

TRIBUNALE DI TREVISO

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

n° 147/12

PERIZIA DI STIMA

**Abitazione unifamiliare ed area esterna
sita in via Schiavonia 68 - Preganziol (TV)**

G.E.: dott.ssa Francesca Vortali

Esperto estimatore: Gianni ing. Feltrin



1 PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Feltrin Gianni, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° A2214, è stato incaricato dal giudice esecutore, dott.ssa Francesca Vortali, della redazione di perizia di stima dei beni immobili indicati di seguito.

2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

2.1.1 INTRODUZIONE

L'immobile oggetto di stima è un'abitazione unifamiliare comprendente un' area esterna, sita in via Schiavonia n. 68 in località Preganziol (TV).

L'immobile si sviluppa su piano terra e primo ed è stata costruita nei primi anni '60.

Complessivamente l'immobile si presenta in condizioni di scarsa manutenzione.

L'immobile oggetto di stima è indicato nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA





FOTOGRAMMETRICO



PROSPETTO



2.1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Proprietà per la quota di 1/3 a [redacted] 1/3 a [redacted] e 1/3 a [redacted]

N.C.E.U. del Comune di PREGANZIOL

Sezione B - Fg. 10 - Mappale n. 24 - sub 3 via Schiavonia 68, cat. A/3, classe 3 - consistenza 9.5 vani abitazione – rendita 750,67 euro

Catasto terreni del Comune di PREGANZIOL

Fg. 14 - Mappale n. 24 di 542 mq

Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle planimetrie catastali ed all'individuazione riportata in ALLEGATO A.

2.1.3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto di stima è un'abitazione unifamiliare comprendente un'area esterna adibita in parte a giardino e in parte a posto auto privato.

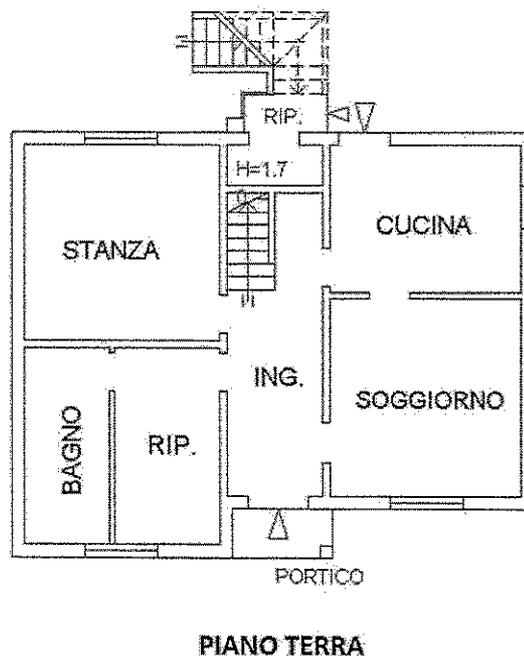
Dal punto di vista costruttivo l'immobile è realizzato con pareti in laterizio. Non sono presenti intercapedini interne/esterne di isolamento termico; le pareti divisorie interne sono realizzate in forati.

La struttura di copertura è realizzata con struttura portante in travetti in cemento tipo "Varese" e tavelloni ed il manto di copertura in coppi.

L'abitazione è così strutturata:

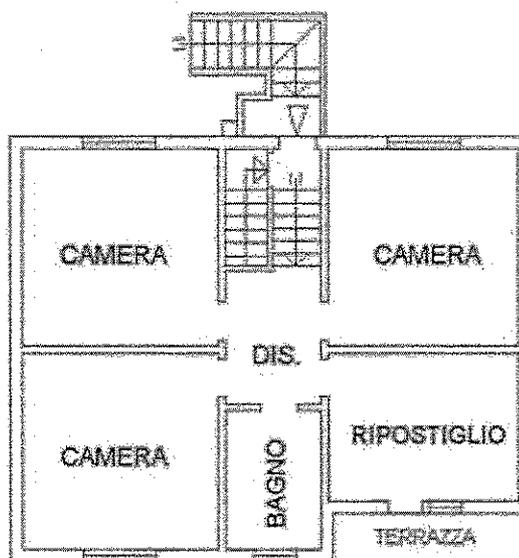
PIANO TERRA:

è composto da ingresso, soggiorno, cucina, stanza/camera, bagno/lavanderia, un ripostiglio e un locale caldaia posizionato nel sottoscala esterno. Una scala interna collega i locali al piano primo. Lo stato di manutenzione dei locali risulta molto scadente.



