

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 748/2012

G. E. dott. ANTONELLO FABBRO

(prossima udienza in data 28.09.2016)

promossa da

ITALFONDIARIO S.P.A.

quale procuratrice di

CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A.

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. ANTONELLO FABBRO, in data 13.01.2016, veniva nominato Consulente, esperto stimatore, nell'esecuzione in epigrafe.

Il conferimento dell'incarico ed il giuramento di rito venivano effettuati in data 03.03.2016.

Le operazioni peritali facevano emergere la necessità di procedere con rettifiche ed aggiornamenti catastali per cui, a seguito istanza dello scrivente, l'Ill.mo Sig. Giudice estendeva l'incarico e concedeva una proroga, differendo l'udienza al 28.09.2016.

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 attuali e storiche, per richiedere e ritirare la mappa e le planimetrie catastali;
- Agenzia delle Entrate - Territorio di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per effettuare consultazioni;



- Agenzia delle Entrate di Conegliano per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati non risolti;
- Archivio Notarile di Treviso per richiedere copia dell'atto di provenienza;
- Ufficio Tecnico del Comune di San Fior al fine di richiedere copie della documentazione progettuale e tecnico-amministrativa relativa agli immobili;

Previo accordo con il custode nominato, Istituto Vendite Giudiziarie, ed unitamente ad un funzionario dello stesso, in data 11 aprile 2016 è stato eseguito il sopralluogo presso gli immobili.

Durante le operazioni peritali è emerso che l'esecutato è deceduto e che gli è succeduto il figlio, come da intestazione catastale già volturata allo stesso. Lo scrivente, pertanto, ha effettuato consultazioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dapprima in data 21.03.2016 con il nominativo dell'esecutato, poi in data 11.08.2016 con il nominativo del figlio intestatario catastale, ma nulla è stato reperito. Copia della denuncia di successione è stata fornita dal figlio proprietario, tramite il suo tecnico. Si tratta della denuncia n° 158 Vol. 9990 registrata in data 26.01.2016 presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso; Agenzia che dovrà provvedere alla trascrizione.

A seguito rinvenimento di una situazione catastale compromessa si è proceduto, previa autorizzazione del Giudice, con le necessarie variazioni catastali ed istanza di rettifica.

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.

Già nella sua relazione ventennale il notaio rilevava una incongruenza nei dati catastali identificativi degli immobili oggetto del pignoramento. Le operazioni peritali hanno fatto emergere una situazione ancor più complessa e compromessa tanto che si sono rese necessarie una istanza di rettifica ed alcune variazioni catastali congiunte, relative agli immobili oggetto della presente ed agli immobili confinanti.

Si precisa che non si tratta di carenza od incompletezza della documentazione, né di pignoramenti carenti nella descrizione catastale dei beni, bensì di un problema nelle rappresentazioni planimetriche delle unità immobiliari derivante da un errore commesso dal tecnico redattore l'accatastamento nel 1967.

La documentazione, pertanto, viene integrata unicamente con la nuova documentazione catastale che completa e corregge l'identificazione dei beni immobili.

Come richiesto, viene allegata la copia del titolo di provenienza consistente nell'atto di cessione di quota, divisione e costituzione di condominio rep. 8305 in data 01.03.1967 notaio



Zorzi Grasselli Alvise.

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 si tratta di un appartamento di modeste dimensioni non comodamente frazionabile in lotti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

premessa

I beni immobili oggetto della presente risultavano rappresentati nelle planimetrie catastali in modo non conforme ai diritti, tanto che risultava impossibile procedere con le operazioni di vendita. Per rimediare si sono rese necessarie alcune variazioni catastali per cui ora l'identificazione dei beni risulta completamente mutata.

