

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

████████████████████
contro
██

R.G. ESEC. IMM.RI 443/2010

Giudice: dott. A. V. CAMBI

RAPPORTO DI STIMA

L'ESPERTO ESTIMATORE: Geom. COMIN EGIDIO GIANFRANCESCO

██
Esecuzione Immobiliare R.G. 443/2010

STUDIO TECNICO
COMIN geom. EGIDIO GIANFRANCESCO
31050 Miane (TV) Via G. Marconi 12
Tel/Fax +39 0438 960051
Cod. Fisc. CMN GGN 56M07 F190K
Part. IVA 00671110260
e-mail: egidiocomin@libero.it

A. PREMESSA

Con provvedimento in data 28/02/2014 il Giudice Esecutore della procedura in epigrafe ha nominato il sottoscritto **COMIN EGIDIO GIANFRANCESCO** geometra libero professionista con studio in Miane (TV) via G. Marconi 12, iscritto al n. 1648 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso, quale esperto estimatore dei beni immobili di proprietà degli esecutati [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Il compendio immobiliare è composto da un'abitazione e la sua area scoperta, immobili siti in Comune di Cison di Valmarino, località Piai Orientali n°3.

Esperite le indagini catastali – urbanistiche del caso ed, ottenuta una motivata proroghe per il completamento della C.T.U., compiuto il sopralluogo ed assunte le necessarie informazioni, si riporta nel seguito della presente relazione il risultato della stima eseguita.

B. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Trattasi di un'abitazione avente piano terra e primo e relativa area scoperta siti in Località Piai Orientali n°3 nel Comune di Cison di Valmarino. L'abitazione ha accesso dal piano terra, l'area scoperta è direttamente collegata alla viabilità Comunale. L'abitazione risulta essere adiacente ad un laboratorio per arti e mestieri di altra ditta.

STUDIO TECNICO
COMIN geom. EGIDIO GIANFRANCESCO
31050 Miane (TV) Via G. Marconi 12
Tel/Fax +39 0438 960051
Cod. Fisc. CMN GGN 56M07 F190K
Part. IVA 00671110260
e-mail: egidiocomin@libero.it

L'abitazione risulta avere una superficie commerciale al piano terra di circa mq.79 ed al piano primo di circa mq.126. L'area scoperta ha una superficie di mq.1299.

L'abitazione identificata col **m.n.401 sub.2** risulta così composta: piano terra: ingresso, taverna, sgombero, w.c., corridoio e vano scale; piano primo: corridoio, cucina, soggiorno con terrazzo, 3 camere ed un bagno. atrio e vano scale d'accesso, zona soggiorno-cucina con due terrazzi, disbrigo, due camere, ripostiglio e bagno.

L'area scoperta identificata col **m.n.401 sub.1** risulta essere destinata in parte a rampa cementata d'accesso, in parte ad area e spazio di manovra inghiaiato, in parte a verde e giardino ed in ultima parte a vigneto. Tale area è gravata da servitù di transito a piedi e con qualsiasi mezzo a favore del laboratorio per arti e mestieri identificato col m.n.410 sub.3.

Inoltre la rampa di accesso che si trova sul m.n.401 sub.1 risulta gravata da servitù di passaggio a favore del m.n.648 stesso foglio e Comune di proprietà altra ditta.

I beni risultano così identificati al Catasto Fabbricati (vedere ALL. "A"):

Comune di CISON DI VALMARINO Sezione C Foglio 2

Mapp. 401 sub 1 area urbana di mq.1299

Mapp. 401 sub 2 cat. A/2 cl. 2 vani 6,5 R.C. € 587,47

C. PROPRIETA' E PROVENIENZA

Attualmente il bene esecutato risulta intestato alla ditta:

██

██

██

STUDIO TECNICO
COMIN geom. EGIDIO GIANFRANCESCO
31050 Miane (TV) Via G. Marconi 12
Tel/Fax +39 0438 960051
Cod. Fisc. CMN GGN 56M07 F190K
Part. IVA 00671110260
e-mail: egidiocomin@libero.it

[REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni

I beni identificati dai mappali n.401 sub 1; n.401 sub 2; del Foglio 2 Sez. C del Comune di Cison di Valmarino, sono pervenuti alla ditta attualmente proprietaria mediante atto notarile di compravendita stipulato dal dott. notaio Giuseppe Dall'Antonia, notaio in Vittorio Veneto, in data 27/02/2007, repertorio n.98368.

D. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare all'atto del sopralluogo risultava accessibile.

Attualmente l'unità risulta occupata dall'esecutata [REDACTED] e completamente ammobiliata.

E. SERVITU' E VINCOLI

L'accesso al lotto avviene direttamente dalla strada comunale. Per accedere all'abitazione bisogna percorrere una rampa cementata che dà all'atrio dell'abitazione.

L'area scoperta identificata col m.n.401 sub.1 è gravata da servitù di transito a piedi e con qualsiasi mezzo a favore del laboratorio per arti e mestieri identificato col m.n.410 sub.3.

Inoltre la rampa di accesso che si trova sul m.n.401 sub.1 risulta gravata da servitù di passaggio a favore del m.n.648 stesso foglio e Comune di proprietà altra ditta.

F. ISCRIZIONI E TRASCIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

- 1 Ipoteca legale iscritta, per la somma di €.11.493,38, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 8 novembre 2006 ai numeri 55337/14190, a favore della società [REDACTED], contro [REDACTED], gravante per la quota di 1/2 di proprietà, tra gli altri, sui mappali 401 sub.1 e sub.2 in oggetto; ipoteca sorta in forza di atto amministrativo della società [REDACTED] in data 26 ottobre 2006 repertorio numero 137.949/113.
- 2 Ipoteca volontaria iscritta, per la somma complessiva di €.280.000,00, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 9 marzo 2007 ai numeri 11517/2861, a favore della [REDACTED] contro i signori [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno in proprietà, sui beni esecutati; ipoteca sorta in forza di atto del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto (TV) in data 27 febbraio 2007 repertorio n.98.369 raccolta n.17.227.
- 3 Ipoteca giudiziale iscritta, per la somma complessiva di €.110.000,00, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 13 marzo 2009 ai numeri 8834/1750, a favore del signor [REDACTED]

[REDACTED] contro tra gli altri i signori [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in proprietà, sui beni esecutati; ipoteca sorta in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso, sezione distaccata di Conegliano in data 10 marzo 2009 repertorio numero 1530.

- 4 Ipoteca giudiziale iscritta, per la somma complessiva di €.91.000,00, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 24 aprile 2009 ai numeri 14984/3290, a favore della banca [REDACTED]

[REDACTED] contro tra gli altri i signori [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno in proprietà, sui beni esecutati; ipoteca sorta in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso, sezione distaccata di Conegliano in data 19 marzo 2009 repertorio numero 1764.

- 5 Verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, Sezione distaccata di Conegliano in data 06 luglio 2010 repertorio numero 1400, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 03 settembre 2010 ai numeri 32190/20028 , a favore della banca [REDACTED]

[REDACTED] contro tra gli altri i signori [REDACTED] e [REDACTED]

STUDIO TECNICO
COMIN geom. EGIDIO GIANFRANCESCO
31050 Miane (TV) Via G. Marconi 12
Tel/Fax +39 0438 960051
Cod. Fisc. CMN GGN 56M07 F190K
Part. IVA 00671110260
e-mail: egidiocomin@libero.it

Ai sensi e per gli effetti del D.P.R. Legge 380/2001 sue modifiche ed integrazioni, si dichiara che per quanto sopraesposto l'abitazione non è in regola con la normativa vigente.

H. CERTIFICAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs.192/05 del 19.08.2005 e successive modificazioni, dichiaro che l'immobile è sprovvisto di qualsiasi certificazione energetica; attestato che dovrà essere prodotto in fase di trasferimento del bene.

I. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

Il bene oggetto di perizia comprende un'abitazione sita al piano primo, con ingresso e locali accessori al piano terra, nonché un'area scoperta di mq.1.299.

Adiacente al fabbricato residenziale ed accessibile dall'area scoperta gravata da servitù di passaggio vi è un altro fabbricato di altra ditta destinato a laboratorio per arti e mestieri.

