

Dario Sossai
geometra

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 668/2010

Giudice esecutante: Dott. Antonello Fabbro

Prossima udienza: 11 marzo 2015 ore 10.00

Promosso da:

• [REDACTED]

Contro:

• [REDACTED]

E con l'intervento di:

PREMESSA

Il G.E. Dott. Antonello FABBRO, con decreto di nomina emesso in data 30 giugno 2014, nominava esperto stimatore il sottoscritto geom. Dario Sossai nel procedimento emarginato e disponeva la sua comparsa per il giorno 9 ottobre 2014 per il conferimento dell'incarico e il giuramento di rito.

Il presente elaborato è stato redatto sulla base dei sopralluoghi, rilievi ed accertamenti eseguiti presso i beni immobili in esecuzione e degli accessi presso il Catasto Terreni e il Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Treviso dell'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei RR.II. di Treviso, l'Archivio Notarile e gli Uffici Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Arcade, nonché a seguito di approfondite indagini di mercato.

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

Preso atto dei contenuti del quesito posto dal G.E., in data 28 ottobre 2014, 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

Il compendio è sito nel Comune di Arcade (TV) con l'accesso in Via Don Guido Tognana, al civico n° 27. Gli immobili oggetto di perizia vengono Catastalmente così identificati:

Comune di Arcade (TV)

CATASTO TERRENI – foglio 4

Mappale 1221 – ente urbano, are 37 ca 68; (ALL. 1)

N.C.E.U. – foglio 9

mappale 1221 – sub 50, cat. A/2, cl. 1, 5,5 vani, RC € 440,28, piano 2, Via Don Guido Tognana; (ALL. 2)

mappale 1221 – sub 60, cat. C/6, cl. 1, 20 mq, RC € 48,55, piano S1, Via Don Guido Tognana; (ALL. 3)

mappale 1221 – sub 28-35-40-53, Via Roma – Via Don Guido Tognana, piano S1-T-1-2, b.c.n.c.; (ALL. 4)

mappale 1221 – sub 1, Via Roma – Via Don Guido Tognana, area urbana; (ALL. 5)

L'identificazione catastale dei beni sopra descritti differisce da quella riportata nell'Atto di Pignoramento nella sola indicazione dei subalterni riferiti ai Beni Comuni non Censibili

Dario Sossai
geometra

ed alle aree urbane che fanno riferimento a pertinenze e a spazi comuni.

Il mappale 1221 sub 50 (abitazione piano secondo) confina a NORD, EST ed OVEST con la proiezione dell'area scoperta, a SUD con i mappali 1221 sub 40-51 e sotto con i mappali 45-46.

Il mappale 1221 sub 60 (garage piano interrato) confina a NORD con il mappali 1221 sub 61, a SUD con il mappale 1221 sub 40, ad EST con il mappale 1221 sub 53, ad OVEST con il terrapieno e sopra con i mappali 33-41.

2) TITOLI DI PROVENIENZA - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Gli immobili sono intestati al signor [REDACTED] ed alla signora [REDACTED] per ½ ciascuno del diritto di proprietà, in forza del seguente atto:

- Atto di Compravendita del Notaio Arrigo Manavello di Treviso, rep. n°135237 del 18 maggio 2005, trascritto a Treviso il 26 maggio 2005 ai nn. 22238/14419, nel quale vengono citati come oggetto di compravendita i mappali oggetto di esecuzione. (ALL. 6)

Dalla verifica eseguita presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Treviso e sulla base dei documenti in atti, si sono potute riscontrare le seguenti Trascrizioni pregiudizievoli relative agli esecutati e all'immobile pignorato:

Dario Sossai
geometra

- TRASCRIZIONE del 11/06/1981 nn. 14492/11877:
CONVENZIONE – CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE
con atto del 28/05/1981 rep. n°11204 Notaio Roberto Ucci
di Treviso;
- TRASCRIZIONE del 18/01/1982 nn. 1272/1070:
PRECISAZIONE DI CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE
con atto del 09/01/1982 rep. n°12619 Notaio Roberto Ucci
di Treviso;
- ISCRIZIONE del 26/05/2005 nn. 22239/5177: IPOTECA
VOLONTARIA di Euro 324.000,00 – capitale Euro
180.000,00 – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO -
mutuo contratto il 18/05/2005 rep. n°135238 Notaio Arrigo
Manavello di Treviso a favore di [REDACTED]
[REDACTED] a carico
degli immobili oggetto di pignoramento;
- TRASCRIZIONE del 21/10/2010 nn. 37751/23447 - ATTO
GIUDIZIARIO – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –
pignoramento immobiliare del Tribunale di Treviso in data
14/08/2010 rep. n°1125/2010 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] a
carico degli immobili del lotto in oggetto;

3) DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato
condominiale residenziale nominato Condominio “San Marco

Dario Sossai
geometra

B”, sito in Via Don Guido Tognana al civico n°27, del Comune di Arcade (DOC. FOT. – FOTO 69-70).

Il tutto è coordinato dal regolamento di condominio, con relative tabelle millesimali (ALL. 7), che di seguito vengono riassunte:

TABELLA CONDOMINIO “SAN MARCO B”

Quote di proprietà; 80/1000

Quote scala; 129/1000

Quota Interrato; 58/1000

Quota Ascensore; 132/1000

Quota Area verde; 40/1000

MAPPALE 1221 SUB 50 - (ABITAZIONE)

L’accesso all’abitazione avviene attraverso l’area scoperta antistante il fabbricato e prospiciente Via Don Guido Tognana (DOC. FOT. – FOTO 1-2-3), dalla quale si accede al vano scala condominiale (DOC. FOT. – FOTO 4-5). Da quest’ultimo, percorrendolo in salita, si raggiunge il pianerottolo del secondo ed ultimo piano dove si trova l’ingresso dell’appartamento (DOC. FOT. – FOTO 6-7-8) che è composto dai seguenti vani: un vano soggiorno-pranzo di mq 27,40 (DOC. FOT. – FOTO 9-10) servito da una terrazza di mq 8,50 (DOC. FOT. – FOTO 11), una cucina di mq 11,10 (DOC. FOT. – FOTO 12) servita da una terrazza di mq 4,40 (DOC. FOT. – FOTO 13), un disimpegno di mq 4,95 (DOC. FOT. – FOTO 14), un bagno di mq 5,00 (DOC. FOT. – FOTO 15) servito da una

Dario Sossai
geometra

terrazza di mq 1,55, una camera di mq 10,40 (DOC. FOT. – FOTO 16), una camera matrimoniale di mq 15,60 (DOC. FOT. – FOTO 17), un bagno di mq 3,60 (DOC. FOT. – FOTO 18) ed un guardaroba di mq 7,70 (DOC. FOT. – FOTO 19).

Per quanto riguarda l'impiantistica dell'immobile, c'è da segnalare che tutte le forniture primarie, ovvero riscaldamento, energia elettrica e acqua, risultano autonome, ma non è stato possibile accertare e verificare il funzionamento in quanto non risultano attivi contratti di fornitura con gli enti preposti.

L'impianto di riscaldamento è composto da dei corpi radianti dislocati in tutti i vani dell'immobile e collegati ad una caldaia alimentata da gas metano posta nella terrazza.

L'impianto elettrico è collegato ad un contatore ENEL posto sulla parete del vano scala al piano interrato.

L'impianto di approvvigionamento idrico è collegato alle condotte comunali.

Complessivamente l'intera impiantistica appare in sufficiente stato di conservazione ma necessita di interventi di manutenzione tali da verificare e garantire il corretto funzionamento.

In merito alle finiture, si rileva che la pavimentazione si presenta in piastrelle di ceramica, fatta eccezione per le camere ed il guardaroba che presentano un pavimento in listelli di legno.

Dario Sossai
geometra

I serramenti esterni dell'immobile sono costituiti da telaio in legno e vetrocamera con esternamente persiane in pvc, il cui stato di manutenzione risulta sufficiente. I serramenti interni, invece, sono in legno tamburato.