Lo scrivete, intese le finalità della presente relazione che sono, oltre a quelle di determinare il valore dei beni immobili, anche quelle di informare i potenziali acquirenti sullo stato dei beni sotto tutti i punti di vista, eviterà di tediare i lettori con la descrizione delle astruse e squisitamente tecniche problematiche catastali che hanno afflitto l'immobile in precedenza, e si limiterà alla descrizione della situazione attuale. D'altra parte la situazione catastale ora risulta corretta.

Per la puntuale descrizione della situazione catastale precedente e delle modalità adottate per porvi rimedio, si rimanda all'istanza presentata all'Ill.mo Sig. Giudice ed alle relative planimetrie esplicative; istanza che, pertanto, viene allegata al progressivo n° 12.

Quello che va evidenziato è che l'unità immobiliare in argomento ha due vani pertinenziali ed una porzione della centrale termica comune che non risultano nella titolarità dell'esecutato. Per converso l'esecutato ha la titolarità su alcune porzioni di vani abbinati ad altre unità ad altra ditta.

Infatti, in fase di costruzione, avvenuta nel 1967, l'immobile oggetto della presente, quello al piano primo del medesimo fabbricato e quello del fabbricato adiacente, sono stati realizzati in modo non conforme ai confini di proprietà. Così accade che ognuna delle tre unità immobiliari interessate sia formata da porzioni di immobile di proprietà altrui in modo reciproco.

Sono problematiche meno gravi di quanto possano apparire, anche perché si tratta di una situazione consolidata e pacificamente nota a tutte le parti. Tale situazione, infatti, interessa in modo identico le tre proprietà confinanti, dove nessuna ha interesse a contrastare l'altra e dove tutte hanno il medesimo interesse a regolarizzare i diritti, se e quando lo riterranno, mediante



atti di permuta.

Quale ausilio alla comprensione della reale situazione delle unità immobiliari e dei diritti è stata predisposto un elaborato grafico che viene allegato al progressivo n° 6.

Tanto premesso si passa alla corretta descrizione degli immobili che risultano nella titolarità dell'esecutato.

identificazione catastale:

Abitazione al piano terra con corte pertinenziale esclusiva di mq. 224 nel comune di San Fior, Via Campardone, 20, così allibrato c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

per l'intero

Comune di **SAN FIOR** catasto dei fabbricati – Sezione **B** - Foglio **3**

| | | | | | | | | | | | | | |
|-------|------------|------|-----------|--------------------|------|------|------------|-----|-----------|------|----------|--------|---------------|
| Mapp. | 186 | Sub. | 11 | via Campardone, 20 | p. T | Cat. | A/3 | cl. | 2^ | vani | 4 | R.C. € | 216,91 |
|-------|------------|------|-----------|--------------------|------|------|------------|-----|-----------|------|----------|--------|---------------|

Con diritto alle parti comuni quali previste dall'art. 1117 C.C. ed in particolare al subalterno 15 del medesimo mappale: bene comune non censibile – sgombero e porzione di centrale termica - comune ai sub. 10, 11, 13 e 14 e con diritto altresì ai seguenti:

beni comuni censibili

stessi comune sezione e foglio

| | | | | | | | | | | | | | |
|-------|------------|------|-----------|---|----------|------|------------|-----|-----------|------|----------|--------|--------------|
| Mapp. | 186 | Sub. | 12 | via Campardone, 20-22 | p. T | Cat. | A/3 | cl. | 2^ | vani | 1 | R.C. € | 54,23 |
| | | | | Porzione di abitazione comune ai sub. 10, 11, 13 e 14 | | | | | | | | | |
| Mapp. | 186 | Sub. | 16 | via Campardone, 24 | p. T-1-2 | Cat. | A/3 | cl. | 3^ | vani | 1 | R.C. € | 64,56 |
| | | | | Porzione di abitazione comune ai sub. 10, 11, 13 e 14 | | | | | | | | | |
| Mapp. | 186 | Sub. | 17 | via Campardone, 20-22 | p. T | Cat. | A/3 | cl. | 2^ | vani | 1 | R.C. € | 54,23 |
| | | | | Porzione di abitazione comune ai sub. 10, 11, 13 e 14 | | | | | | | | | |

