

# TRIBUNALE DI TREVISO

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 188/2011

GIUDICE DELEGATO DOTT. ANTONELLO FABBRO

PERIZIA DI STIMA DI  
"APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO", SITO IN VIA ROMA N.41

COMUNE DI CESSALTO (TV)



## PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI SOGGETTI A ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 188/2011

PROMOSSA DA:

"CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA S.P.A." CON SEDE IN VENEZIA (VE) San Marco 4216, C.F: 02089921205.

CONTRO:

- [REDACTED]

INTERVENUTI :

-ITALFONDIARIO S.P.A. nell'interesse di [REDACTED], in persona dell'omonimo titolare sig. [REDACTED]

-UNIRISCOSSIONI S.p.a. ora EQUITALIA NOMOS S.p.a.

## INDICE:

1	Premessa e incarico	pag. 2
2	Formazione dei lotti	pag. 3
3	Ubicazione e accessibilità	pag. 3
4	Identificazione catastale	pag. 3
5	Confini	pag. 3
6	Servitù	pag. 4
7	Atto di provenienza	pag. 4
8	Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567	pag. 4
9	Iscrizioni e trascrizioni	pag. 5
10	Limiti ed assunzioni	pag. 6
11	Regolarità edilizia e difformità rilevate	pag. 6
12	Verifica della conformità catastale	pag. 6
13	Disponibilità dell'immobile	pag. 6
14	Occupazione dell'immobile	pag. 6
15	Descrizione della classe energetica	pag. 6
16	Descrizione dei beni	pag. 7
17	Metodi di stima	pag. 7
18	Calcolo delle superfici	pag. 9
19	Valore di mercato dell'immobile	pag. 9
20	Costo di mercato per ristrutturazione	pag. 9
21	Stima del valore di vendita forzata	pag. 10
22	Prezzo base d'asta	pag. 10
23	Conclusioni	pag. 10
24	Elenco allegati	pag. 11

### **1. PREMESSA E INCARICO**

A seguito dell'incarico affidatomi in data 11.06.2015 alle ore 10,00 presso il Tribunale di Treviso, dal Giudice Esecutore dott. Antonello Fabbro, per la stima del bene immobile sito in Comune di Cessalto (TV), in via Roma n. 41, io sottoscritta architetto Cristina Vendrame C. F: VNDCST65L66F999I, con studio professionale a Oderzo (TV), in Piazza Grande 10/6, iscritta all'Ordine degli Architetti di Treviso e provincia al n. 1398, dopo il giuramento di rito, ho accettato il presente incarico.

Il Giudice dell'esecuzione ha disposto l'udienza per il giorno 9.12.2015 alle ore 10.00 per la comparizione delle parti, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari al fine dell'adozione dei provvedimenti di cui all'Art. 569 c.p.c. ha inoltre avvisato che copia della perizia sarà loro inviata direttamente dall'esperto almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza sopra fissata.

Dopo averne esaminato il suo contenuto, ho provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di espletare l'incarico di cui all'art. 173-BIS disp. att. c.p.c.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 18.06.2015, con l'invio della richiesta di documentazione urbanistica e catastale al Comune;

Le operazioni sono proseguite nei giorni successivi, con l'analisi di tutta la documentazione, l'accesso forzoso con cambio della serratura dell'immobile, effettuato il giorno venerdì 17.07.2015 alle ore 9.30, con le forze dell'ordine e con l'ing. Massimo De Luca dell'I.V.G. di Treviso, custode del bene.

Infatti, nonostante il signor [REDACTED] fosse stato avvisato che era necessario visionare l'immobile per effettuare la perizia, non si è fatto trovare in casa. Durante il sopralluogo si è presa visione del fabbricato, rilevandone le caratteristiche tecniche costruttive, il grado di finitura, lo stato di manutenzione, l'ubicazione, effettuando l'opportuna documentazione fotografica, confrontando lo stato dei luoghi con le planimetrie e le mappe catastali.