PIANO PRIMO:

è composto da corridoio, tre camere, un bagno, da una stanza/ripostiglio con accesso ad un terrazzino. L'accesso al piano primo avviene sia dalla scala interna che da una scala esterna.

**PIANO PRIMO**

Le finiture dell'immobile oggetto di stima sono di qualità e tipologia tipica dell'epoca di realizzazione. In particolare le pavimentazioni del piano terra sono in ceramica come pure i rivestimenti del locale bagno/lavanderia e del locale cucina. Al piano primo la pavimentazione dei locali camere sono in legno di essenza "doussié" mentre le rimanenti stanze presentano la pavimentazione in ceramica.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetro singolo. Tutte le aperture presentano una doppia finestra sempre in alluminio con vetro singolo. Come elementi oscuranti sono presenti le tapparelle in plastica.

Le dipinture interne sono in pessimo stato e in alcuni punti dei locali si notano distaccamenti e presenza di muffa. Le pitture esterne sono da ripristinare in particolare la cornice del tetto presenta numerosi distacchi della pittura stessa evidenziando problemi di infiltrazioni dal manto di copertura. L'impianto elettrico risulta funzionante ma completamente da rivedere e da verificare al fine dell'adeguamento alla normativa vigente.

L'impianto idro-termo-sanitario comprende approvvigionamento idrico da acquedotto, l'allacciamento al gas metano per uso domestico con impianto di riscaldamento a radiatori. Anche in questo caso lo stato manutentivo risulta pessimo e risulta necessario verificare il funzionamento della caldaia e dell'intero impianto.



In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che non sono stati prodotti Attestati di Prestazione Energetica ma considerando lo stato dell'immobile si ritiene che possa essere classificato con la classe più scadente.

