

## TRIBUNALE DI TREVISO

### Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 906/2011

G. E. dott. ANTONELLO FABBRO

(prossima udienza in data 20.04.2016)

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

E

[REDACTED]

O

[REDACTED]

a seguito modifica cognome e data di nascita (si veda paragrafo PROPRIETÀ)

### 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 ANTONELLO FABBRO, in data 08.10.2015, veniva nominato Consulente, esperto stimatore, nell'esecuzione in corso.

Il conferimento dell'incarico ed il giuramento di rito venivano effettuati all'udienza del 26.11.2015.

### 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 e le planimetrie catastali;
- Agenzia delle Entrate di Conegliano per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati non risolti;
- Ufficio Tecnico del Comune di Vittorio Veneto al fine di richiedere copie della documentazione progettuale e tecnico-amministrativa ed il Certificato di Destinazione Urbanistica;

Previo accordo con il custode nominato, Istituto Vendite Giudiziarie, ed unitamente ad un funzionario dello stesso, in data 20 gennaio 2016 è stato eseguito il sopralluogo presso gli immobili.

#### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE art. 567 C.P.C.**

La documentazione depositata ai sensi del art. 567, 2° comma c.p.c. è completa ed idonea, e consiste nella relazione notarile sostitutiva.

Per una completa identificazione dei beni il sottoscritto ha integrato detta documentazione con le visure catastali attuali e storiche, con la mappa attuale e con le planimetrie delle unità immobiliari.

Come da quesito viene allagata la copia del titolo di provenienza consistente nell'atto di acquisto da parte degli odierni esecutati.

#### **DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE LOTTI**

Quanto alla divisibilità il problema non si pone dal momento che i beni immobili sono oggetto di esecuzione per l'intera piena proprietà.

Quanto alla eventuale formazione di lotti va detto che trattasi di un'abitazione di modeste dimensioni, non comodamente frazionabile in lotti.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**

Abitazione al piano primo con scoperto pertinenziale esclusivo e scoperto pertinenziale comune, nel comune di Vittorio Veneto via Cal Larga n° 16, così identificati e censiti c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

##### **A) per l'intero**

- Comune di **VITTORIO VENETO** catasto dei fabbricati – Sezione **H** - Foglio **6**  
Mapp. **633** Sub. **3** Via Cal Larga p. 1 Cat. **A/3** cl. **3** vani **5,5** R.C.€ **426,08**
- Comune di **VITTORIO VENETO** catasto dei terreni – Foglio **82**  
Mapp. **256** Seminativo Arborato cl. **3** Ha **0.03.73** R.D. **1,54€** R.A. **1,16€**

##### **B) per 1/2**

Comune di **VITTORIO VENETO** catasto dei fabbricati – Sezione **H** - Foglio **6**  
Mapp. **633** Sub. **1** Via Cal Larga **Area Urbana di 139 mq.**

Le unità immobiliari mappale 633 sub. 1 e 3 insistono sul mappale 633 del catasto terreni al foglio 82 – Ente Urbano di mq. 248. Esse sono rappresentate nelle planimetrie catastali depositate in data 11.07.1980 rispettivamente ai protocolli n° 1215 e 1217 e risultano conformi allo stato di fatto.

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e

completi. Gli stessi non corrispondono ai dati identificativi attuali in quanto è intervenuta una modifica d'ufficio, da parte del catasto, per "bonifica identificativo catastale per allineamento mappe", ossia è stato variato il numero mappale del catasto fabbricati da 257 a 633 per conformarlo alla mappa del catasto terreni. Le unità immobiliari identificate con i nuovi dati sopra citati, sono le medesime citate nel pignoramento, nel titolo di provenienza e nella certificazione ventennale.

**accesso:**

L'accesso agli immobili avviene direttamente dalla strada comunale via Cal Larga con la quale confinano.