## **2. FORMAZIONE DEI LOTTI**

Rilevato che i beni constano di un appartamento, si predispose la presente relazione per la vendita in **LOTTO UNICO**, per favorire l'esitabilità in fase d'asta.

## **3. UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEL BENE**

L'immobile ubicato in via Roma n.41, nel Comune di Cessalto, è un appartamento al piano primo di un fabbricato in linea prospiciente la strada principale del comune, si accede da un ingresso esclusivo al piano terra lungo il marciapiedi che costeggia la strada.

## **4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Catasto Urbano** - Comune di Cessalto (TV)

Sez.	Fog.	Mapp.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
A	7	371	2		A/3	3	6 vani	€ 356,36

**INTESTATI:**

[REDACTED] proprietà per 1/1.

## **5. CONFINI**

L'immobile in oggetto confina a nord con prospetto sulla strada provinciale via Roma, a est e a ovest con proprietà di terzi, a sud con prospetto sulla proprietà dei venditori.

## 6. SERVITU'

La proprietà oggetto di valutazione non presenta servitù attive o passive espresse.

## 7. ATTO DI PROVENIENZA

Atto di Compravendita dal dottor Antonio Bianchini, notaio in San Donà di Piave in data 9.07.2001, Rep. n. 101288, Racc. 29356.

## 8. CERTIFICAZIONE NOTARILE AI SENSI DELL'Art. 567 comma 2 C.P.C. del Notaio Paolo Talice.

Certificato notarile redatto dal dott. Notaio Paolo Talice, con studio a Treviso, in via Silvio Pellico n. 1 per conto della "CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA S.P.A." CON SEDE IN VENEZIA(VE), nei confronti del signor [REDACTED]

Descrizione degli immobili:

### Catasto Urbano - Comune di Cessalto (TV)

Sez	Fog.	Mapp.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
A	7	371	2		A/3	3	6 vani	€ 356,36

### Catasto Terreni - Comune di Oderzo (TV)

Fog.	Part.	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie	Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
A/7	371	-	-	ENTE URBANO	324 mq	-	-	-

Il notaio, assumendosi la propria responsabilità nel certificato datato 2.09.2011(vedi allegato), dichiara che l'immobile sopradescritto è in piena ed esclusiva proprietà del signor [REDACTED] per atto di compravendita del dottor Antonio Bianchini, notaio in San Donà di Piave in data 9.07.2001, Rep. n. 101288, Racc. 29356.

E che al ventennio gli immobili erano intestati a:

- 1) [REDACTED] per atto di compravendita in data 5.07.1962 Rep. n. 8719 del notaio Americo Pasqualis di Portogruaro (VE), trascritto a Treviso in data 19.07.1962 ai n.n. 10883/9753;

2) [redacted] per la quota di 3/9 di piena proprietà;

[redacted] per la quota di 2/9 di piena proprietà;

[redacted] per la quota di 2/9 di piena proprietà;

[redacted] per la quota di 2/9 di piena proprietà; in forza di denuncia di successione legittima in morte del sig. [redacted] apertasi in data 24.07.1991, denuncia registrata a San Donà di Piave (VE) il 27.12.1991 al n. 5, Vol. 149 e trascritta a Treviso in data 4.04.1992 ai numeri 11099/8699 e successivo atto di accettazione tacita di eredità in data 9.07.2001 Rep. n. 101288 Notaio Antonio Bianchini di San Donà di Piave (VE), trascritto a Treviso in data 27.07.2001 ai n.n. 30791/21967.

3) [redacted] per la piena proprietà, per atto di compravendita in data 9 luglio 2001 Rep. n. 101288 Notaio Antonio Bianchi di San Donà di Piave (VE).