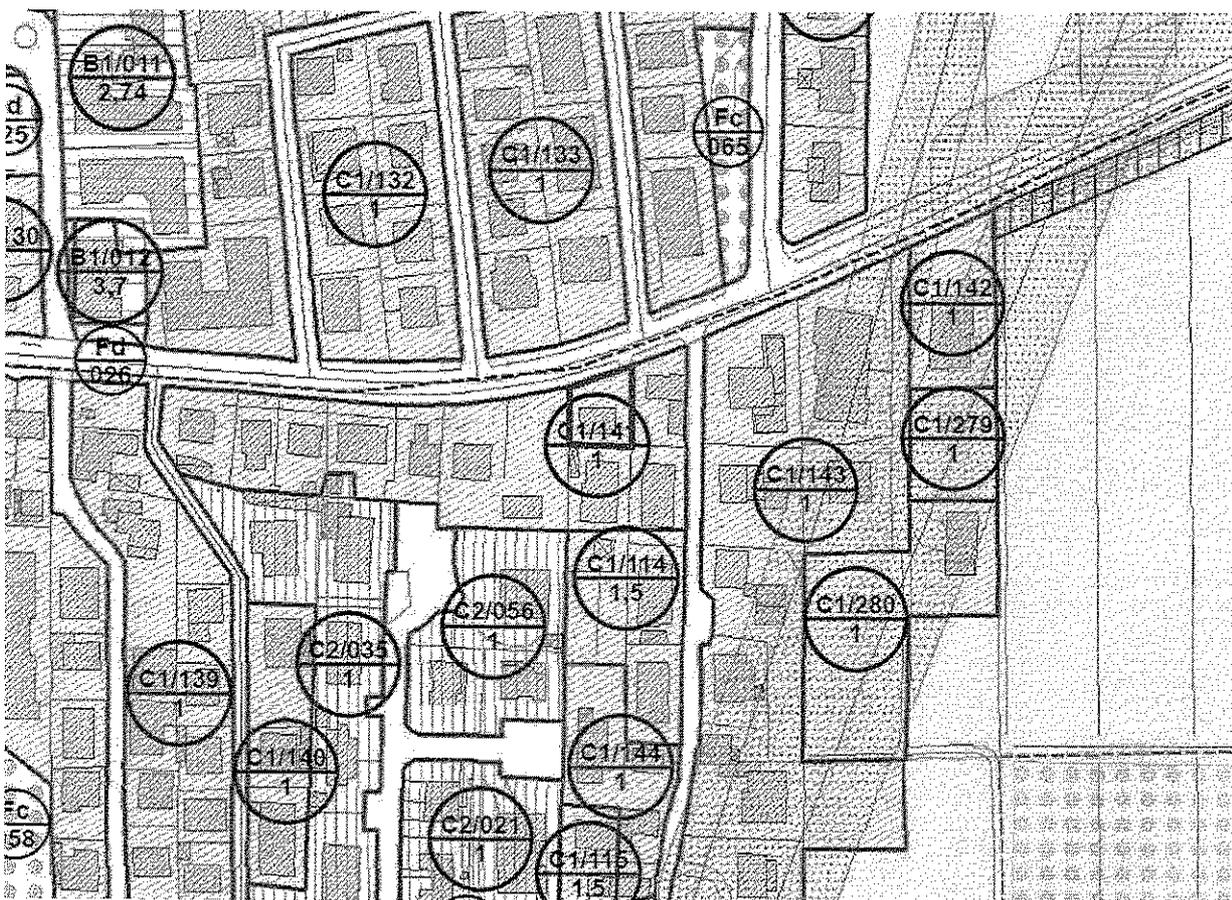
Non è stato possibile visionare le certificazioni degli impianti.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alle fotografie riportate in ALLEGATO B.

La superficie commerciale complessiva è pari a 185,67 mq.

L'area complessiva su cui ricade il fabbricato è di 542,00 mq che detratta la superficie dell'abitazione rimane un area di 449,16 mq adibita a giardino.

L'area è definita, secondo il Piano degli Interventi del Comune di Preganziol, come area C1/141



e sono previste le seguenti indicazioni:

Articolo 24 - Zona C1

1. Nelle aree del territorio urbano così classificati gli interventi previsti devono rispettare i seguenti parametri:

- Indice fondiario (If): 1 mc/mq
- Altezza (H) massima: m 9,50 (3 piani)
- Superficie coperta (Sc) massima: 40%



- Distanza dai confini (Dc): non inferiore ad H/2 e comunque mai inferiore a 5,00 m
- Distanza dai fabbricati (Df): si rimanda al D.M. 1444/1968
- Distanza dalla strada (Ds): le distanze minime dei fabbricati dalle strade sono quelle stabilite dal D.M. 1444/1968 o quelle stabilite dal D.Lgs. 285/1992: "Nuovo Codice della Strada" per gli interventi esterni ai centri abitati o interni ai centri abitati stessi localizzati lungo strade del tipo A e D.

Nel caso di ristrutturazione edilizia e di demolizione con ricostruzione di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona, è consentito il mantenimento del volume esistente.

2. Nei tessuti così classificati, in relazione alle funzioni e usi insediabili valgono le seguenti disposizioni:

- Funzione principale: Funzione residenziale: tutti gli usi
- Funzioni accessorie: Funzione direzionale: tutti gli usi
Funzione produttiva: usi P1
- Funzioni compatibili: Funzione commerciale: usi COM1, COM4
Funzioni ricettive: tutti gli usi

Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

3. Nei tessuti così classificati non sono ammessi i seguenti usi:

- Funzione commerciale usi COM2, COM3
- Funzione produttiva usi P2
- Funzione agricola tutti gli usi

4. In queste zone si applica la speciale normativa prevista dall'art. 30 per l'edificazione di pertinenze, che possono essere realizzate esclusivamente in funzione del fabbricato residenziale principale e del lotto relativo.