**confini:**

l'unità al piano primo mappale 633 sub. 3, confina con muri perimetrali del fabbricato su tutti e quattro i lati; l'area mappale 633 sub. 1 confina, da Nord in senso orario, con il fabbricato al mappale 633 e con mappali 637, 634, 635 e 256; il mappale 256 confina da Nord in senso orario con mappali 247, 637, 633, 635 e 631.

**PROPRIETÀ**

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

\_\_\_\_\_ e  
\_\_\_\_\_ per 1/2  
ciascuno.

Da un colloquio con il tecnico comunale per le verifiche urbanistiche del caso, è emerso che la comproprietaria \_\_\_\_\_ ha chiesto ed ottenuto la variazione dei propri dati personali in \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_. Riferisce il tecnico comunale di aver effettuato i dovuti accertamenti presso le autorità competenti e di aver ottenuto dalle stesse una dichiarazione in merito al fatto che \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ sono la medesima persona.

**PROVENIENZA**

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

- ◆ Atto di compravendita a rogito Notaio Michele Gambino di Bassano del Grappa in data 02.02.2007 rep. 7474, trascritto a Treviso in data 16.02.2007 ai numeri 7986/4921.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Desunte dalla certificazione notarile sostitutiva aggiornata al **23.12.2011**

**Servizio Pubblicità Immobiliare - ufficio di TREVISO**

**Trascrizioni:**

data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto
04.11.11	37181	24048	VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI		Piena proprietà

**Iscrizioni:**

data	Reg. Gen.	TITOLO	CREDITORE	SOMMA	Diritto
	Reg. Part.			CAPITALE	
16.02.07	7987	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO		246.600,00	Piena proprietà
	1984			164.400,00	

**DESTINAZIONE URBANISTICA**

Gli immobili comprendono anche un terreno nei confronti dei quali sussiste l'obbligo di allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica. Lo scrivente, pertanto, lo ha richiesto con riferimento a tutti i beni (terreni e fabbricati) e lo allega alla presente, unitamente ad un estratto del P.R.G..

In sintesi il mappale 633 ricade per la maggior parte in zona di tipo E "zone a destinazione agricola e tutela ambientale" sottozona E2.P1 ed in parte in zona F3 "verde di rispetto alberato su viabilità di progetto". L'intero mappale ricade all'interno della fascia di rispetto ferroviaria.

Il mappale 256 ricade interamente in zona di tipo E "zone a destinazione agricola e tutela ambientale" sottozona E2.P1, parzialmente all'interno della fascia di rispetto ferroviaria.

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

Il fabbricato è stato edificato in forza di Licenza Edilizia n° 5595 del 29.04.1968.

Successivamente sono stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria alla copertura in forza di Autorizzazione Edilizia n° 7299 del 15.03.1999 ed è stato installato un serbatoio interrato per gas GPL come da Permesso di Costruire n° 89 del 27.02.2004.

Il fabbricato è stato oggetto anche di una richiesta di condono edilizio in data 30.06.1986 al prot. n° 16533 – pratica n° C/2101. Tale condono ha riguardato l'altra unità immobiliare del fabbricato (scissa per cambio d'uso dall'originaria unica abitazione), e per tale motivo non viene allegato, tuttavia, le opere abusive eseguite hanno indirettamente interessato anche l'unità in questione in quanto lo spazio già occupato dal vuoto del vano scala di collegamento dei piani è ora destinato a ripostiglio.

Dal raffronto fra la documentazione progettuale relativa ai suddetti titoli edilizi e lo stato dei luoghi, è emerso che gli immobili oggetto della presente sono legittimi e conformi ai titoli.

Negli archivi del Comune è stata reperita una comunicazione di avvio di procedimento per irregolarità edilizio-urbanistiche, notificata in data 06.02.2014, relativa alla realizzazione in assenza di titolo di uno scarico diretto di stufa a pellets senza canna fumaria in corrispondenza dell'angolo Sud/Ovest dell'edificio.

