

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n.578/2012

Giudice: Dott. Antonello Fabbro

Promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

RELAZIONE PERITALE

Conegliano, 15-03-2016

Il perito

Geom. Mauro Doni



RELAZIONE

Esecuzione immobiliare n.578/2012 promossa da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

PREMESSO

Che con ordinanza in data 08-01-2016, inviata a mezzo P.E.C., il G.E. dottore Antonello Fabbro nominava, quale esperto stimatore, il sottoscritto geometra Mauro Doni, nato a Conegliano il 29-06-1953, ivi domiciliato in via Madonna civ.6, CF: DNOMRA53H29C957W, iscritto al Collegio Geometri della provincia di Treviso al n.1681 nel procedimento di cui sopra.

Contestualmente fissava per il 28-01-2016 la data per il giuramento.

In tale occasione veniva nominato custode del compendio immobiliare pignorato, in sostituzione del debitore esecutato, l'Istituto Vendite Giudiziarie. Relativamente ai beni oggetto di pignoramento, ho provveduto ad effettuare verifiche on-line, all'Agenzia del Territorio di Treviso per la richiesta della documentazione catastale. Ho inoltre effettuato un'ispezione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Susegana al fine di reperire tutta la documentazione tecnica relativa all'immobile.

Nel corso del sopralluogo effettuato, preventivamente concordato con il custode nominato, ho controllato, verificato e ripreso le unità in perizia, loro consistenza e qualità, ubicazione nel contesto urbano e territoriale al fine di palesare al Sig. Giudice l'effettiva realtà dei beni.

RISPOSTA AL QUESITO

1.0 FORMAZIONE DEI LOTTI

Le unità in perizia costituiscono un fabbricato singolo composto da abitazione ai piani terra e primo, autorimessa al piano terra e area scoperta pertinenziale. E' parere del sottoscritto stimatore che il compendio, per conformazione e consistenza, costituisca un lotto unico.

1.1 UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEL BENE

Gli immobili pignorati si trovano in Comune di Susegana (capoluogo), via San



PioX n.27, strada comunale di penetrazione in zona residenziale, fruibile da via Nazionale (SS13-Pontebbana) e collegata alla viabilità secondaria.

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Susegana;

Catasto Fabbricati: Sezione C, Foglio 11°,

Mn.736 sub 2 via S. Pio X, P. T-1, Cat. A/3, Cl. 3, vani 6,5, Sup. Cat. mq.124, RC 453,19;

Mn.736 sub 3 via S. Pio X, P. T, Cat. C/6, Cl. 3, mq.35, Sup. Cat. Mq.40 RC €99,42;

Mn.736 sub 4 via S. Pio X, area urbana, mq.273.

Intestati: 1- [REDACTED] proprietà per ½;

2- [REDACTED] proprietà per ½, bene personale.

Catasto Terreni: Foglio 34°, Mn.736 di mq.370, E.U.

Con la scorta della documentazione pertinente ed a seguito del sopralluogo si è verificata, al piano terra, l'esistenza di un servizio igienico in luogo della centrale termica, variando così, in aumento, la dotazione di servizi all'unità. E' pertanto necessaria la rettifica. Vi è conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

1.3 CONFINI

Est: via S. Pio X, Nord: Mn.803, Ovest: Mn.14, Sud Mn.802.

1.4 SERVITU' ATTIVE e PASSIVE

Servitù costituite con atto del notaio E. Sartorio di Conegliano, in data 08-04-1964, rep.19862, registrato a Conegliano il 28-04-1964, n.2977, vol.121; trascritto a Treviso in data 08-05-1964 nn.8148/7470.

Sui beni pignorati non sussistono vincoli di inalienabilità o indivisibilità, né diritti demaniali o usi civici.

1.5 DITTA INTESATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA

1- [REDACTED] proprietà per ½.

2- [REDACTED] proprietà per ½, bene personale.

Ad essi pervenuto con atto pubblico del notaio Broli Paolo di Conegliano, in data



18-04-2003, rep. 3850; trascritto a Treviso il 15-05-2003 nn.18786/12744.