Unità immobiliari insistenti sul mappale 186 del catasto terreni al foglio 10 – Ente Urbano di mq. 1184, il quale deriva, giusto Tipo Mappale n. 14538 del 28.01.2016, dall'unificazione dei mappali: 186 (già 186/a) di mq. 70; 781 (già 186/b) di mq. 12; 784 (già 137/d) di mq. 15; 783 (già 137/c) di mq. 62; 782 (già 186/c) di mq. 195; 785 (già 137/e) di mq. 35; 586 (già 137/b) di mq. 795.

L'unità immobiliare mappale 186 sub. 11 risulta unita di fatto con le porzioni di immobile identificate dal sub. 12 del medesimo mappale, di proprietà comune, dal subalterno 13 del medesimo mappale, ad altra ditta, e dal subalterno 11 del mappale 204, ad altra ditta.

La porzione di immobile identificata dal subalterno 14 del mappale 186, ad altra ditta, è



utilizzata come bene comune non censibile al pari del subalterno 15, mentre le porzioni di beni comuni censibili subalterni 16 e 17 del mappale 186 sono unite di fatto con altre unità immobiliari ad altra ditta.

Per la corrispondenza con il titolo di provenienza si precisa quanto segue:

- l'unità immobiliare ad uso abitazione mappale 186 sub. 11 insiste sui già mappali 186/a, 186/b, 137/d e 137/c, e corrisponde esattamente a quella identificata dalla lettera "A" e campita in colore rosso della planimetria allegata al rogito rep. 8305 del 01.03.1967 notaio dott. Zorzi Grasselli Alvise;
- l'area scoperta comprensiva del ripostiglio sottoscala mappale 186 sub. 11, corrisponde esattamente ai già mappali 186/c e 137/e
- le porzioni comuni identificate dal mappale 186 sub. 12, 15, 16 e 17 insistono sul già mappale 137/c, e corrispondono esattamente alle parti comuni identificate dalla lettera "C" e campite in colore giallo della planimetria allegata al rogito rep. 8305 del 01.03.1967 notaio dott. Zorzi Grasselli Alvise;

La planimetria catastale dell'unità mappale 186 sub. 11 è allegata alla denuncia di variazione prot. TV0106706 del 10.08.2016 ed è conforme allo stato di fatto.

Le planimetrie catastali delle unità al mappale 186 sub. 12, 16 e 17 sono allegate alla denuncia di variazione prot. TV0106697 del 10.08.2016 e sono conformi allo stato di fatto.

accesso:

L'accesso agli immobili avviene direttamente da via Campardone, strada interpodereale insistente su proprietà private e parzialmente anche sui beni oggetto della presente.

confini:

l'unità mappale 186 sub. 11 confina da Nord in senso orario con mappale 186 sub. 15 e 10 e con mappali 26, 1921 e 204.

Le unità mappale 186 sub. 12, 15, 16 e 17 formano corpo unico confinante da Nord in senso orario con mappali 186 sub 10, 13, 14, 11 e con mappale 204.

servitù:

lo scoperto pertinenziale dell'unità immobiliare mappale 186 sub. 11 è gravato nel lato Sud/Ovest da servitù di fatto consistente nella strada interpodereale via Campardone. Esso è altresì gravato nel suo lato Sud/Est da servitù di fatto a favore dell'unità immobiliare al piano primo mappale 186 sub. 10 per l'accesso alla stessa attraverso il passaggio pedonale ed attraverso la scala esterna esistenti.

L'unità in argomento mappale 186 sub. 11 ha diritto di passaggio per pedoni, veicoli e mezzi in



genere, sullo scoperto pertinenziale dell'unità immobiliare mappale 186 sub. 10, per una striscia di metri 4 lungo tutto il perimetro del fabbricato, come da servitù costituita con il rogito notarile di cessione di quota, divisione e costituzione di condominio rep. 8305 in data 01.03.1967 notaio Zorzi Grasselli Alvise.