5. In queste zone è consentito l'atterraggio dei crediti senza limitazioni di incremento del volume calcolato con l'indice previsto per la zona, fermo restando il rispetto degli altri parametri di zona.

6. Per gli edifici esistenti ricadenti in tali zone e individuate dall'apposita simbologia è ammessa la possibilità di ampliamento una tantum fino al 15% del volume residenziale dell'edificio, a prescindere dalle unità immobiliari, utilizzando l'incremento premiale di tipo b) e c) di cui all'art. 10 delle presenti norme oltre l'indice previsto per la zona anche qualora in deroga agli altri parametri.

7. E' ammesso per le singole unità abitative appartenenti alle tipologie uni/bifamiliari o a schiera, esistenti alla data di approvazione del P.A.T., l'ampliamento per una sola volta del volume esistente, fino ad un massimo di 150 mc oltre l'indice previsto per la zona.

2.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

2.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

Da una verifica effettuata presso l'archivio del Comune di Preganziol, essendo il fabbricato in oggetto costruito nei primi anni 60, non è stato possibile recuperare il titolo autorizzativo relativo alla costruzione dello stesso.

I successivi titoli autorizzativi sono i seguenti:



- Autorizzazione edilizia n. 613 del 02/06/1988 a nome di [REDACTED] e relativa alla costruzione della scala esterna.
- Autorizzazione edilizia n. 1938 del 09/10/1998 a nome di [REDACTED] e relativa alla costruzione di Pergolato in Legno.
- D.I.A in Sanatoria n. identificativo pratica 20099248 presentata in data 02/10/2009 e esaminata in commissione edilizia il 05/10/2009 – prot. N. 021966 relativa alla pertinenza ad uso magazzino in struttura lignea

2.2.2 ABUSI EDILIZI

Da quanto visionato si relazione che non vi sono abusi edilizi da sanare.

2.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili risultano ad oggi occupati dai proprietari.

2.4 VERIFICA TITOLO DI PROVENIENZA ed ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVO AI SEGUENTI IMMOBILI:

N.C.E.U. del Comune di PREGANZIOL

Sezione B - Fg. 10 - Mappale n. 24 - sub 3 via Schiavonia 68, cat. A/3, classe 3 - consistenza 9.5 vani abitazione – rendita 750,67 euro

Catasto terreni del Comune di PREGANZIOL

Fg. 14 - Mappale n. 24 di 542 mq

a ditte :

- [REDACTED]
- **Compravendita** a rogito Notaio Gianfranco Spinelli in data 12/06/1961 Rep.n.10442, registrato a Treviso il 19/06/1961 al n.4033 vol. 204

a ditte:

- [REDACTED] nudo proprietario;
- [REDACTED] usufruttuario;
- **Donazione**, di cui all'atto in data 14/10/1986, repertorio n. 32396, ai rogiti del notaio Gianfranco Spinelli di Treviso, registrato in data 24/10/1986, n. 7966, atti pubblici, trascritto a Treviso in data 28/10/1986 ai nn.ri 22858/17815;
- **Trasferimento di usufrutto**, in morte della [REDACTED]

a ditte:

- [REDACTED] proprietario;



- **Riunione di usufrutto**, in morte del [REDACTED]
a ditta:
 - [REDACTED]
proprietario per la quota di 1/3;
 - [REDACTED]
proprietario per la quota di 1/3;
 - [REDACTED]
proprietario per la quota di 1/3;
- **Compravendita**, di cui all'atto in data 03/05/2005, repertorio n. 68906, ai rogiti del Notaio Giopato di Treviso, trascritto a Treviso in data 25/05/2005 ai nn.ri 21694/14054