L'appartamento è collegato, mediante l'area scoperta di proprietà alla viabilità stradale pubblica della Strada Provinciale n°152 dei Colli Settentrionali, in località Piai Orientali (vedere ALL. "E").

L'immobile si trova inserito in una zona agricola collinare, isolato da altri fabbricati, comodamente collegato al contesto urbano da strada Comunale asfaltata ma scomoda a tutti i servizi principali (scuole, uffici pubblici, negozi, ecc...).

STUDIO TECNICO
COMIN geom. EGIDIO GIANFRANCESCO
31050 Miane (TV) Via G. Marconi 12
Tel/Fax +39 0438 960051
Cod. Fisc. CMN GGN 56M07 F190K
Part. IVA 00671110260
e-mail: egidiocomin@libero.it

L. DESCRIZIONE DEL BENE

I beni come anzidetto sono ubicati in Comune di Cison di Valmarino, località Piai Orientali, e sono composti un'abitazione e l'area scoperta.

L'anno di edificazione originario del fabbricato è riconducibile fra il 1973 ed il 1976 con impiego di struttura in cemento armato del tipo a telaio e murature di tamponamento in laterizio.

Esternamente il fabbricato risulta intonato a civile (vedere ALL. "F" Foto 23, 24, 25 e 27).

Abitazione m.n.410 sub.2 del foglio 2 Sezione C:

piano terra altezza 2.65 e piano primo altezza 2.80 ml.: al piano terra l'unità immobiliare è composta da un ingresso, una taverna, un disimpegno, uno sgombero, un w.c. ed il vano scale di collegamento col piano primo ove è sita la parte residenziale che risulta essere così composta: zona giorno composta da cucina e soggiorno con un terrazzo accessibile dallo stesso; la zona notte accessibile tramite un corridoio, si compone di un servizio igienico e tre camere. Il piano terra ha tre facciate verso l'esterno ed una quarta comunicante con fabbricato di altra ditta, mentre il piano primo risulta avere tutte e quattro le facciate comunicanti verso l'esterno.

Per quanto concerne le finiture dell'abitazione, tutti gli infissi esterni risultano essere composti da finestre in legno prive di vetrocamera comprensivi di tapparelle; le porte interne sono in legno tamburato color noce. La zona giorno risulta avere

STUDIO TECNICO
COMIN geom. EGIDIO GIANFRANCESCO
31050 Miane (TV) Via G. Marconi 12
Tel/Fax +39 0438 960051
Cod. Fisc. CMN GGN 56M07 F190K
Part. IVA 00671110260
e-mail: egidiocomin@libero.it

pavimentazione in piastrelle così come il corridoio che accede alla zona notte (vedere ALL. "F" Foto 14, 15 e 16), il bagno ha pavimentazione e pareti in piastrelle ed è composto da bidet, w.c., vasca e lavabo (vedere ALL. "F" Foto 21 e 22), le camere risultano avere pavimentazione in parquet (vedere ALL. "F" Foto 17, 18, 19 e 20); le scale di collegamento fra il piano terra e primo sono rivestite in marmo, sul pianerottolo intermedio è installata una stufa a pellet (vedere ALL. "F" Foto 11, 12, e 13), la taverna è composta da un cucinino con stufa a legna ed un camino ad angolo (vedere ALL. "F" Foto 3, 4 e 5), l'ingresso risulta avere pavimentazione in piastrelle (vedere ALL. "F" Foto 1, 2 e 6), il bagno ha pavimentazione e pareti in piastrelle ed è composto da bidet, w.c., vasca, lavabo e scaldabagno elettrico (vedere ALL. "F" Foto 7 e 8), lo sgombero ha pavimentazione in moquette ed è arredato con mobilio da camera.

In tutta l'abitazione è presente impianto elettrico funzionante ed in regola con la normativa all'epoca di installazione, anche l'impianto idrico risulta funzionante, l'impianto di riscaldamento è presente in ogni stanza con termosifoni a parete comandati da caldaia a gasolio.

Le finiture dell'abitazione sono di medio pregio ed hanno un buon stato di conservazione così come la copertura e l'esterno dell'edificio.