A detta comunicazione non è seguita alcuna risposta da parte dei proprietari, tuttavia si evidenzia che il giorno del sopralluogo non è stato reperito alcuno scarico di stufa nell'angolo Sud/Ovest, e la stufa ora è installata nel corridoio, in posizione centrale dell'appartamento, con scarico in una preesistente canna fumaria dotata di torretta sopra al tetto.

Oltre a quanto sopra emerso, presso il Comune di Vittorio Veneto non risultano in itinere procedure amministrative o sanzionatorie.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Trattasi di appartamento al piano primo su fabbricato bifamiliare isolato, con scoperto pertinenziale, sito in via Cal Larga n° 16 del comune di Vittorio Veneto, a ridosso della zona industriale di San Giacomo di Veglia e della linea ferroviaria Vittorio Veneto - Conegliano.

Il fabbricato dove si trova l'unità immobiliare in oggetto è a due piani fuori terra, con struttura portante in muratura, tetto a capanna e copertura in tegole, solai e tetto in latero-cemento, finitura esterna con intonaco "a civile" tinteggiato e serramenti esterni con persiane avvolgibili in plastica.

L'appartamento in questione è sito al piano primo e vi si accede, attraverso una scala esterna, dallo scoperto pertinenziale esclusivo. Esso è formato da un ingresso-corridoio, una cucina, un soggiorno, un bagno, un ripostiglio e tre camere, per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 91 ed una corrispondente superficie lorda, compresi muri, pari a circa mq. 111,5. Completa l'appartamento una terrazza della superficie di circa 8 mq.

Le finiture e gli accessori degli impianti sono quelli dell'epoca della costruzione del fabbricato a fine anni 60, con pavimenti in piastrelle per la zona giorno e per il bagno ed in parchetti di legno per le camere, le porte interne sono in legno verniciato e le finestre sono in legno massello con vetro semplice.

L'impianto elettrico è minimale, parzialmente ristrutturato con sostituzione dei terminali (prese, interruttori ecc.) ed installazione del cosiddetto salvavita.

L'impianto di riscaldamento è certamente di più recente realizzazione (presumibilmente 20÷30 anni), ed è autonomo con condotti di distribuzione sottotraccia, caldaia a gas posta nel bagno e scambiatori in acciaio a lamelle.

Complessivamente lo stato di manutenzione e conservazione è APPENA SUFFICIENTE.

Lo scoperto pertinenziale è in parte in comune con l'altra unità residenziale sita al pianterreno ed in parte esclusiva. La parte in comune è posta frontalmente al fabbricato e misura 139 mq.

mentre la porzione di scoperto esclusiva è posta a ridosso dei lati Nord ed Ovest del fabbricato e misura catastalmente 373 mq. Detto scoperto ha forma regolare e giacitura piana ed è parzialmente recintato con pali in legno e rete metallica.

#### Certificati di conformità


Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti.

#### 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 Vittorio Veneto 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, avente una superficie abitabile utile di circa 91 mq., e gli elementi costitutivi dello stesso come desunti dal sopralluogo e dalla documentazione progettuale e si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione alti e che il bene appartenga alla classe energetica G.

### **STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEI BENI**

Alla data del sopralluogo gli immobili in questione sono risultati occupati dall'esecutata Sig. 

Il sottoscritto ha comunque effettuato le dovute ricerche e richieste all'Agenzia delle Entrate per reperire eventuali contratti di locazione registrati ma nulla è stato reperito. Si allega la richiesta e la risposta ottenuta dall'Agenzia.

### **VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

La presente valutazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, riferito all'attualità, ed al conseguente valore al quale gli stessi possono essere esitati alla pubblica asta, tenuto conto delle peculiarità di dette tipologie di vendite, fra le quali l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Detto valore è definito dagli standard Internazionali "valore di liquidazione o valore di vendita forzata" il quale si ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato in funzione delle diverse condizioni che caratterizzano, appunto, le vendite ad un'asta Pubblica rispetto a quelle che caratterizzano le vendite in libera contrattazione nel mercato, ed in funzione della tipologia e delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

#### consistenza immobiliare

Quale criterio di misurazione degli immobili viene adottato quello della Superficie Esterna

Lorda, maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale, che, nel caso in questione, corrisponde alla superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva delle murature interne e di quelle perimetrali libere nonché  $\frac{1}{2}$  delle murature poste a confine con altre unità immobiliari.