Nel ventennio gli immobili sopradescritti risultano liberi da formalità pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai documenti e registri, ad eccezione di quanto sotto indicato:

- Ipoteca volontaria di lire duecentomila lire iscritta a Treviso in data 27.07.2011 ai nn. 30793/5340 in forza di mutuo contratto in data 9.07.2011 Rep. n. 101289 Notaio Antonio Bianchini di San Donà di Piave (VE), a favore della banca intesabci S.P.A.” con sede in Milano (MI).
- Ipoteca legale di euro undicimilacinquecentosettantadue iscritta a Treviso in data 22.09.2006 ai n.n. 47292/12092 in forza d’atto del Pubblico Ufficiale dell’Uniriscossione S.P.A. in data 16.09.2006 Rep. n. 132698/113, a favore dell’Uniriscossione S.p.a. con sede in Torino, a carico del signor [redacted]
- atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 22.02.2011, Rep. n. 899 del Tribunale di Treviso, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 31.03.2011 ai nn. 11093/7255, contro [redacted]

## **9. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

I mappali censiti al foglio 7 mappale 371, sub 2, risultano di piena proprietà del signor

[REDACTED] proprietà per 1/1 in forza dell'atto di Compravendita dal dottor Antonio Bianchini, notaio in San Donà di Piave in data 9.07.2001, Rep. n. 101288.

- **Iscrizione contro del 22.09.2006-** Reg. Part. 12092 reg. gen. 47292- Pubblico ufficiale UNIRISCOSSIONI S.P.A. SEDE TORINO – IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATA DAL D.LGS. 46/99 E DAI D.LGS. 193/01 – CONTRO [REDACTED]  
Annotazione presentata il 7.02.2013 : atto 0803 CANCELLAZIONE TOTALE.
- **Trascrizione contro del 31.03.2011** Reg. Part. 7255 Reg. Gen. 11093 pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. 899/2011 del 22/02/2011 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA S.P.A. CON SEDE A VENEZIA contro [REDACTED]

## **10. REGOLARITA' EDILIZIA E DIFFORMITA' RILEVATE**

L'appartamento oggetto di stima è stato edificato con nulla osta rilasciato dal comune di Cessalto del 13 aprile 1965, per la realizzazione delle opere in sopraelevazione ed ampliamento del bene sottostante. La licenza di abitabilità riporta la data del 6 maggio 1966.

Dal sopralluogo effettuato lo stato dei luoghi risulta conforme.

## **11. VERIFICA DELLA CONFORMITA' CATASTALE**

Dal sopralluogo presso l'immobile avvenuto in data 17.07.2015, lo stato dei luoghi risulta conforme a quanto rappresentato nella scheda catastale.

## **12. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

L'immobile attualmente risulta libero.

## **13. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

In seguito a ispezione giudiziale l'immobile risulta libero.

## **14. DESCRIZIONE DELLA CLASSE ENERGETICA**

Dopo aver proceduto agli accertamenti sullo stato di fatto del fabbricato e aver fatto redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, viene attribuita all'immobile la classe energetica "E".

## **15. DESCRIZIONE DEI BENI**

L'immobile oggetto di perizia è stato edificato nell'anno 1965, è un'abitazione al piano primo di un fabbricato di tipologia "in linea". L'accesso avviene da un ingresso esclusivo al piano terra con una scala che conduce al piano primo.

L'abitazione di superficie coperta di mq. 212,30, si sviluppa in tre locali nella zona giorno e quattro nella zona notte, vi sono inoltre due terrazze una sul fronte strada di mq. 17,00, l'altra verso sud di mq. 28,60.

Il sopralluogo è avvenuto con le Forze dell'Ordine, il fabbro per il cambio di serratura e l'ingegnere Massimo De Luca, per conto dell'Istituto vendite giudiziarie. L'immobile risultava ammobiliato e vi erano anche oggetti personali; ora il custode del bene è l'istituto vendite giudiziarie.

L'immobile presenta uno stato manutentivo scadente, con finiture di tipo economico tipiche degli anni '60, epoca della sua costruzione; i pavimenti della zona giorno sono in piastrelle di graniglia, quelli della zona notte in piastrelle di ceramica. I serramenti sono in legno con vetro singolo.

L'immobile è dotato di radiatori per il riscaldamento, in cucina è presente una caldaia a gas, mentre la cucina viene alimentata da una bombola a gas, l'immobile non è dotato di pertinenze.