Area scoperta m.n.410 sub.1 del foglio 2 Sezione C

L'area scoperta avente superficie di mq.1299 risulta essere destinata in parte a rampa cementata d'accesso, in parte ad area di manovra e parcheggio inghiaiato, in

STUDIO TECNICO
COMIN geom. EGIDIO GIANFRANCESCO
31050 Miane (TV) Via G. Marconi 12
Tel/Fax +39 0438 960051
Cod. Fisc. CMN GGN 56M07 F190K
Part. IVA 00671110260
e-mail: egidiocomin@libero.it

parte ad area scoperta cementata, in parte a verde e giardino ed in ultima parte a vigneto. Tale area è gravata da servitù di transito a piedi e con qualsiasi mezzo a favore del laboratorio per arti e mestieri identificato col m.n.410 sub.3, servitù costituita con atto notarile del notaio Giuseppe Dall'Antonia in data 15/02/2007 rep. n.98.321. Inoltre la rampa di accesso che si trova sul m.n.401 sub.1 risulta gravata da servitù di passaggio a favore del m.n.648 stesso foglio e Comune di proprietà altra ditta. (vedere ALL. "F" Foto 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30 e 31).

N. METODO DI STIMA:

Atteso il particolare scopo della stima, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità, allo scopo, si è reso necessario esperire indagini preliminari e di ciò si è tenuto opportunamente conto nella relazione :

- a) - delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a:
- il tipo di costruzione;
 - il grado delle rifiniture;
 - lo stato di conservazione caratterizzato soprattutto da infiltrazioni d'acqua;
 - le caratteristiche architettoniche e funzionali;
 - il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi;
 - la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici;
 - la destinazione d'uso;
 - la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati;

STUDIO TECNICO
COMIN geom. EGIDIO GIANFRANCESCO
31050 Miane (TV) Via G. Marconi 12
Tel/Fax +39 0438 960051
Cod. Fisc. CMN GGN 56M07 F190K
Part. IVA 00671110260
e-mail: egidiocomin@libero.it

- la consistenza complessiva;
- b) - delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:
 - l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento viario;
 - l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;
 - l'urbanizzazione della zona;
- c) - delle condizioni attuali del mercato:
 - andamento dei prezzi in generale;

nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto economico degli immobili.

Nell'individuazione delle condizioni generali del mercato si è tenuto conto in particolare di immobili aventi analoga destinazione, ubicati in zone limitrofe o paragonabili.

Completate le indagini preliminari, si è proceduto alla valutazione richiesta utilizzando la stima per comparazione.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie abitativa.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

In merito alla stima sintetica comparativa si è impostata la seguente espressione :

$$\sum \text{val.} : \sum p = \text{val.x} : p_x$$

da cui :

$$\text{val.x} = \frac{\sum \text{val } p_x}{\sum p}$$

dove :

$\sum \text{val}$ = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto.

$\sum p$ = somma delle superfici abitative degli stessi fabbricati simili.

STUDIO TECNICO
COMIN geom. EGIDIO GIANFRANCESCO
31050 Miane (TV) Via G. Marconi 12
Tel/Fax +39 0438 960051
Cod. Fisc. CMN GGN 56M07 F190K
Part. IVA 00671110260
e-mail: egidiocomin@libero.it

val.x = il più probabile valore unitario dei locali oggetto di stima.

px = superficie dei oggetto di stima.

O. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA:

Lo scrivente, in base al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che lo stesso ha dei beni in parola, alla visure delle mappe catastali ed al P.I. Comunale, ha attribuito i seguenti valori unitari ($\Sigma\text{val.} / \Sigma\text{p}$):

- ABITAZIONE, PIANO TERRA E PRIMO (m.m.410 sub.2):

Superficie Lorda appartamento piano primo	
mq 126 x €. 750,00/mq.=	€. 94.500,00=
Superficie lorda vani accessori piano terra	
mq 79 x €. 550,00/mq.=	€. 43.450,00=

- AREA SCOPERTA (m.m.410 sub.1):

Superficie area scoperta	
mq 1.299 x €. 20,00/mq.=	<u>€. 25.980,00=</u>

TOTALE : **€. 163.930,00=**

ARROTONDATI AD €. 164.000,00=

Diconsi EUROCENTOSESSANTAQUATTROMILA/00

STUDIO TECNICO
COMIN geom. EGIDIO GIANFRANCESCO
31050 Miane (TV) Via G. Marconi 12
Tel/Fax +39 0438 960051
Cod. Fisc. CMN GGN 56M07 F190K
Part. IVA 00671110260
e-mail: egidiocomin@libero.it

Gli immobili esegutati composti come anzidetto da un'abitazione e l'area scoperta sono strettamente collegati fra loro e risultano quindi indivisibili in due o più lotti di vendita.