Le murature perimetrali del fabbricato si presentano in buono stato di conservazione e misurano uno spessore totale di 32 cm e sono così composte: 1 cm di intonaco tradizionale, 30 cm di blocco in laterizio forato e 1 cm di intonaco tradizionale.

La superficie calpestabile dell'intero mappale risulta pari a circa mq 100,20.

MAPPALE 394 SUB 66 - (GARAGE)

E' posto al piano interrato del complesso residenziale ed è accessibile sia da Via Don Guido Tognana (DOC. FOT. - FOTO 20-21), sia dal vano scala condominiale, ed ha una superficie calpestabile pari a mq 20,00 (DOC. FOT. - FOTO 22).

In merito alle finiture, si rileva che la pavimentazione è in calcestruzzo lisciato e le murature in cemento armato. Lo stato di manutenzione risulta buono.

4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arcade (TV), sono state riscontrate le seguenti Concessioni e/o progetti approvati relativi agli immobili oggetto di perizia:

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

- Concessione Edilizia n. 5950 del 20/02/1992 per
"costruzione fabbricato a 15 alloggi" (ALL. 8)
- Concessione Edilizia n. 5908 del 07/01/1993 per
"variante in corso d'opera a costruzione fabbricato a
complessivi 16 alloggi" (ALL. 9)
- Concessione Edilizia n. 1472 del 21/05/1993 per
"variante in corso d'opera a costruzione fabbricato a
complessivi 16 alloggi" con relativi elaborati grafici
(ALL. 10)
- Permesso di Abitabilità del 04/06/1993 (ALL. 11)

Dalla presa visione dei contenuti del Piano Regolatore Generale Vigente del comune di Arcade (TV), si rileva che gli immobili oggetto di perizia rientrano nell'area di intervento classificata come Zona Territoriale Omogenea di tipo "C2.C", regolamentata dall'art. 37 e seguenti delle Norme Tecniche di Attuazione (ALL. 12).

Dalla presa visione degli elaborati progettuali allegati alle succitate concessioni non sono state riscontrate diversità con lo stato di fatto.

5) CONFORMITA' CATASTALE

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, la documentazione catastale risulta parzialmente in ordine.

Dario Sossai
geometra

MAPPALE 1221 - (ENTE URBANO)

A seguito degli accertamenti preliminari veniva riscontrata una incongruenza tra lo stato di fatto e l'estratto di mappa catastale; infatti il fabbricato di cui fa parte il compendio pignorato non risultava inserito in mappa (ALL. 13). Preso atto dell'anomalia, il sottoscritto ha provveduto in data 21 ottobre 2014, mediante istanza scritta, alla richiesta di inserimento della sagoma del fabbricato ottenendo l'aggiornamento della mappa al Catasto Terreni.

MAPPALE 1221 SUB 1 - (AREA URBANA)

Il mappale in oggetto, pur essendo accatastato come Area Urbana, rappresenta, di fatto, l'area scoperta e/o di manovra antistante l'accesso del piano interrato e pertanto considerabile a tutti gli effetti un b.c.n.c dell'intero complesso residenziale.

L'Atto di Compravendita (ALL. 6) dichiara acquisita, da parte degli esecutati, una quota pari a 40/1000 del mappale in oggetto che non è mai stata volturata, infatti la visura catastale (ALL. 6) non riporta gli esatti e attuali intestatari. Dagli accertamenti svolti sono emerse due soluzioni per l'adeguamento della documentazione:

1 . la prima consiste nel volturare tutti i passaggi di proprietà della sola quota in oggetto così da ottenere una corretta intestazione;

Dario Sossai
geometra

2 . la seconda, fatta salva la volontà di tutti i restanti intestatari comproprietari del mappale e verificata la giusta proprietà attuale, consiste nel predisporre una pratica DOCFA per trasformare il mappale 1221 sub 1, attualmente area urbana, in b.c.n.c..