1.6 TRASCRIZIONI e ISCRIZIONI IPOTECARIE

Sulla scorta del certificato notarile in atti:

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria iscritta in data 15-05-2003, ai numeri 18787/4342, per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà (ove il sig. [REDACTED] interviene quale debitore e datore di ipoteca per la restante quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà) e gravante su tutti i beni per l'intero della proprietà, a favore della [REDACTED] in forza del contratto di mutuo del notaio P. Brolli di Conegliano, del 18-04-2003, rep.3851.

Ipoteca legale iscritta in data 13-02-2004, ai numeri 6235/1519, per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà e gravante, per i diritti pari alla quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà, su tutti i beni, a favore della [REDACTED]; ipoteca sorta in forza di atto amministrativo della stessa in data 27-01-2004, rep.220.

Ipoteca legale iscritta in data 02-04-2007, ai numeri 15736/3978, per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà e gravante, per i diritti pari alla quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà, su tutti i beni, a favore della [REDACTED] ipoteca sorta in forza di atto amministrativo della stessa in data 28-03-2007, rep.108896/113.

Ipoteca giudiziale iscritta in data 08-09-2011, ai numeri 30861/6446, per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà e gravante, per i diritti pari alla quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà, su tutti i beni, a favore della [REDACTED] ipoteca sorta in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso, Sezione Distaccata di Conegliano, in data 22-06-2011, rep.691/11.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Verbale di pignoramento immobili, dell'Ufficiale Giudiziario di Conegliano, rep.1466/2012, trascritto in data 26-07-2012, ai numeri 23312/17093, per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà e gravante, per i diritti pari alla quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà, su tutti i beni, a favore della [REDACTED]

1.7 DESCRIZIONE GENERALE del LOTTO

Previo accordo con il custode, in data 29-02-2016, ho eseguito il sopralluogo



accertando quanto segue. Le unità in perizia concretizzano un villino isolato ad uso abitazione, dato da due piani, dei quali:

- PIANO TERRA: ampia autorimessa, ingresso, distribuzione e scale interne, cantina, centrale termica, magazzino. Cantina, centrale termica e magazzino (destinazione originaria) hanno un diverso utilizzo e cioè: tavernetta, bagno, studio (Foto n.11-12-13-14). La caldaia, a gas metano, per il riscaldamento e acqua calda sanitaria, è stata spostata all'esterno, lato ovest (Foto n.10).

Altezza interna mt.2,20.

- PIANO PRIMO: corridoi, giorno (Foto n.15) e notte, di distribuzione a n.2 camere da letto (Foto n.20-21), bagno (Foto n.16), soggiorno (Foto n.19) con terrazzino collegato alle scale esterne principali (Foto n.1-3), cucina (Foto n.18) con ripostiglio (Foto n.17) e terrazzino (Foto n.2). Da quest'ultimo vano si accede al vano scale interno di collegamento al piano terra. Altezza interna mt.2,85.

Il fabbricato è dotato di area scoperta pertinenziale, di mq.273, adibita a giardino. Il lotto è completamente recintato.

Strutturalmente è costituito da muratura portante in laterizio intonacato, solai in latero-cemento, copertura inclinata a due falde (Foto n.1-2-3).

L'immobile è ubicato in zona residenziale, nei pressi del centro cittadino, usufruendo di servizi pubblici e privati nelle vicinanze. In relazione all'epoca di costruzione, è in condizioni di manutenzione e conservazione normali.

Le finiture sono a civile con:

pavimenti: in palladiana e ceramica di varia pezzatura; camere in lamparquet di rovere. Battuto di cemento per l'autorimessa.

Serramenti: interni in legno laccato; esterni in legno laccato con vetro-camera e avvolgibili in PVC.

Impianti: elettrico sotto traccia; riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas metano, corpi scaldanti in acciaio.