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti sono oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria**, iscritta a Treviso in data 25/05/2005 ai nn. 21695/5097 per complessivi euro 500.000,00 (capitale euro 250.000,00 – durata anni 25) a favore della BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede a Vicenza (VI) e contro i signori [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in forza di concessione e garanzia di mutuo, in data 03/05/2005, repertorio n. 68907, ai rogiti del notaio Francesco Giopato di Treviso relativamente alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta al N.C.E.U. del Comune di PREGANZIOL - Sezione B - Fg. 10 - Mappale n. 24 - sub 3 via Schiavonia 68, cat. A/3, classe 3 - consistenza 9.5 vani abitazione – rendita 750,67 euro e relativa area scoperta descritta al Catasto terreni del Comune di PREGANZIOL - Fg. 14 - Mappale n. 24 di 542 mq
- **Ipoteca legale**, iscritta a Treviso in data 30/01/2007 ai nn. 4878/1106 per complessivi euro 4.682,54 (capitale euro 2.341,27) a favore di RISCOSSIONE UNO SPA con sede in Torino (TO) e contro [REDACTED]
[REDACTED] in forza di atto in data 23/01/2007, repertorio n. 102174, della società RISCOSSIONE UNO SPA, con sede in Torino (TO), relativamente alla quota di 1/3 di proprietà dell'unità immobiliare descritta al N.C.E.U. del Comune di PREGANZIOL - Sezione B - Fg. 10 - Mappale n. 24 - sub 3 via Schiavonia 68, cat. A/3, classe 3 - consistenza 9.5 vani abitazione – rendita 750,67 euro;



- **Pignoramento immobili**, trascritto a Treviso in data 29/02/2012 ai nn. 6276/4753, di cui all'atto in data 21/02/2012, repertorio n. 619, del Tribunale di Treviso, contro i signori

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
relativamente alla quota di 1/3 ciascuno di proprietà, dell'unità immobiliare descritta al N.C.E.U. del Comune di PREGANZIOL - Sezione B - Fg. 10 - Mappale n. 24 - sub 3 via Schiavonia 68, cat. A/3, classe 3 - consistenza 9.5 vani abitazione – rendita 750,67 euro e relativa area scoperta descritta al Catasto terreni del Comune di PREGANZIOL - Fg. 14 - Mappale n. 24 di 542 mq

2.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Alla luce di quanto valutato al paragrafo precedente, si conclude che la proprietà degli immobili identificati al paragrafo 2.1.2, è di seguito indicata:

per la quota di 1/3 a [REDACTED] 1/3 a [REDACTED] e 1/3 a [REDACTED]

Comune di PREGANZIOL - Sezione B - Fg. 10 - Mappale n. 24 - sub 3 via Schiavonia 68, cat. A/3, classe 3 - consistenza 9.5 vani abitazione – rendita 750,67 euro

Comune di PREGANZIOL - Fg. 14 - Mappale n. 24 di 542 mq

2.6 STIMA IMMOBILI

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili.

Gli immobili sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore degli immobili con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

2.6.1 FONTI DI INFORMAZIONE

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni simili, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni simili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

2.6.2 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto delle condizioni di manutenzione, della tipologia, delle dimensioni degli immobili e della loro ubicazione, si ritiene, da informazioni assunte relative a recenti compravendite di immobili di simili caratteristiche e di simile ubicazione,



liberi da qualsiasi gravame e limitazione, che il più probabile valore di mercato, considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

abitazioni unifamiliari 1.100,00 – 1.400,00 €/mq

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori minimi precedentemente indicati.

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia del Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione di terrazze, balconi, garage, magazzini ed altri spazi di pertinenza.

Si procede quindi con la seguente valutazione analitica:

Superficie fabbricato	$185,67 \times 1,0 = 185,67$ mq
Area di pertinenza	$449,16 \times 0,05 = 22,46$ mq
Totale area commerciale	208,13 mq
Valore commerciale	$208,13 \times 1.100 = 228.94,00$ €

In conclusione ed a seguito di tutte le considerazioni e valutazioni precedentemente indicate, si conclude che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima è pari a 228.000,00 (Duecento ventotto mila).