Ciò premesso, a seguito degli accertamenti svolti e a seguito delle consultazioni avute con il G.E. dott. Antonello Fabbro, è stato deciso di non procedere ad un adeguamento della documentazione, ma si è ritenuto sufficiente quantificare il presunto costo di adeguamento, come di seguito descritto:

Per la prima soluzione:

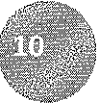
1. Spese tecniche per pratiche VOLTURA e ricerche storico ipotecarie a corpo Euro 600,00 (oltre oneri fiscali)
2. Diritti catastali Euro 180,00

Il tutto si riassume in totale Euro 780,00.

Per la seconda soluzione:

1. Spese tecniche per pratica DOCFA sottoscritta da tutti i proprietari di quote a corpo Euro 400,00 (oltre oneri fiscali)
2. Diritti catastali Euro 110,00

Il tutto si riassume in totale Euro 410,00.



Dario Sossai
geometra

6) SERVITU'

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

7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO

Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Arcade, presso gli uffici dell'Agencia del Territorio e dai rilievi eseguiti presso gli immobili oggetto di pignoramento, è stato accertato che risulta impossibile un aumento volumetrico.

8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I beni pignorati risultano di proprietà del sig. [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno ed attualmente sono inutilizzati. Infatti, da accertamenti effettuati presso l'Ufficio del Registro non risultano atti privati e/o contratti di locazione riferiti agli immobili oggetto di perizia. Inoltre, tenuto conto della composizione, disposizione, destinazione d'uso degli immobili in esecuzione e la loro difficile divisione, si propone e si ritiene utile la formazione di un unico lotto vendibile.

Dario Sossai
geometra

9) 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 mercato ne consentano 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*

Dario Sossai

geometra

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).

Il sistema (MCA) provvede a stimare i prezzi marginali che si presentano come riferimento *facilmente quantificabile* nel mercato.

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

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari ad Euro 90.536,26

Si detrae:

Costi per regolarizzazione non conformità catastali

Euro -780,00

Costi di manutenzione straordinaria impiantistica per messa in funzione a corpo

Euro -2.500,00

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di mercato del lotto oggetto di valutazione è pari ad Euro 87.256,26

IMPORTO ARROTONDATO EURO 87.000,00

(ottantasettemila/00)

Dario Sossai
geometra

10) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arcade 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° 2428/2015 (ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA), attribuendo all'immobile una classe energetica globale di tipo F.