## **16. METODI DI STIMA**

Data la carenza di compravendite negli ultimi 24 mesi, non si sono potuti trovare sul mercato immobiliare dei beni comparabili che permettessero di utilizzare il metodo di stima con l'applicazione degli standards internazionali definito "MCA" *Marchet Comparison Approach*.

Quindi la stima del più probabile valore di mercato, è stata trovata utilizzando due metodi: quello sintetico-comparativo e quello definito "costo di ricostruzione deprezzato".

La determinazione del prezzo unitario è stata trovata mediante l'analisi delle informazioni assunte dagli operatori di mercato della zona e consultando l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. La stima ha tenuto in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, in particolare le caratteristiche costruttive, l'epoca di costruzione, l'ubicazione e l'accessibilità, le dotazioni impiantistiche e l'effettivo stato di manutenzione.

Trattandosi di un immobile privo di isolamenti e privo di alcune finiture che caratterizzano il livello di standards dell'immobile, dopo aver reperito il prezzo medio di mercato confrontando i diversi dati sopradetti, è stato considerato congruo il valore di €1.000,00/mq. per l'immobile residenziale.

Al valore risultante è stato tolto l'importo necessario per una ristrutturazione che rendesse abitabile l'immobile, il costo di ristrutturazione è stato desunto dai valori medi del Prezziario della Regione Veneto 2013.

### **VENDITA FORZATA**

L'incarico conferito dal Giudice Esecutore, si riferisce al "valore dell'immobile", inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere "esitato alla pubblica asta"; tale valore, richiama fedelmente quello economico corrispondente del valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di "vendita forzata" è necessario comprendere le circostanze in cui il bene viene trasferito, al fine di poter quantificare correttamente gli oneri a cui il bene da trasferire è assoggettato. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

### **VALORE DI MERCATO**

Il valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, o sia disponibile per un numero di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse;
- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte) e le spese di intermediazione.

Il valore di mercato esclude la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali. Per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale l'immobile sarebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenziente, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale nell'ambito del quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizione. Per applicare tale metodo si devono eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quello oggetto della presente valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti e richiedere i prezzi in zona da operatori del settore immobiliare ed edilizio.

Il valore commerciale è un presupposto necessario da valutare per determinare in seguito il prezzo a base d'asta.



## **PREZZO A BASE D'ASTA**

Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura:

- difficoltà a visionare l'immobile;
- imposta per il trasferimento del bene: il valore sul quale è calcolata l'imposta è pari al prezzo di aggiudicazione e non al valore catastale del bene;
- decreto di trasferimento e possesso del bene: il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta;
- difficoltà per l'aggiudicatario di accedere al bene in tempi rapidi;
- la vendita avviene senza le garanzie per i vizi sul bene stabilite per legge;
- la mancata attività di marketing.

Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato per aumentare la platea di possibili acquirenti.

## **17. CALCOLO DELLE SUPERFICI**

<b>Abitazione</b> (foglio A/7, mappale 371 sub 2)	$8,22 * 14,80 =$	<b>212,70 mq.</b>
<b>Scala</b>	$- 2,20 * 4,60 =$	<b><u>10,10 mq.</u></b> <b>202,60 mq.</b>
<b>Terrazze</b>	$14,20 * 1,20 =$	<b>17,00 mq.</b>
	$4,20 * 6,80 =$	<b>28,60 mq</b>
<b>Scala</b>	$2,20 * 4,60 =$	<b><u>10,10 mq.</u></b> <b>55,70 mq.</b>

## **18. VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE AL NUOVO**

<b>Superficie abitazione</b>	$202,60 \text{ mq} * \text{€}/\text{mq. } 1.000,00$	$=$	<b>€ 202.600,00</b>
<b>Superficie terrazze e scala</b>	$55,70 \text{ mq} * 0,3 * \text{€}/\text{mq. } 1.000,00$	$=$	<b>€ 16.700,00</b>
<b>Valore di mercato dell'abitazione</b>			<b><u>€ 219.300,00</u></b>