Al fine di determinare il più probabile valore di liquidazione dei beni oggetto di stima, si procede ad una riduzione del valore sopra indicato in considerazione di alcuni aspetti di rilievo legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e del loro mercato, alla modalità di vendita, alla tempistica di vendita; si fa in particolare riferimento:

- **Alla specifica natura del bene:** quanto più specifico e particolare è il bene, tanto più alto sarà il deprezzamento da considerare e tanto più marcata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Il bene oggetto di stima non presenta tratti di particolare specificità legati sostanzialmente all'ubicazione ed alle dimensioni del bene stesso.

Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di lieve entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 1 e 5%.

- **Alle modalità di vendita:** dovrà essere valutato un coefficiente di deprezzamento derivante dalla valutazione dei costi specifici di gestione della procedura e/o delle tipicità delle vendite fallimentari in termini di garanzie per l'acquirente.



Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di lieve entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 1 e 5%.

- **Alla particolare condizione di chi vende:** quanto più "libero di contrarre" sarà il debitore tanto più basso sarà il coefficiente di deprezzamento da definire e tanto più limitata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Dalle indicazioni ricevute, si prevede una cessione nell'ottica del breve periodo, potendo quindi contare su una limitata tempistica per la ricerca del potenziale acquirente.

Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.

Tutti gli aspetti precedentemente indicati hanno una rilevante incidenza sull'appetibilità dei beni oggetto di stima e quindi sul valore di tali beni, con una percentuale complessiva di riduzione del valore stimabile compresa tra il 13 e 25%.

Con riferimento alle valutazioni precedentemente effettuate, si considera la percentuale di abbattimento del valore di mercato pari al 20%).

A seguito di tutte le considerazioni e valutazioni precedentemente indicate, si conclude che il più probabile valore di liquidazione dei beni oggetto di stima, è pari arrotondato a **180.000,00 € (Cento ottanta mila)**.

Castagnole di Paese li 15/07/2016

Esperto Stimatore

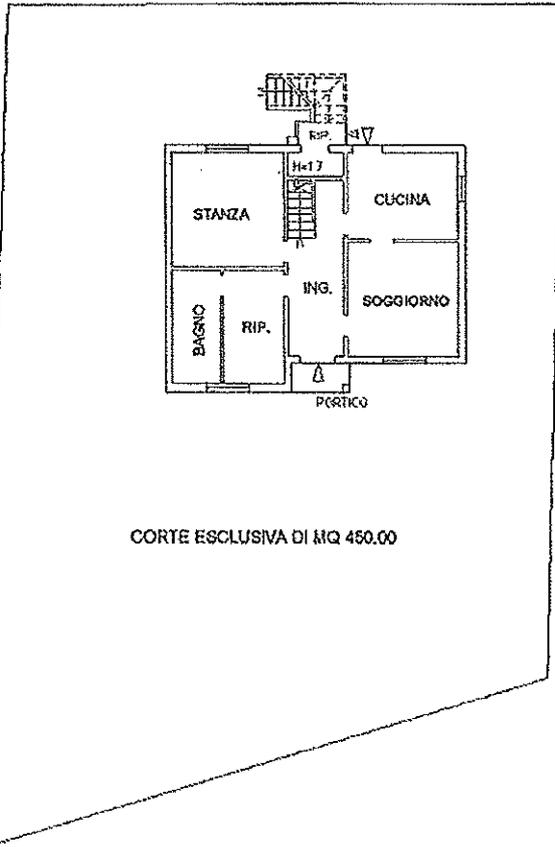


Data: 31/05/2016 - n. T318353 - Richiedente: FLTGN69T18L407Q

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Treviso	Dichiarazione protocollata n. IV0133736 del 26/04/2005 Planimetria di u.i.u. in Comune di Preganziol Via Schiavonia div. 68	
	Identificativi Catastali: Sezione: B Foglio: 10 Particella: 24 Subalterno: 3	Compilata da: Rizzato Andrea Iscritto all'albo: Geometri Prov. Treviso N. 2604