Ritenendo con ciò di aver dato risposta al quesito posto dal G.E., l'esperto Estimatore ha assolto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e o delucidazioni.

Miane lì,

L'ESPERTO ESTIMATORE
COMIN geom. EGIDIO GIANFRANCESCO



ALLEGATI:

- ALL. "A" - Visure catastali;
- ALL. "B" - Estratto Mappa Catastale ufficiale;
- ALL. "C" - Planimetrie catastali identificanti i beni;
- ALL. "D" - Certificato di destinazione urbanistica ed estratto P.R.G.;
- ALL. "E" - Ortofoto;
- ALL. "F" - Documentazione fotografica;



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. D. 11 APRILE 1959, N. 437)

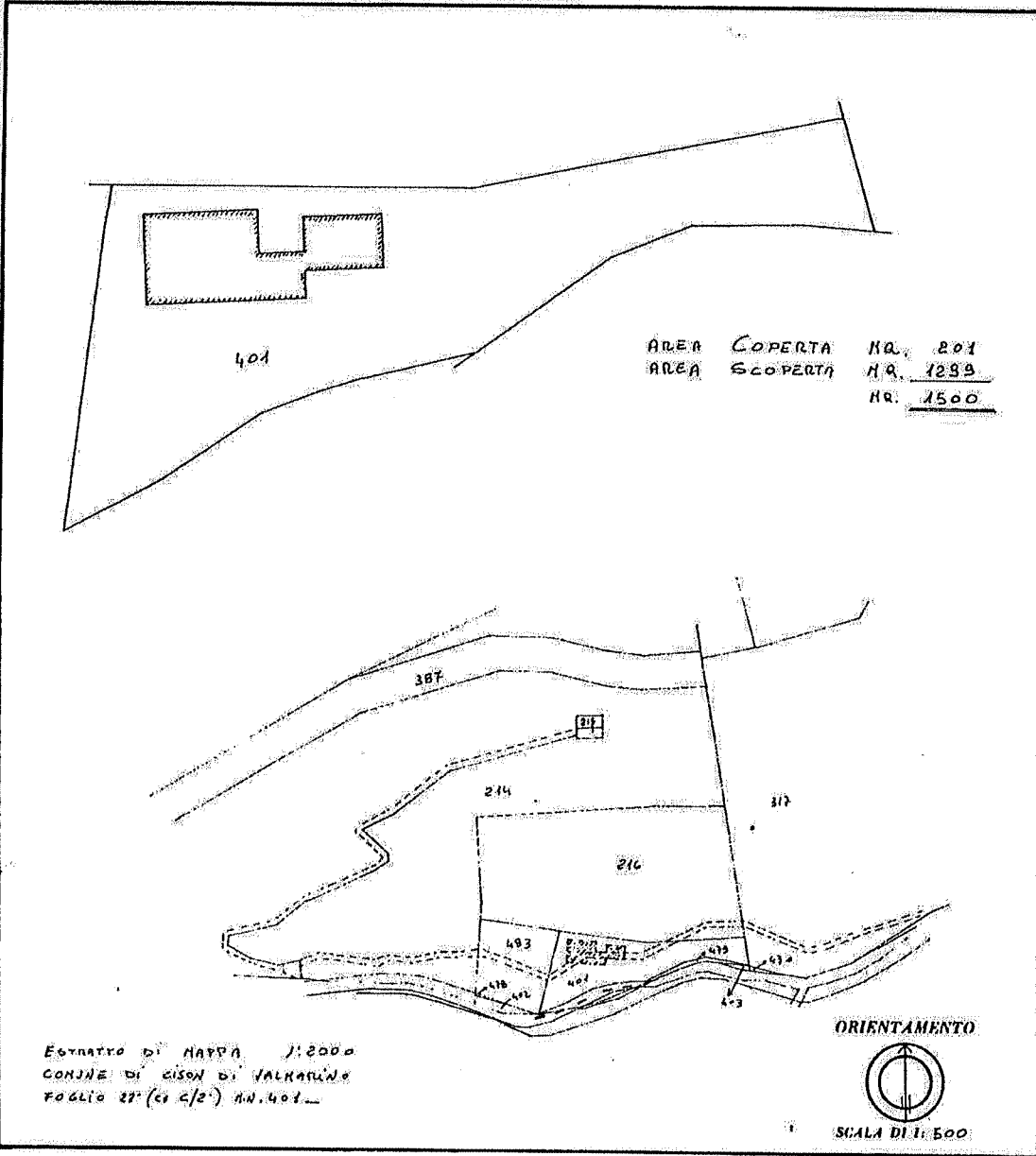
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CISON DI VALMARINO

