipoteca sorta in forza di atto amministrativo della società [REDACTED] in data 24 novembre 2009, repertorio n. 116185/113.

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, Sezione Distaccata di Conegliano, repertorio n. 1921/2011, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso in data 15 settembre 2011 ai n.ri 31457/20207, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED], e gravante su tutti i beni oggetto della presente perizia per l'intero di proprietà.

- **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**, in relazione all'atto Notaio DALL'ANTONIA Giuseppe del 26 maggio 2006, rep. n. 90662 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 8 luglio 2003 ai n.ri 27751/18584 di cui infra, contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ a favore [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno, riguardo alle

unità immobiliari censite nel Comune di Pieve di Soligo al Catasto Fabbricati sezione C, foglio 3 mappale 1190 sub 1 (ora mapp. 1216 sub 3) e mappale 1190 sub 2 (ora mapp. 1216 sub 4).

- **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**, in relazione all'atto Notaio DALL'ANTONIA Giuseppe del 26 maggio 2006, rep. n. 90662 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 8 luglio 2003 ai n.ri 27751/18584 di cui infra, contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 3/4 a favore [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/4, riguardo alle unità immobiliari censite nel Comune di Pieve di Soligo al Catasto Fabbricati sezione C, foglio 3 mappale 1190 sub 1 (ora mapp. 1216 sub 3) e mappale 1190 sub 2 (ora mapp. 1216 sub 4).

3. DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI E RISPONDEZZA ALLE NORME URBANISTICO-EDILIZIE

Negli archivi del Comune di Pieve di Soligo sono stati recuperati i seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione prot. n° 2820 del 3 giugno 1969,
- Licenza di abitabilità del 10 settembre 1970,

- Concessione in sanatoria n° 296 del 12 settembre 1997,
- Permesso di agibilità del 27 gennaio 1998.

Lo stato di fatto dell'alloggio è conforme alle planimetrie catastali, ad eccezione di alcune modifiche di modesta entità (spostamento fori porta all'interno del fabbricato).

Lo stato di fatto è difforme agli elaborati grafici allegati alla Autorizzazione prot. n° 2820 del 3 giugno 1969 per i seguenti motivi:

- La terrazza al piano rialzato è più piccola rispetto a quella autorizzata,
- Modifiche prospettiche per lo spostamento di alcuni fori finestra.

Modifiche sanabili con la presentazione di una SCIA ed il pagamento in via presunta di una sanzione di 516,00 oltre ovviamente alle spese tecniche.

Sono presenti inoltre due tettoie fatiscenti realizzate con dei tubi in ferro e copertura in onduline prive di autorizzazioni comunali e pertanto abusive e quindi soggette a demolizione.

In relazione alle verifiche di sanabilità sulle difformità registrate sugli immobili si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro definitivo sul punto. Nei limiti insiti del mandato rimesso all'esperto infatti, non è possibile sostituire quanto compete per legge agli

uffici deputati in merito agli adempimenti, oneri e sanzioni, manifestazione che gli uffici rimandano all'istruttoria della pratica.

Nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nella presente perizia è da ritenersi formulato in termini orientativi e previsionali al fine di avere un quadro di massima per le finalità peritali.

In conclusione è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili variazioni e che le assunzioni sono state operate con la normativa vigente al momento della stesura della perizia.

N.T.O - COMUNE di PIEVE DI SOLIGO

ART. 27. - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

1. Il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee distinte nelle seguenti tipologie:

- ZTO A: Zone di centro storico
- ZTO B: Zone totalmente o parzialmente edificate. Queste zone si dividono in:
 - o B1) Intensive;
 - o B2) Semintensive;
- ZTO C: Zone di espansione, suddivise in:
 - o C1) Zone di espansione edilizia già compromesse da preesistenze;
 - o C2) Zone di espansione per nuovi complessi edilizi
- ZTO D: Zone destinate ad insediamenti per impianti produttivi, suddivise in:

- o D1) Zone per l'Industria e l'artigianato di produzione
- o D2) Zone per l'artigianato di servizio e per pubblici esercizi ricettivi
- o D3) Zone agro-industriali
- o D4) Zone per centri commerciali
- zone agricole, suddivise secondo quanto riportato nell'art. 40 comma 2 delle presenti norme.
- ZTO F: Zone per servizi pubblici o di uso pubblico

ART. 31 - ZONE B2 - ZONE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE SEMINTENSIVE

1. In queste zone l'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dalla Legge; in loro assenza deve essere eseguito contestualmente all'edificazione l'intervento urbanistico necessario a realizzare tali opere.

2. In ogni caso, per interventi di nuova costruzione, devono essere previsti gli standards minimi pari a 10 mq a parcheggio per abitante teorico.

3. Parametri urbanistici:

- Tipologia edilizia: edifici in linea, composti o edifici isolati;
- $I_f = \max 1.2 \text{ mc/mq.}; \min. 1.0 \text{ mc/mq.};$
- $S_c = 30\%;$
- $N_p = 2 + T$ (minimo $1 + T$);
- $H \text{ max} = \text{ml. } 9.00;$
- $D_c = \text{ml } 5.00;$

• $D_s = \text{ml } 6.00$ salvo particolari allineamenti con minimo di m.l. 3;

• $D_f = \text{ml. } 10.00$;

• Lunghezza massima delle fronti: ml. 40.00;

4. Sono ammesse costruzioni in appoggio o in aderenza in conformità alle disposizioni dettate dal Codice Civile.

5. L'indice di densità di fabbricazione fondiaria (If) può essere incrementato sino ad un massimo (max) di 1.5 mc/mq solo previa acquisizione di credito edilizio, in stretto adempimento a quanto disposto nell'art. 56 comma 19 delle presenti norme.

6. Per le aree già oggetto di strumento urbanistico attuativo o progetto di urbanizzazione già approvati e convenzionati alla data di entrata in vigore del Piano degli Interventi valgono i parametri edificatori e le prescrizioni dagli stessi eventualmente previsti.

4. DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di un fabbricato residenziale a due piani, sfalsati tra di loro, ed una pertinenza uso legnaia ad un piano, staccata dal corpo di fabbrica principale.

Il fabbricato è sito in comune di Pieve di Soligo (TV), in via Nubie n° 4, in una zona semicentrale del capoluogo.

Il fabbricato si trova in un'area residenziale edificata negli anni '60.

All'area si accede direttamente dalla strada pubblica via Nubie (foto 1) attraverso un accesso pedonale ed un accesso carrabile (foto 2 e 3).

Dall'ingresso, al piano terra, (foto 4) si accede ad un soggiorno (foto 5), alla cucina (foto 6) ed al bagno (foto 7).

Tramite quattro gradini (foto 8) si sale al piano rialzato dove sono situate due camere (foto 9 e 10) e la scala (foto 11) che porta alla soffitta (foto 12 e 13).

Nel seminterrato c'è una lavanderia adibita a soggiorno (foto 14) ed una cantina (foto 15).

Dalla cucina al piano terra si esce su di una terrazza (foto 16) e da lì allo scoperto che porta alla pertinenza uso legnaia (foto 17).

Due tettoie, una sul retro dell'abitazione (foto 18) e una a lato della legnaia (foto 19) risultano essere prive di documentazione sia comunale che catastale.

Le finiture sono tipiche del periodo di costruzione e di conseguenza sono abbastanza degradate:

La struttura portante del fabbricato è realizzata con muratura in laterizio e pilastature in calcestruzzo, i solai sono in laterocemento così come la copertura; le scale sono in calcestruzzo rivestite in legno.

I pavimenti del piano terra e del piano rialzato sono in gres tranne le camere che sono pavimentate a parquet; al piano interrato e nella soffitta praticabile la pavimentazione è ancora al grezzo.

I serramenti sono in legno con vetro singolo ma con secondo infisso esterno in alluminio.