## **19. COSTO DI MERCATO PER RISTRUTTURAZIONE**

<b>Superficie abitazione</b>	$219,30 \text{ mq} * \text{€}/\text{mq. } 650,00$	$=$	<b>€ 142.545,00</b>
<b>Costo totale di ristrutturazione</b>			<b><u>€ 142.545,00</u></b>

**Valore di costo di costruzione deprezzato:**

**€ 219.300,00 - € 142.545,00 = € 76.755,00**

**20. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente all'asta rispetto al libero mercato, quali ad esempio, la vendita senza garanzia dei vizi sul bene, le difficoltà a visionare l'immobile, la mancata attività di marketing, la maggior imposta per il trasferimento del bene, i tempi per ottenere il decreto di trasferimento del bene.

In considerazione di questi aspetti il valore d'asta stabilito è il seguente:

**Euro 70.000,00 = settantamila euro.**

**21. PREZZO A BASE D'ASTA**

Il prezzo a base d'asta è pari a **euro 70.000,00 = settantamila euro.**

**22. CONCLUSIONI**

Dopo il ritiro della documentazione dell'immobile in cancelleria, ho provveduto a reperire e verificare la seguente documentazione:

- elenco delle ispezioni e trascrizioni pregiudizievoli sull' esecutato e sui beni pignorati;
- atto di provenienza;
- visure catastali storiche dei beni;
- documentazione tecnica per la corretta identificazione dei beni e il confronto con i beni dell'atto di pignoramento;
- conformità urbanistica, edilizia e catastale;
- conformità dei luoghi alla documentazione tecnica e catastale;
- attestato di prestazione energetica;
- analisi del mercato immobiliare della zona, valutazione di mercato e valutazione a base d'asta dei beni.

Il valore dell'immobile è stato calcolato tenuto conto della contingenza e degli scenari del mercato, dopo aver verificato la non opponibilità alla procedura esecutiva, è stata redatta la scheda sintetica.

Infine si è provveduto al deposito telematico della presente perizia di stima nella modalità richiesta, a mezzo posta elettronica ai creditori precedenti, al debitore anche se non costituito ed al custode del bene, infine al deposito cartaceo dell'originale comprensivo degli allegati presso la cancelleria.

Ritenuto di aver svolto in modo esauriente il mandato affidatomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e consegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Con osservanza,

Oderzo 15.10.2015

il C.T.U.

Arch. Cristina Vendrame

### **23. ELENCO ALLEGATI**

- Allegato 1:** Provvedimento G.E. 27/02/2015 di nomina Esperto C.T.U. per la stima dei beni pignorati;
- Allegato 2:** Verbale G.E. 21/05/2015: Conferimento Incarico di stima C.T.U. e Quesiti Posti al C.T.U.;
- Allegato 3:** Copia Atto di Pignoramento E.I. 454/2011: Atto di Pignoramento del 1.06.2011;
- Allegato 4:** Atto d'intervento;
- Allegato 5:** Ispezioni ipocatastali;
- Allegato 6:** Atto di compravendita Notaio Antonio Bianchini;
- Allegato 7:** Certificato Notarile ai sensi dell' Art. 567 c.p.c. del Notaio Paolo Talice di Treviso del 2.09.2011;
- Allegato 8:** Mappa catastale;
- Allegato 9:** Visure catastali;
- Allegato10:** Scheda catastale dell'immobile;
- Allegato11:** Piante in scala 1:100;
- Allegato12:** Nulla osta per i lavori edili;
- Allegato13:** Abitabilità;
- Allegato14:** Attestato di Prestazione Energetica;
- Allegato15:** Valori OMI;
- Allegato16:** Documentazione fotografica;
- Allegato17:** Ordinanza di vendita;
- Allegato18:** Avviso d'Asta.