#### superficie commerciale

Quale superficie commerciale si considera la superficie ragguagliata che comprende la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili nel modo che segue.

Determinazione superficie commerciale:

<i>descrizione</i>	<i>superficie</i>	<i>rapporto mercantile</i>	<i>Superficie commerciale</i>
abitazione piano primo	mq. 111,5	x 1	= mq. 111,50
terrazza piano primo	mq. 8	x 0,3	= mq. 2,40
scoperto pertinenziale comune mq. 139 / 2	mq. 69,5	x 0,07	= mq. 4,87
scoperto pertinenziale esclusivo	mq. 373	x 0,08	= mq. 29,84
<b>TOTALE</b>			<b>mq. 148,61</b>

#### valore di mercato

Gli immobili oggetto di stima consistono in un appartamento al piano primo di un fabbricato bifamiliare realizzato alla fine degli anni 60, dotato di congruo scoperto pertinenziale.

La zona non è particolarmente ambita in quanto periferica sita a ridosso della zona industriale e della linea ferroviaria, tuttavia va detto che la zona industriale di San Giacomo di Veglia è caratterizzata da attività manifatturiere a bassissimo fattore di inquinamento atmosferico ed acustico e che la linea ferroviaria Vittorio Veneto – Conegliano è a binario unico e poco trafficata. Il sito, in sintesi, è tutt'altro che ostile alla residenza ed anzi sufficientemente tranquillo.

Il fabbricato, ancorché risalente a quasi cinquant'anni fa, è strutturalmente sano ed in buone condizioni ed anche dal punto di vista igienico-sanitario si presenta in buono stato, ben asciutto e privo di muffe ed umidità. Questi fattori, unitamente al fatto che l'unità ha un'altezza utile interna ben superiore a quella minima oggi prevista, fanno sì che sia possibile rinnovare l'unità immobiliare ed adeguarla agli standard qualitativi attuali con interventi non pesanti e conseguentemente ad un costo non eccessivo.

Anche lo scoperto pertinenziale di misura proporzionata all'unità è certamente un fattore che conferisce agli immobili una buona appetibilità nel mercato.

Gli immobili residenziali degli anni 60 e 70 sono immobili che appartengono ad un segmento di mercato che mantiene una propria vitalità, specie quando gli stessi sono mantenuti in buone

condizioni. Questo in quanto sono immobili con valori abordabili, spesso hanno misure generose e non necessitano di interventi di tipo pesante per l'ammodernamento. A ciò si aggiunga che le spese per l'ammodernamento possono essere detratte fiscalmente.

Si tratta, quindi, di immobili nei confronti dei quali risulterebbe appropriato utilizzare il metodo di stima del confronto di mercato.

Nel mercato, tuttavia, non sono stati reperiti comparabili da poter prendere a riferimento, ovvero non sono stati reperiti comparabili sufficientemente simili per tipologia e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello oggetto di stima, affinché possa essere applicato il metodo del confronto di mercato con modalità analitiche. Immobili troppo diversi, infatti, richiederebbero l'applicazione di una serie di coefficienti correttivi arbitrari che non trovano riscontro nel mercato.

È stato possibile, per l'immobile in argomento, utilizzare un metodo sintetico comparativo ed applicare un valore unitario medio e ponderato fra i riferimenti reperiti nel mercato o riferiti da operatori immobiliari della zona.