PROPRIETÀ

I beni immobili di cui alla presente risultano di proprietà del figlio dell'esecutato a seguito decesso di quest'ultimo e rinuncia all'eredità della figlia e dei nipoti.

Gli estremi del figlio sono reperibili sia dalle visure catastali sia dalla denuncia di successione; documenti tutti allegati alla presente.

Nella presente relazione in occasione delle descrizioni degli immobili e dei diritti verrà fatto sempre riferimento in modo generico all'esecutato, con questo intendendosi il suo avente causa.

PROVENIENZA

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

- ◆ Atto di cessione di quota, divisione e costituzione di condominio a rogiti del Notaio dott. Zorzi Grasselli Alvise in data 01.03.1967 rep. 8305, trascritto a Treviso in data 21.03.1967 ai numeri 4934-4935/4429-4430.
- ◆ Successione in morte dell'esecutato, apertasi in data 28.01.2015 denuncia registrata all'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 26.01.2016 al n° 158 Volume 9990, non ancora trascritta nei Pubblici Registri

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Desunte dalla certificazione notarile sostitutiva aggiornata al **28.01.2013**

Servizio Pubblicità Immobiliare - ufficio di TREVISO

Trascrizioni:

| data | n° Reg. Generale | n° Reg. Particol. | TITOLO | CREDITORE | Diritto | quota |
|----------|------------------|-------------------|-------------------------------|--|-----------------|-------|
| 17.10.12 | 31091 | 22665 | VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI | CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. c.f. 02089931204 con sede in Padova | Piena proprietà | 1/1 |

Iscrizioni:

| data | Reg. Gen. | TITOLO | CREDITORE | SOMMA | Diritto | Quota |
|----------|------------|---|--|------------|-----------------|-------|
| | Reg. Part. | | | CAPITALE | | |
| 20.04.06 | 19024 | IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO | BANCA DI TRENTO E BOLZANO S.P.A. c.f. 00158350223 con sede in Trento | 157.050,00 | Piena proprietà | 1/1 |
| | 4735 | | | 104.700,00 | | |



DESTINAZIONE P.R.G.

Non viene prodotto il Certificato di Destinazione Urbanistica, in quanto la vigente normativa non lo prevede per i trasferimenti di diritti relativamente alla tipologia degli immobili in questione.

Si allega, comunque, un estratto del Piano di Assetto del Territorio e del Piano degli Interventi da dove si evince che gli immobili ricadono in zona Agricola E3 e che la zona non è soggetta a vincoli paesaggistico-ambientali.

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

Trattasi di fabbricato di vecchia costruzione ristrutturato ed ampliato in forza di Autorizzazione per Costruzioni Edilizie Prot. 4826/66 rilasciata in data 01.02.1967, dichiarato abitabile dal 23.12.1967.

Il raffronto della documentazione progettuale con lo stato di fatto ha fatto emergere alcune difformità consistenti nella realizzazione della copertura in modo difforme, in un minimo ampliamento dei locali comuni, nello spostamento della scala esterna e nella modifica distributiva degli spazi interni.

Va detto che siamo in presenza di un fabbricato all'epoca esterno ai centri abitati, e di opere la cui realizzazione è iniziata in data antecedente il 1° settembre 1967 ossia in data antecedente all'entrata in vigore della cosiddetta legge Ponte (L.765/67) che ha esteso l'obbligo della licenza edilizia anche alle zone esterne ai centri abitati. Appare tutt'altro che improbabile, pertanto, che le suddette difformità possano essere considerate legittime, tuttavia sul punto ci sono diverse scuole di pensiero e diverse interpretazioni delle normative e della giurisprudenza di settore.