Via PIA' ORIENTALI

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

Scheda N.°



AREA COPERTA	NR.	201
AREA SCOPERTA	NR.	1233
	NR.	1500

10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N.°

3004

C
2
401
1

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Alessandro Galloni
iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di TREVISO
DATA 16-10-1984
Firma: Alessandro Galloni

ELIGONAFIA 48 - Trévise

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/05/2014 - Comune di CISON DI VALMARINO (C735) - Sez. Urb.: C - Foglio: 2 - Particella: 401 - Subalterno: 1 - LOCALITA' PIA' ORIENTALI piano: 1



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1951, N. 611)

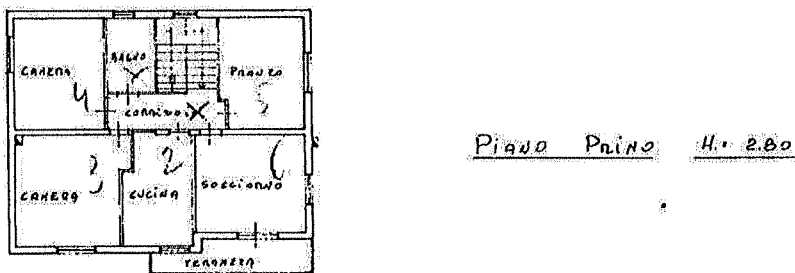
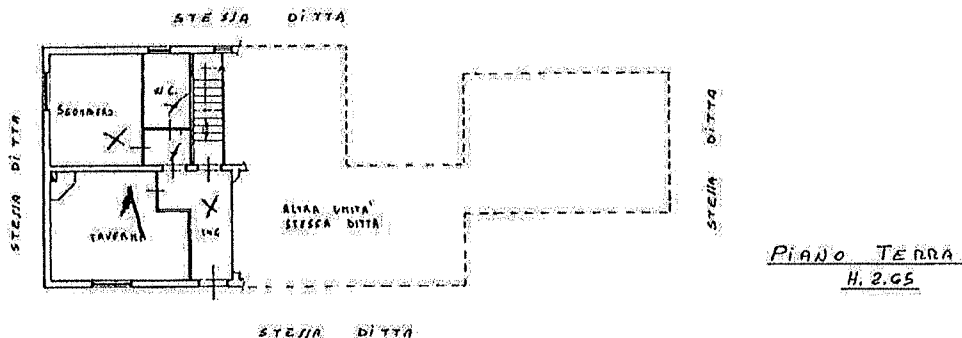
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CISON DI VALMARIANO

Via PIA ORIENTALI

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

Scheda N.° [REDACTED]



COMUNE DI: CISON DI VALMARIANO
FOGLIO 22 (ex C/2)
MAPP. N° 401-

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

3005

C
2
401
2

Compilato dal SIENETRA

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

ALESSANDRO GALLI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di TREVISO

nata 16.10.1984

Firma: Alessandro Galli

ELIOGRAFIA 48 - Treviso

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/05/2014 - Comune di CISON DI VALMARIANO (C/355) - < Sez. Urb.: C - Foglio: 2 - Particella: 401 - Subalterno: 2 - LOCALITA': PIA' ORIENTALI piano: 1-1

10 metri