Le indagini di mercato eseguite fanno ritenere congruo per l'immobile in questione un prezzo pari a 900,00 €/mq. di superficie commerciale, da cui:

Valutazione:

superficie commerciale immobili	mq.	148,61	x	Prezzo unitario	€/mq.	900,00
<b>= VALORE DI MERCATO arrotondato</b>					<b>€</b>	<b>134.000,00</b>

valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato in considerazione del fatto che, come si diceva più sopra, l'immobile risulta sufficientemente appetibile.

**Valore di vendita forzata = € 134.000,00 – 20% = arrotondati € 107.000,00**

(dicansi Euro centosettemila/00).

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

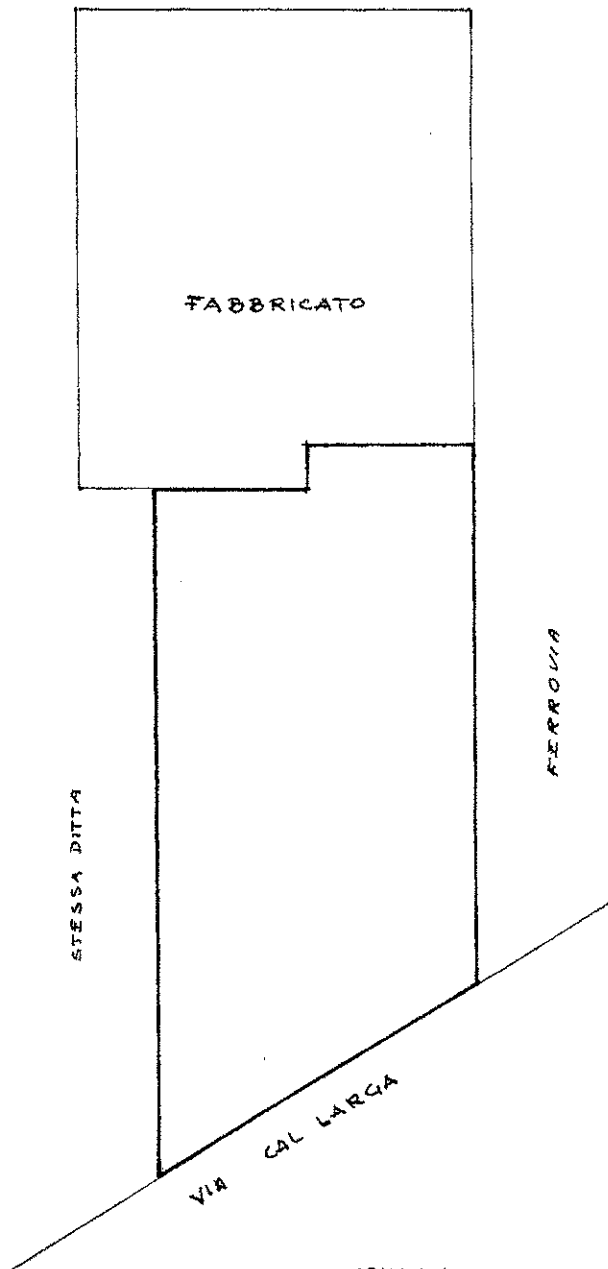
Vittorio Veneto 02 marzo 2016

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 e storiche del catasto terreni e del catasto fabbricati
5. mappa catastale attuale
6. planimetrie catastali
7. titolo di provenienza
8. documentazione progettuale e tecnico-amministrativa
9. Certificato di Destinazione Urbanistica ed estratto P.R.G.
10. Richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate e dichiarazione della stessa in merito all'assenza di contratti di locazione



AREA SCOPERTA  
mq. 139

COMUNE DI VITTORIO VENETO GR2.H - S. GIACOMO - FDG. VI

U80  
L215A

ORIENTAMENTO

SCALA

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal SEGN. MARIO B.  
(Titolo, nome e cognome del  
VITTORIO VENETO