CONSISTENZA Piano Primo (superficie calpestabile)

Ingresso: mq. 7,89

Cucina: mq. 14,82



Ripostiglio:	mq. 2,17
Soggiorno:	mq. 17,68
Corridoio notte:	mq. 2,02
Bagno:	mq. 4,57
Camera:	mq. 14,72
Camera:	<u>mq. 14,73</u>
Totale superficie netta	mq. 78,60
Terrazzi	mq. 11,05

CONSISTENZA Piano Terra (superficie calpestabile)

Ingresso/corridoio:	mq. 9,00
Magazzino:	mq. 14,72
C.T./bagno:	mq. 4,74
Cantina:	<u>mq. 14,37</u>
Totale superficie netta	mq. 42,83
Superficie Commerciale accessori:	mq. 54,60
Autorimessa:	mq. 35,40
Superficie Commerciale autorimessa:	mq. 40,72
S.E.L. Superficie esterna lorda appartamento:	mq. 192,90
S.I.L. Superficie interna lorda appartamento:	mq. 170,46
S.I.N. Superficie interna netta appartamento:	mq. 161,86

La superficie dell'immobile misurata secondo il criterio SEL/SIL/SIN misura complessivamente mq.525,22.

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, misura complessivamente mq.157,63 (137,27+20,36).

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

L'immobile, evidenziato in rosso (estratto di P.R.G.) è ubicato in - **Z.T.O. C1.1**, zona estensiva.

Esso fu costruito in forza di :

- AUTORIZZAZIONE per COSTRUZIONI EDILIZIE, rilasciata in data 05-06-1961, prot.2005.
- AUTORIZZAZIONE di ABITABILITA' di CASA, rilasciata in data 15-11-1962, prot.5182.
- CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA, Legge n.47/1985, per ampliamento,



modifiche interne ed esterne, prot.8574 del 13-05-1998.

In relazione a quest'ultima, al sopralluogo sono state accertate le seguenti difformità:

CUCINA: opere interne con il ricavo di ripostiglio (**Foto n.17**, Planimetria catastale, Planimetria S.C.); posizione della porta di accesso al terrazzo (**Foto n.2-18**, Planimetria catastale, Planimetria S.C.).

SOGGIORNO: porta di accesso al terrazzo (**Foto n.3-19**, Planimetria catastale).

Quanto sopra è sanabile ai sensi dell'art.34, Legge n.380/2001 con i seguenti costi:

- sanzione amministrativa:	€. 516,00
- spese tecniche per pratica amministrativa:	€. 1.000,00
Compressivi	€. 1.516,00

ACCESSORIO: prefabbricato in legno/metallo, ubicato nella corte pertinenziale, lato ovest (**Foto n.4-5**), **privo di autorizzazione**.

ACCESSORIO: prefabbricato in plastica/metallo, insistente tra il fabbricato ed il confine di proprietà, lato nord, (**Foto n.2-6-7**), **privo di autorizzazione**.

1.9 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Attualmente l'immobile è occupato da (Allegato):

[REDACTED] proprietario per 1/2;

[REDACTED]

Da ispezione presso AGENZIA delle ENTRATE di Conegliano, non è stato reperito alcun contratto di locazione/comodato a nome dell'esecutata, quale locatrice/comodante (Allegato).

1.10 DIVISIBILITA'

Stante consistenza e conformazione, non ci sono i presupposti per la divisibilità in natura.

1.11 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Con riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, nello affrontare il tema specifico, il criterio più opportuno da adottare ritengo sia il Metodo del Confronto di Mercato. Metodo integrato, oltre che dalla comparazione finale con valori medi, per immobili similari, riscontrati nel ambito



territoriale (non solo locale), da un affinato calcolo tecnico-numerico.

Detta modalità considera ed elabora elementi specifici dell'immobile quali:

- collocazione nel contesto territoriale ed urbano;
- superficie commerciale dei vari componenti;
- anno di ultimazione lavori;
- coefficienti di vetustà;
- aggiunte e/o detrazioni per peculiarità specifiche;
- valore medio unitario di nuova costruzione (a mq. di superficie commerciale).

L'immobile, pur in condizione di manutenzione e conservazione normali, nella dotazione di impianti, finiture, isolamenti ed accessori, appare datato e riconducibile all'epoca di costruzione e non adeguato, sotto il profilo energetico, alla normativa e contingenza economica attuale. Si evidenzia l'altezza ridotta del piano terra.

Relativamente all'autorimessa, si fa presente inoltre le dimensioni ridotte dello spazio di stazionamento e la scarsa larghezza dell'ingresso carrajo, riconducibili agli standards economici dell'epoca di costruzione del fabbricato, compreso le dimensioni delle auto. Il che permette la sosta, anche non agevolmente, solo di utilitarie, riconducendo il bene, come di fatto, a magazzino (**Foto n.8-9**).