Gli scuri sono dotati di avvolgibili in plastica al piano terra e rialzato e balconi in legno al piano mansardato.

La copertura è in coppi con lattonerie in metallo preverniciato.

Il portoncino d'ingresso è il legno, mentre il portone di accesso al piano interrato è in ferro.

Gli impianti idrotermicosanitario ed elettrico sono datati e di bassa qualità, il riscaldamento a termosifoni funziona attraverso una caldaia a metano.

Il fabbricato staccato ad uso legnaia è realizzato con una struttura molto semplice in blocchi di cemento e pilastrini in ferro, coperto con lastre di eternit.

5. DIVISIBILITÀ DEI BENI

Il bene non è divisibile.

6. STATO DI POSSESSO DEI BENI

Attualmente il bene è occupato dall'esecutato.

7. STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEI BENI

Il procedimento seguito è la stima sintetica. Tenendo conto di altre compravendite di beni simili a quello in oggetto, e considerando le aggiunte e le detrazioni in base all'età e alle altre caratteristiche intrinseche (età, materiali da costruzione, finiture, manutenzione) ed estrinseche (ubicazione del fabbricato e dotazione di servizi dell'area, zona urbanistica attuale e potenziale, viabilità, ecc.) si stima che il valore in euro a metro quadro per l'appartamento sia pari a 700 €/mq.

Il calcolo delle superfici commerciali lorde ha riportato il seguente risultato:

alloggio circa 97 mq,

interrato circa 46 mq,

terrazze circa 11 mq,

soffitta praticabile circa 18 mq,

legnaia circa 21 mq,

area a giardino e cortile circa 301 mq.

Si considera per l'interrato un coefficiente correttivo di 0,40, per le terrazze pari a 0,20, per la soffitta praticabile pari a 0,30, per la legnaia pari a 0,25 mentre per il giardino un coefficiente pari a 0,03.

Quindi:

$97 \text{ mq} + (0,40 \times 46 \text{ mq}) + (0,20 \times 11 \text{ mq}) + (0,30 \times 18 \text{ mq}) + (0,25 \times 21 \text{ mq}) + (0,03 \times 301 \text{ mq}) = 137 \text{ mq}.$
(valore arrotondato).

Il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima risulta pertanto:

$137 \text{ mq.} \times 700 \text{ €/mq.} = \text{€. } 95.900,00$

(euro novantacinquemilanovecento/00).

A questo importo vanno detratte le spese che vengono così riassunte:

- Sanzione amministrativa per le opere realizzate in difformità	€.	516,00
- Spese tecniche per la presentazione della sanatoria e istanza catastale	€.	2.000,00
- Spese di demolizione tettoie e smaltimento delle stesse	€.	700,00
Somma totale delle spese	€.	3.216,00

Per cui:

Valore fabbricato	€.	95.900,00 -
A sottrarre spese	€.	3.216,00 =

TOTALE	€.	92.684,00
--------	----	------------------

Considerando che il mercato immobiliare si trova in una situazione negativa e il tipo di vendita è forzata, si potrebbe considerare una riduzione del 15% che ne diminuirebbe il valore a €. 78.781,40.

**Valore di vendita forzato come base d'asta
dell'immobile arrotondato a:**

79.000,00 €. (Settantanovemila euro).

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Mareno di Piave, 16/03/2016

il Perito Estimatore

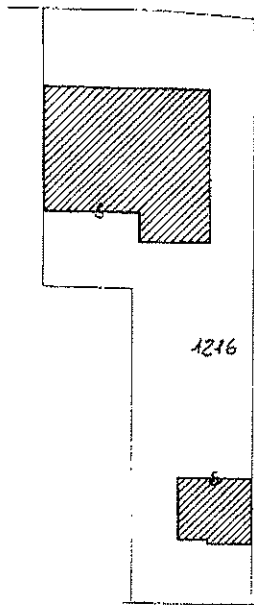
Geom. Zava Matteo

9. ALLEGATI

Si allega:

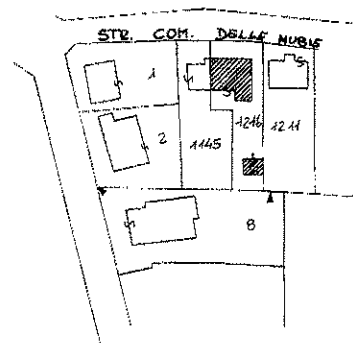
- A - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- B - FOTO SATELLITARE E DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- C - VISURE CATASTALE E ISPEZIONI IPOTECARIE
- D - COPIA CONCESSIONI EDILIZIE E AGIBILITA'
- E - ESTRATTO PAT ED ESTRATTO NORME ATTUAZIONE PAT
- F - COPIA ATTO NOTARILE DI PROVENIENZA
- G - CERTIFICATO NOTARILE AI SENSI DELL'ART. 567 COMMA 2 CPC

FUORI SCALA



AREA URBANA : SUP. COPERTA 121
SUP. SCOPERTA 301
" TOTALE 422

COMUNE DI:
PIEVE DI SOLIGO
FOG. 13
MAPP. 1216



ORIENTA



SCALA DI

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dall' ARCHITETTO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
GIANPAOLO PRADAL
Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI
della Provincia di TREVISO
DATA 18 APR 1985

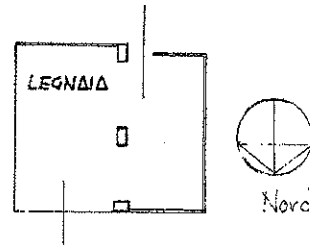
A
T. N°

9117

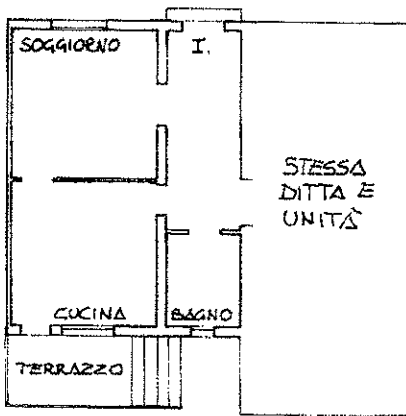
V86
9847A



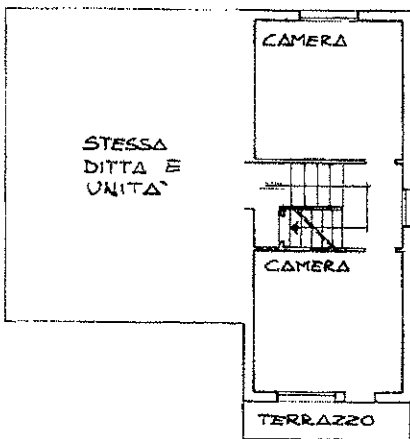
PIANO SCANTINATO
H = 2.10



PIANO TERRA
H media = 2.15

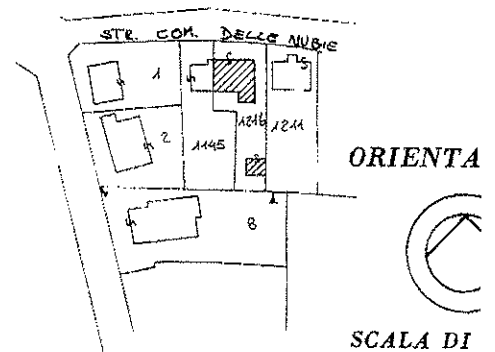


PIANO TERRA
H = 2.05



PIANO RIALZATO
H = 2.00

COMUNE DI:
PIEVE DI SOLIGO
FOG. 13 ex. C/III MAPP. 1246
SCALA 1:2000



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

LA
T. N°

4148

V86
9848A

Compilata dall' ARCHITETTO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
GIUSEPPE PRADA
Iscritto all' Albo degli ARCHITETTI
della Provincia di TREVISO
DATA 18 APR 1944