Iscritto all'Albo de GEOMETRI  
della Provincia di TREVISO

DATA 9 luglio - 1980

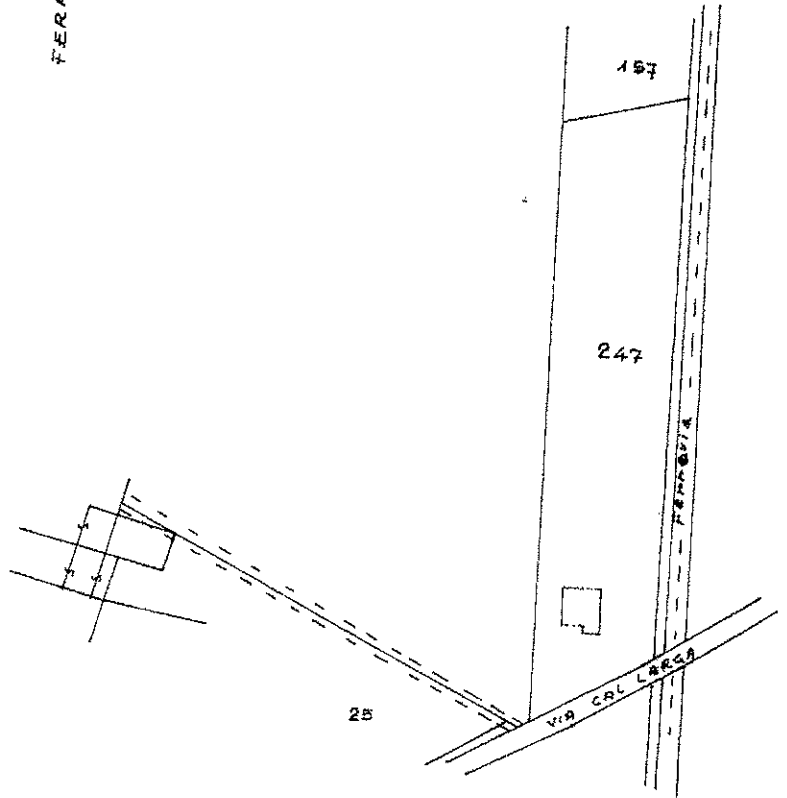
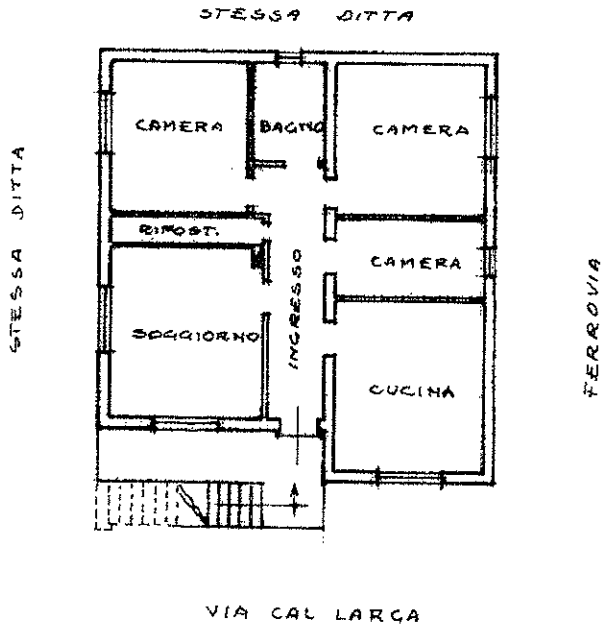
DATA