Ciò, al fine di giungere ad un valore unitario (€/mq) e successivo valore complessivo realizzabile dalla collocazione del compendio nel mercato immobiliare. Fonti informative: conoscenza professionale del mercato; interscambio informativo con colleghi ed operatori specifici; immobili vicini in recente esecuzione; stipule recenti; stampa specializzata.

Gli accessori privi di autorizzazione, di cui al punto 1.8, non sono considerati in termini estimativi.

IMMOBILE	<u>Mq. lordi</u>	<u>Mq. commerciali</u>
Superficie commerciale abitazione P. 1°= 100%	mq. 97,58	mq. 97,58
Superficie commerciale terrazzi= 33%	mq. 11,05	mq. 3,65
Superficie commerciale abitazione P. T°= 66%	mq. 54,60	<u>mq. 36,04</u>
Totale superficie commerciale appartamento		Mq. 137,27
Valore abitazione: mq.137,27x€.950,00=		€. 130.406,50



Superficie commerciale autorimessa= 50%x40,72= mq. 20,36	
Valore autorimessa: mq.20,36x€950,00=	€. 19.342,00
Valore compendio:	€. 149.748,50
Costo sanatoria edilizia:	€. 1.516,00
Totale valore ragguagliato:	€. 148.232,50
Che si arrotondano a (Eurocentoquarantotto/100)	€. 148.000,00

1.13 RIEPILOGO

Concomitamento di deposito, provvedo all'inoltro della presente al legale dei creditori, al custode e all'esecutata.

1.14 ELENCO ALLEGATI

- Atto notarile pubblico di acquisto
- Estratto mappa Catasto Terreni
- Visura CT Mn.736
- Visura CEU per soggetto
- Visura CEU storica per immobile
- Planimetrie Mn.736 sub 2-3-4
- Ripresa satellitare - Estratto di PRG
- Autorizzazione prot.2005 del 05-06-1961
- Autorizzazione prot.2005 - Grafici
- Autorizzazione prot.2005 - Abitabilità
- Concessione Edilizia in Sanatoria
- Concessione Edilizia in Sanatoria - Grafici
- Concessione Edilizia in Sanatoria - Relazione
- Planimetrie superfici SEL-SIL-SIN-SC
- Agenzia Entrate
- Certificato di Stato di famiglia

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Planimetrie di riferimento dei coni di ripresa di n.21 scatti.

Il perito

Geom. Mauro Doni





MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(M. DICRETTO-LEGGE 10 APRILE 1978, N. 652)

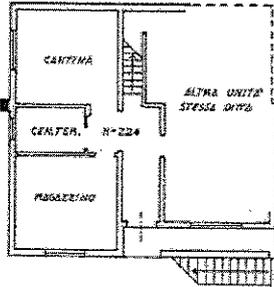
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SUSEGANA

Via S. PIO X

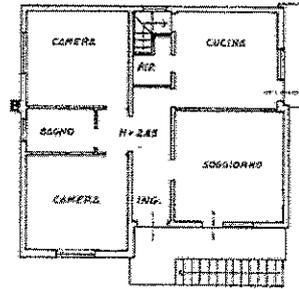
Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SUSEGANA

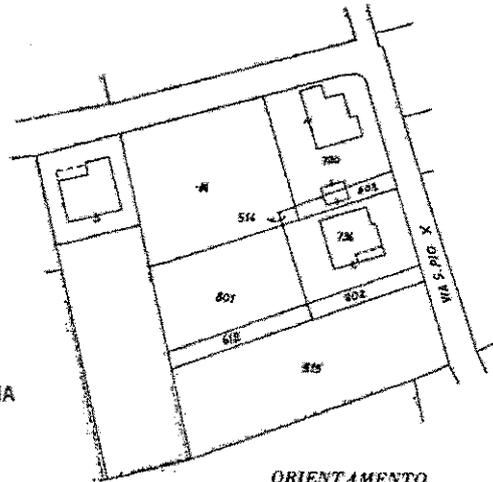
Scheda N.º 02



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

COMUNE SUSEGANA
FOGLIO 34
MAPP. 736

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 2 1987
PROT. N.º 27829

V87
27870A

Compilata dal

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

ARCH. CESCONE RAFFAELE

Iscritto all'Albo degli Architetti

della Provincia di TREVISO

DATA 28 MAG 1987

Firma:

CESCONE RAFFAELE Architetto
ALBO ARCHITETTI
PROVINCIA DI TREVISO
N.º 481



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

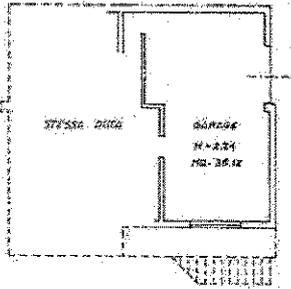
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(P.L. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1976, N. 302)

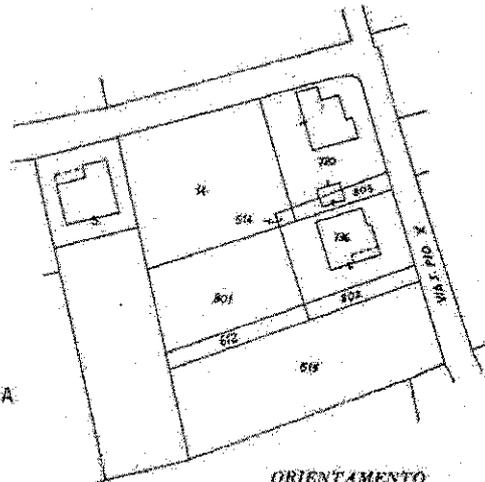
Planimetria dell'immobile sito nel Comune di SUSEGANA foglio S. PIO X

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N° 03



PIANO TERRA



COMUNE SUSEGANA
FOGLIO 34
MAPP. 736

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Comune di SUSEGANA (L.014) - < Sez. Urb.: C - Foglio: 11 - Particella: 736 - Subalterno: 3 >
Catasto dei fabbricati - Situazione al 02/02/2016
S. S. PIO X piano: T;

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
ROT. N°	17310

Compilata dal
(Titolo, nome e cognome del scrivano)
ARCH. CESCON RAFFAELE
Iscritto all'Albo degli Architetti
della Provincia di TREVISO
DATA 20 MAG 1987
Firma: [Signature]

CESCON RAFFAELE Architetto
ALBO ARCHITETTI
PROVINCIA DI TREVISO
N° 491

1/14/87 (1)

Firmato Da: DONI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 1 SerialId: fa005d6d6211d38d01860d0d2842



MODULARIO
F. 109 - 1991 - 406



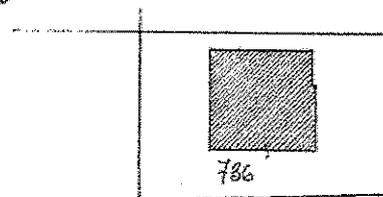
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)

LIRE
400

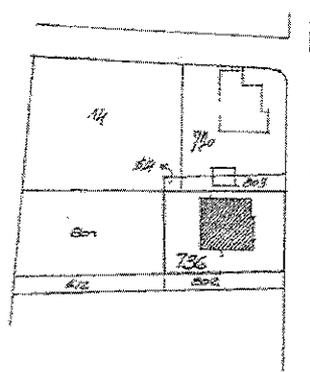
Planimetria di u.i.u. in Comune di SUSECANA via DO X civ. _____

*Ingrossamento
scala 1:500*



AREA SCOPERTA Nq 273
AREA COPERTA Nq 97

*Estratto mappa
scala 1:1000*



COMUNE DI SUSECANA
SEI. C. Fog. 11 - MAP. 736

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:1000

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Completata dal <u>GEOMETRA</u>
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	(Firma Geometa e camp.) <u>SCHIARON EFREM</u>
Identificativi catastali	iscritto all'albo da <u>GEOMETRA</u>
F. dd. <u>522 C</u>	della provincia di <u>TREVISO</u> n. <u>2175</u>
n. <u>336</u> sub. <u>1</u>	date <u>12.12.91</u> Firma <u>[Firma]</u>

RISERVATO ALL'UFFICIO

20 DIC 1991

15430

Comune di SUSECANA (LO14) - Sez.Urb.: C - Foglio: 11 - Particella: 736 - Subalterno: 4 >

input 01

Firmato Da: DONI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 1eaff6dd6211638ef31866bc021842