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Treviso

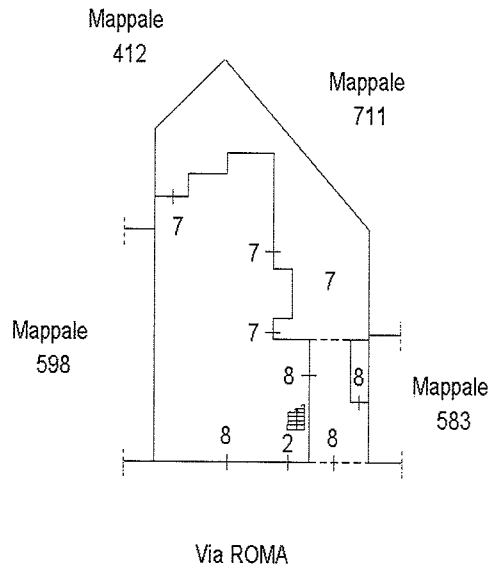
**ELABORATO PLANIMETRICO**  
Compilato da:  
Spano Giuseppe  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Venezia N. 1199

Comune di Cessalto  
Sezione: A Foglio: 7 Particella: 371

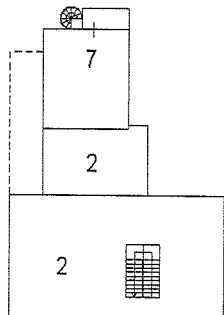
Protocollo n. 000255787 del 10/04/2003  
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

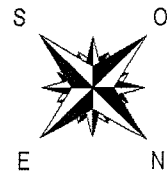
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/06/2015 - Comune di CESSALTO (C580) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 7 - Particella: 371 - Elaborato planimetrico >