Quand'anche dovesse prevalere la tesi che di abusi si tratti, va precisato che l'abuso maggiore, consistente nella realizzazione del tetto in modo difforme tale da comportare aumento di superficie del sottotetto, riguarda principalmente l'unità al piano primo, proprietaria appunto del sottotetto, mentre all'unità in argomento potrebbe essere imputata unicamente una quota parte delle modifiche prospettiche del fabbricato, una quota parte del minimo ampliamento dei locali comuni e le modifiche distributive interne.

Nell'incertezza in merito a tali aspetti, lo scrivente ritiene in via prudenziale di stimare forfettariamente un costo pari ad Euro 2.500,00 per pratiche di sanatoria da porre a carico dell'unità in argomento.

Si precisa che le valutazioni operate dallo scrivente in merito alla sanabilità dei beni ed in merito ai costi conseguenti, sono valutazioni di massima e di verosimiglianza. Neppure i tecnici comunali, infatti, si esprimono in modo esaustivo, riservandosi di farlo solo a seguito



presentazione di richiesta di permesso di costruire, o di altro titolo idoneo, in sanatoria. Presso il Comune di San Fior non risultano, neppure in itinere, procedure amministrative o sanzionatorie.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di Appartamento al piano terra con corte esclusiva, su fabbricato bifamiliare sito nel comune di San Fior in via Campardone n° 20, strada interpoderale chiusa che si sviluppa a Nord della strada Statale n° 13 "Pontebbana" nell'angolo più a Nord/Est del Comune a ridosso del Comune di Colle Umberto.

Il fabbricato dove si trova l'unità immobiliare in oggetto è di vecchia costruzione, presumibilmente dei primi decenni del secolo scorso, ristrutturato ed ampliato nel 1967; è a due piani fuori terra oltre ad un sottotetto ed ha struttura portante in muratura, tetto a capanna con manto di copertura in coppi, solai e tetto in latero-cemento, finitura esterna con intonaco "a civile" tinteggiato e serramenti esterni con scuretti di legno.

L'appartamento in questione è sito al piano terra e vi si accede dallo scoperto pertinenziale esclusivo.

Esso è formato da un ingresso-corridoio, una cucina, un locale ad uso pranzo-soggiorno, un bagno, e due camere matrimoniali, per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 89,20 ed una corrispondente superficie lorda, compresi muri, pari a circa mq. 114. Completano l'appartamento un locale ad uso ripostiglio-lavanderia avente una superficie lorda pari a 28 mq. ed un piccolo sottoscala avente la superficie lorda di circa 5 mq., entrambi con accesso dall'esterno attraverso lo scoperto pertinenziale.

All'unità in argomento sono abbinati due ulteriori locali esclusivi ossia un servizio igienico ed un ripostiglio aventi una superficie lorda complessiva pari a 9 mq., che sono quelli che non risultano nella titolarità dell'esecutato ovvero non risultano nella titolarità esclusiva dello stesso.

In comune con l'appartamento al piano primo ci sono un disimpegno ed una centrale termica aventi superficie lorda complessiva pari a 14 mq..

Le finiture e gli impianti sono quelli dell'epoca della ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato del 1967, con: pavimenti in piastrelle in scaglie di marmo tipo "palladiana" per la zona giorno, in piastrelle smaltate per il bagno ed in parchetti in legno di rovere per le camere; porte interne in legno verniciato; finestre in legno massello verniciato con vetro semplice.

L'impianto elettrico è anch'esso dell'epoca, minimale e appena sufficiente e l'impianto di riscaldamento è autonomo, di più recente realizzazione e/o ristrutturazione, con caldaia a gas posta nel locale centrale termica comune e scambiatori in acciaio.



Complessivamente lo stato di manutenzione e conservazione può definirsi SUFFICIENTE.

Lo scoperto pertinenziale esclusivo è posto sul lato Sud/Ovest in adiacenza al fronte principale del fabbricato, ed è recintato verso il fabbricato adiacente a Nord/Ovest e verso strada, mentre risulta libero verso lo scoperto pertinenziale dell'unità posta al piano primo. La superficie è pari a circa 224 mq. parzialmente occupati dalla sede della strada interpodereale via Campardone per cui residuano circa 157 mq. di superficie effettiva.