PROT. Nº

1215



P. PRIMO  
H = 2.93



080  
1217A

COM. DI VITTORIO V.TO SEZ. H - S. GIACOM.  
MAPP. 247  
SCALA 1:2000

ORIENT



SCALA D

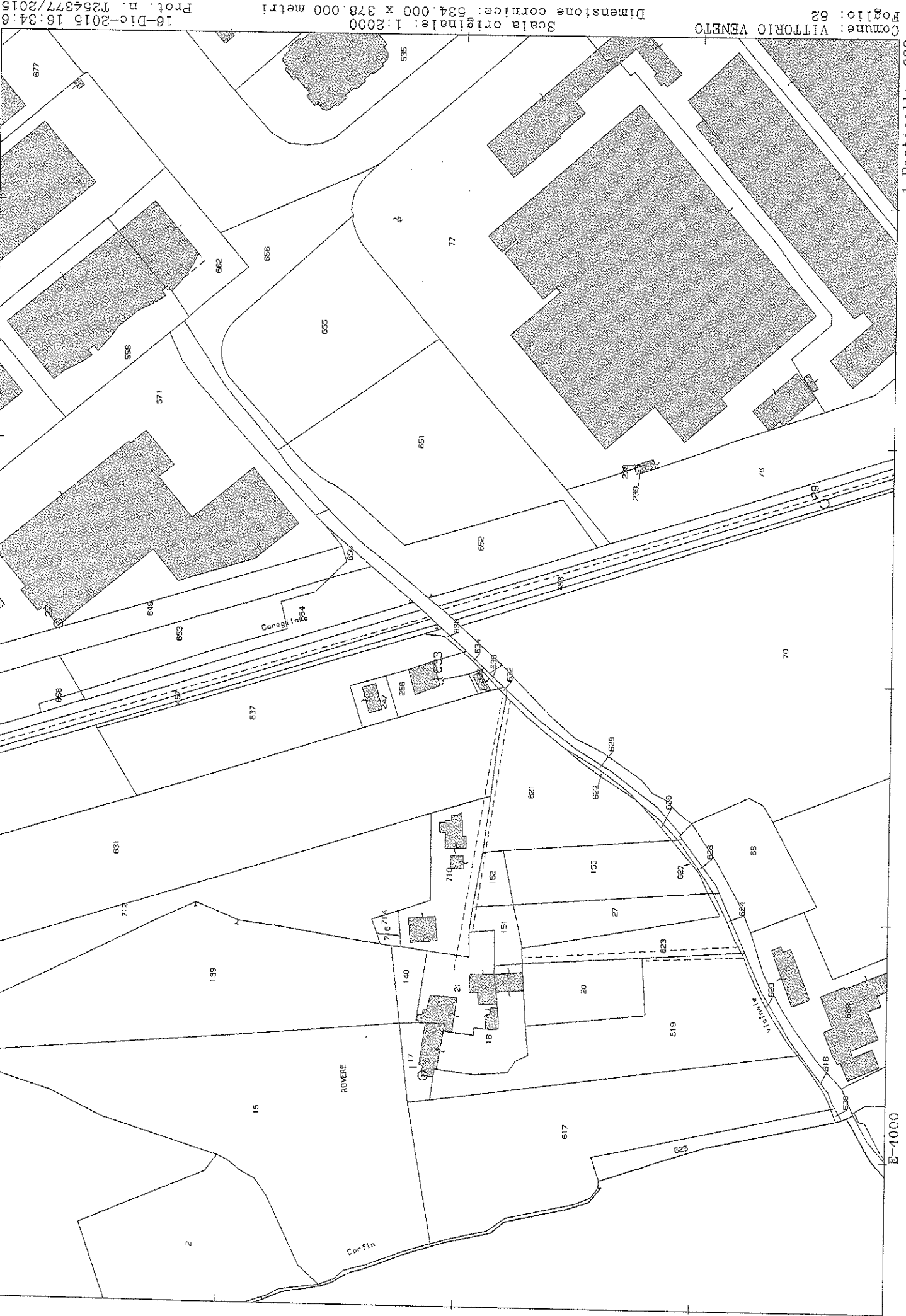
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

1TA  
ROT. N°

1217



Compilata dal GEOM. MARIO BO  
 (Titolo, nome e cognome del te  
VITTORIO VENETO  
 Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
 della Provincia di TREVISO  
 DATA 9-luglio-1980



N=4600

E=4000

1 Particella: 633

Comune: VITTORIO VENETO

Foglio: 82

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

16-Dic-2015 16:34:6  
Prot. n. 1254377/2015