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

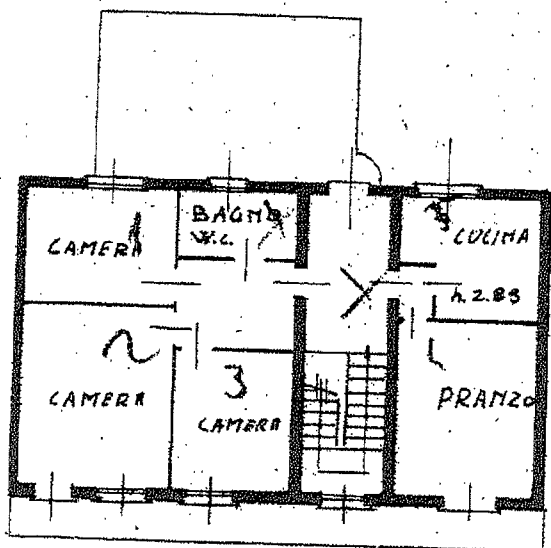


Ultima planimetria in atti

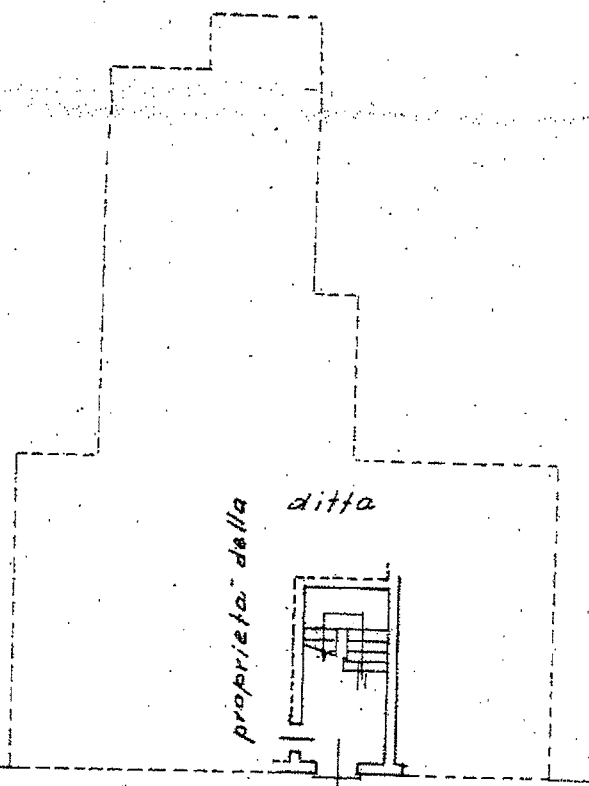


N=100

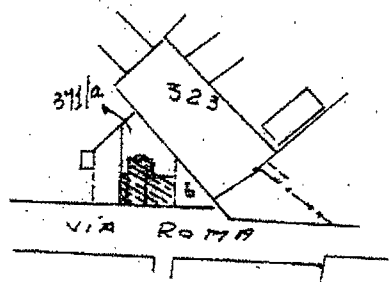
E=400



**PIANO PRIMO**



**PIANO TERRA**



COMUNE DI CESSALTO  
 SEZ. A Foglio VII° Mapp. 371/a  
 Scala 1:2000

ORIENTAMENTO



Scala di 1:200

RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

P66  
 60

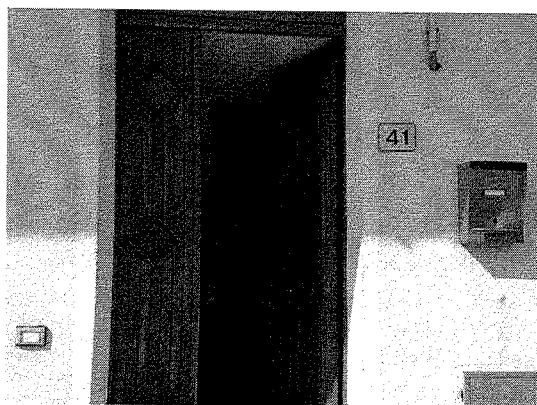


Compilata dal Geomo  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
**MARCO VERCELLINO**  
 Iscritto all'Albo dei Geometri  
 della Provincia di Venezia  
 DATA 12 maggio 1966  
 Firma: \_\_\_\_\_

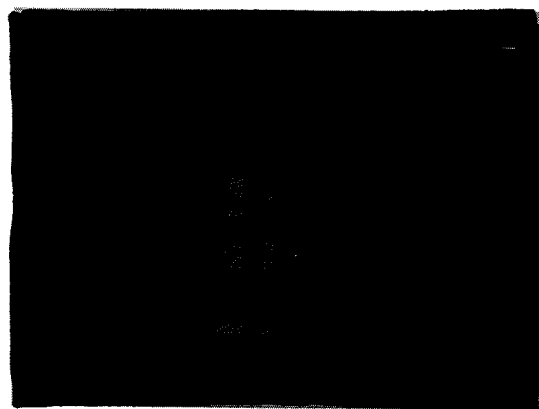
## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



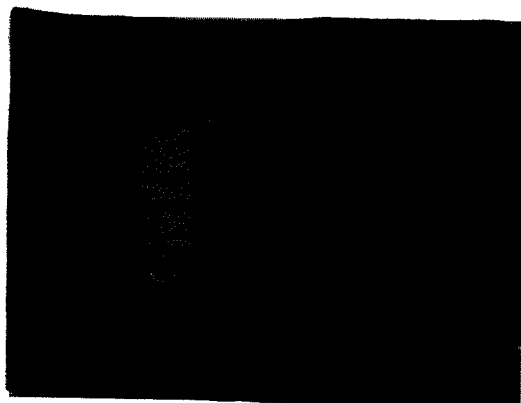
Vista del fabbricato dalla strada via Roma.



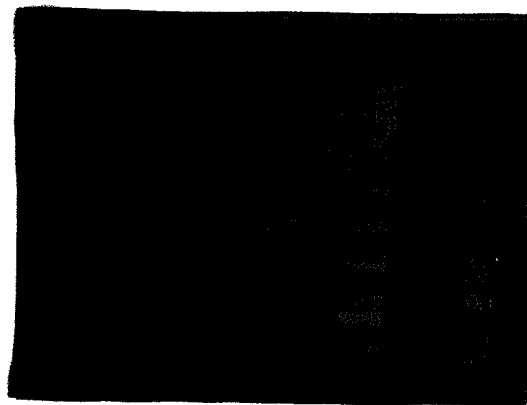
Ingresso all'immobile



La scala di accesso



Vista dell'ingresso



Zona giorno