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 San Fior 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 89,20 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 dal figlio dell'esecutato ora proprietario dei beni.

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.



Si precisa che la presente valutazione viene effettuata in conformità allo standard di valutazione maggiormente condiviso in Italia quale il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Quanto alla valutazione dei beni si pone la questione della particolare incongruenza fra la situazione di fatto e quella di diritto più sopra esposta. Non appare opportuno che la stima venga effettuata con riguardo alle porzioni degli immobili che risultano nella titolarità dell'esecutato ciò in considerazione del fatto che dette porzioni, ragionevolmente, non potranno più divenire parte dell'unità oggetto di stima. Si ritiene più corretto stimare come parte dell'unità immobiliare quelle che effettivamente la compongono, ancorché ad altra ditta, e detrarre la quota parte dei costi che le tre parti interessate dalle problematiche dovranno sostenere per regolarizzare i diritti. A dette spese andranno aggiunte quelle conseguenti, per la variazione catastale necessaria a fondere le porzioni degli immobili in un'unica unità immobiliare.

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 dettagliato nella tabella sottostante. Le pertinenze comuni non concorrono alla determinazione della superficie commerciale ma delle stesse viene tenuto debito conto nella determinazione del valore unitario che verrà attribuito nelle operazioni di stima.

| tipologia superficie | Superficie (arrotondata) | | rapporto mercantile | | superficie commerciale | |
|--|-----------------------------|--------|------------------------|------|---------------------------|---------------|
| abitazione piano T. | mq. | 114,00 | x | 1,00 | = mq. | 114,00 |
| access. complementare - ripostiglio piano T. | mq. | 6,00 | x | 0,70 | = mq. | 4,20 |
| access. complementare - w.c. piano T. | mq. | 3,00 | x | 0,80 | = mq. | 2,40 |
| access. complementare - lavanderia piano T. | mq. | 28,00 | x | 0,60 | = mq. | 16,80 |
| access. complementare - sottoscala piano T. | mq. | 5,00 | x | 0,20 | = mq. | 1,00 |
| scoperto esclusivo | mq. | 157,00 | x | 0,10 | = mq. | 15,70 |
| Sommano mq. | | | | | | 154,10 |

determinazione valore di mercato

L'immobile oggetto di stima consiste in un appartamento con scoperto pertinenziale esclusivo



su fabbricato bifamiliare di vecchia costruzione, completamente ristrutturato ed ampliato circa 50 anni fa. Le condizioni globali dell'immobile sono abbastanza buone, sia con riguardo alla consistenza e salubrità delle strutture sia con riguardo allo stato in cui esso è conservato e mantenuto. Finiture ed impianto elettrico sono sostanzialmente dell'epoca della ristrutturazione mentre l'impianto di riscaldamento è di più recente realizzazione ed è autonomo.

La zona è periferica del comune, non particolarmente urbanizzata, tuttavia servizi ed infrastrutture sono presenti nelle immediate vicinanze. Le generose pertinenze scoperte che caratterizzano gli immobili della zona fanno sì che la mancanza di parcheggi pubblici e la carente viabilità non siano particolarmente avvertiti.

Quanto a criteri e metodi adottati per la determinazione del valore si precisa che siamo in presenza di una tipologia di immobile appartenente ad un segmento di mercato ben riconoscibile in zona, ossia siamo in presenza di un immobile nei confronti del quale risulta possibile, ed anzi opportuno, applicare il metodo di stima del confronto di mercato; va detto, tuttavia, che tale metodo non viene applicato con modalità analitiche, così come imporrebbe lo standard di valutazione adottato, in quanto non ne ricorrono i presupposti. È stato possibile, per l'immobile in argomento, utilizzare un metodo sintetico comparativo ed applicare un valore unitario medio per l'unità di superficie commerciale, fra quelli frutto della personale conoscenza del mercato e quelli reperiti o riferiti da tecnici ed operatori immobiliari della zona, ponderato e rapportato alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima più sopra descritte.