In fede

Spresiano, lì 19 gennaio 2015

L'Esperto Stimatore

Geom. Dario Sossai



MODULARIO
F. rig. rend. 497



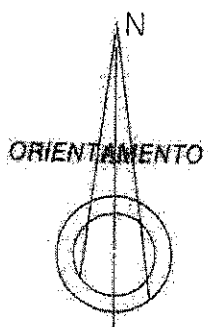
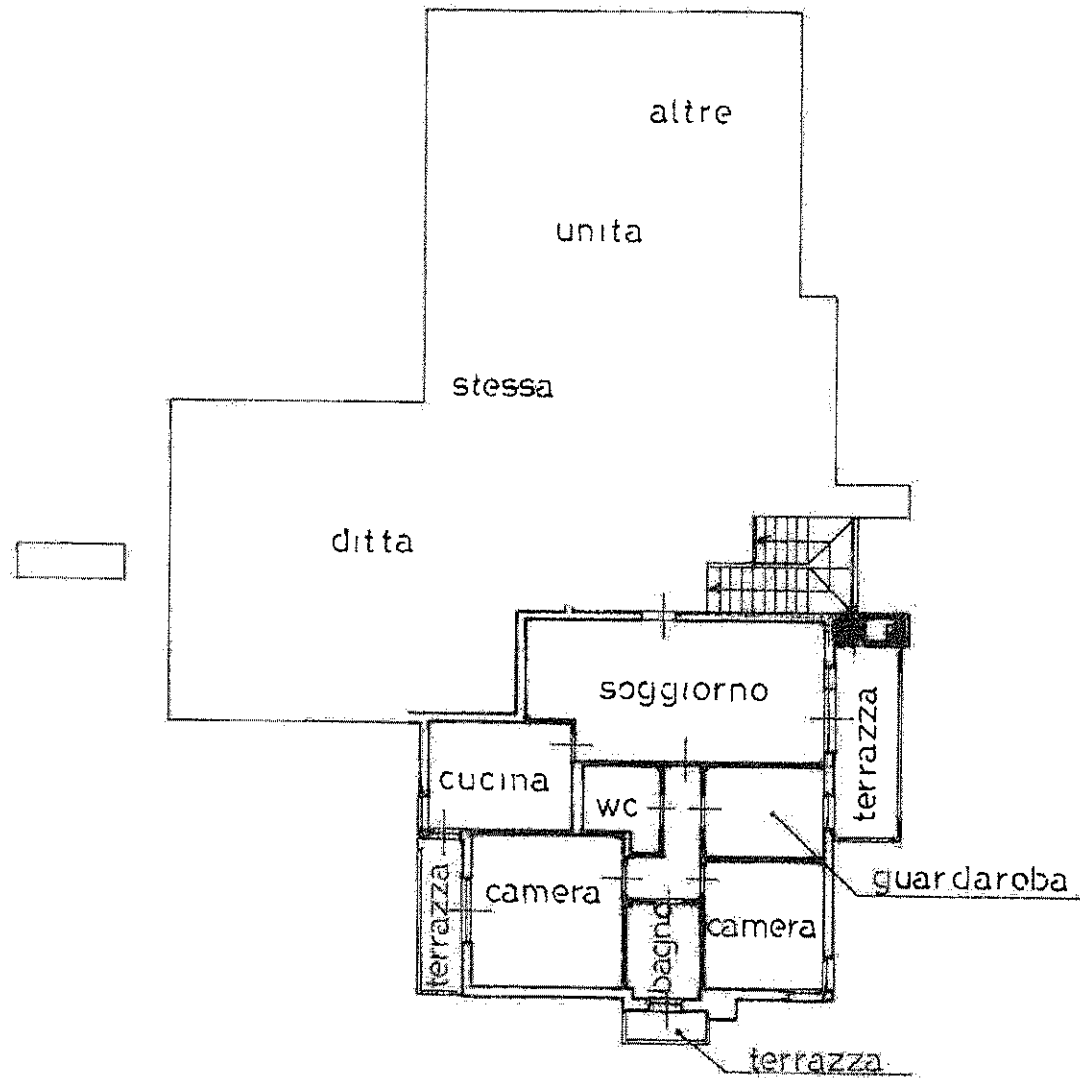
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 6N (C)

LIRE
385

Planimetria di u.i.u. in Comune di ARCADE via DON G. TOGNANA CIV.

PIANO SECONDO
H = 2.70



SCALA DI 1: 20

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/10/2014 - Comune di ARCADE(A.360) - < Foglio: 4 Particella: 1221 - Subalterno 50 >
VIA DON GIULIO TOGNANA piano: 2;

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria in variazione

Compilata dal **GEOMETRA**
BORSOI LORIS
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 03/05/1993 - Data: 21/10/2014 - n. 1 V024/232 - Richiedente SO
Fot. schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1/100
n. 1221 sub. 50 della provincia di TREVISO 2010



MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
385

Planimetria di u.i.u. in Comune di ARCADE via DON G. TOGNANA civ.

PIANO INTERRATO
H-260

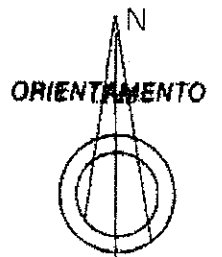
altre

unita

stessa

garage

ditta



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/10/2014 - Comune di ARCADE(A360) - < Foglio: 4 Particella: 1221 - Subalterno 60 >
VIA DON G. TOGNANA piano: 51.

Dichiarazione di N.C.
Ultima Planimetria in atti
Denuncia di variazioni

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
BORSOI LORIS

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 03/05/1993 - Data: 21/10/2014
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4 (210x297) - Fatt. di scala: 1:200
n. 1221 sub. 60
Foglio al libro del GEOMETRA Richiedente SCASSA
della provincia di TREVISO 2010
05/01/03