Come esposto nella prima parte del presente capitolo, al valore di mercato determinato vanno detratti i costi per la regolarizzazione della situazione di diritto, consistenti nella quota parte del rogito notarile di permuta, compresa l'assistenza tecnica, le imposte e degli oneri accessori, oltre all'intero della variazione catastale necessaria a fondere le porzioni costituenti l'unità immobiliare. Tali costi vengono stimati in € 3.200,00.

Valutazione

| | superficie commerciale | prezzo unitario | Valore |
|--|------------------------|-----------------|---------------------|
| Abitazione con corte esclusiva | mq. 154,10 | x € 800,00 | = € 123.280,00 |
| Spesa per regolarizzazione situazione di diritto | | | = € - 3.200,00 |
| Costo sanatoria | | | = € - 2.500,00 |
| VALORE DI MERCATO | | | € 117.580,00 |

valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata, per l'immobile in questione si ritiene di applicare un abbattimento del 25% rispetto al valore di mercato, tenuto conto delle peculiarità



di dette tipologie di vendite fra le quali l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ed in considerazione del fatto che le particolari situazione inerenti i diritti reali più sopra descritte, ancorché di fatto siano poco rilevanti e sia stato quantificato l'onere per la loro regolarizzazione, possono determinare incertezze ed insicurezze nei potenziali acquirenti.

Valore di vendita forzata = € 117.580,00 – 25% = arrotondati € **88.000,00**

(diconsì Euro ottantottomila/00).

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

Vittorio Veneto 23 agosto 2016

il consulente esperto stimatore
perito edile MAURIZIO TONON

Documentazione allegata:

1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita
2. avviso d'asta
3. documentazione fotografica
4. visure catastali attuali del catasto terreni e del catasto fabbricati
5. mappa catastale attuale
6. Elaborato grafico "*PLANIMETRIA UNITÀ IMMOBILIARE E DIRITTI REALI*"
7. titolo di provenienza: Cessione di quota Divisione e Costituzione di condominio in data 01.03.1967 rep. 8.305 notaio dott. Zorzi Grasselli Alvise
8. titolo di provenienza: denuncia di successione dell'esecutato
9. documentazione progettuale e tecnico-amministrativa
10. estratto Piano degli Interventi e estratto Norme Tecniche
11. Richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate e dichiarazione della stessa in merito all'assenza di contratti di locazione
12. Istanza per redazione variazioni catastali completa di planimetrie esplicative
13. istanza di rettifica catastale
14. denuncia di variazione prot. TV0106697/10.08.2016 relativa alle parti comuni dell'edificio in argomento
15. denuncia di variazione prot. TV0106698/10.08.2016 relativa a unità immobiliari dell'edificio ad altra ditta
16. denuncia di variazione prot. TV0106706/10.08.2016 relativa all'unità oggetto della presente
17. denuncia di variazione prot. TV0106707/10.08.2016 relativa alle unità del fabbricato adiacente ad altra ditta
18. elenco nominativi soggetti eseguiti



TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 748/2012

G. E. dott. ANTONELLO FABBRO

(prossima udienza in data 28.09.2016)

promossa da

ITALFONDIARIO S.P.A.

quale procuratrice di

CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A.

ELABORATO GRAFICO

**“Planimetria Unità Immobiliare e
Diritti Reali”**






Vittorio Veneto, 23.08.2016

Il Consulente esperto stimatore

perito MAURIZIO TONON

PLANIMETRIA scala 1:200

LEGENDA

-  proprietà oggetto di esecuzione mapp. 186
-  altra proprietà mapp. 186
-  proprietà comune mapp. 186
-  altra proprietà mapp. 204
-  perimetro unità immobiliari
allo stato di fatto