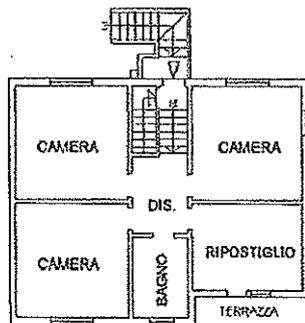
Boheda n. 1 Scala 1:200

Comune di Preganziol - Via Schiavonia n. 68 piano: 1-1;



PIANO TERRA

H = 3.00 ml



PIANO PRIMO

H = 3.00 ml

Ultima planimetria in atti

Data: 31/05/2016 - n. T318353 - Richiedente: FLTGN69T18L407Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



TRIBUNALE DI TREVISO

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

n° 147/12

ALLEGATO B

Documentazione Fotografica

**Abitazione unifamiliare ed area esterna
sita in via Schiavonia 68 - Preganziol (TV)**

G.E.: dott.ssa Francesca Vortali

Esperto estimatore: Gianni ing. Feltrin

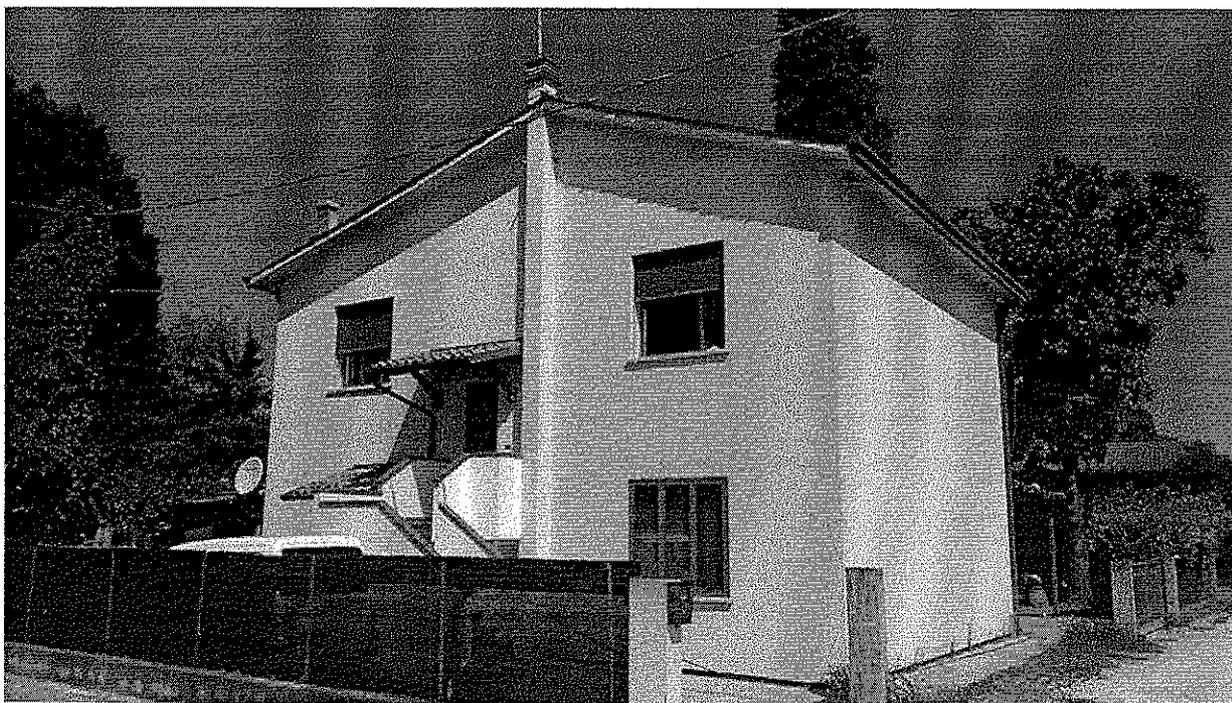


FOTO 1



FOTO 2

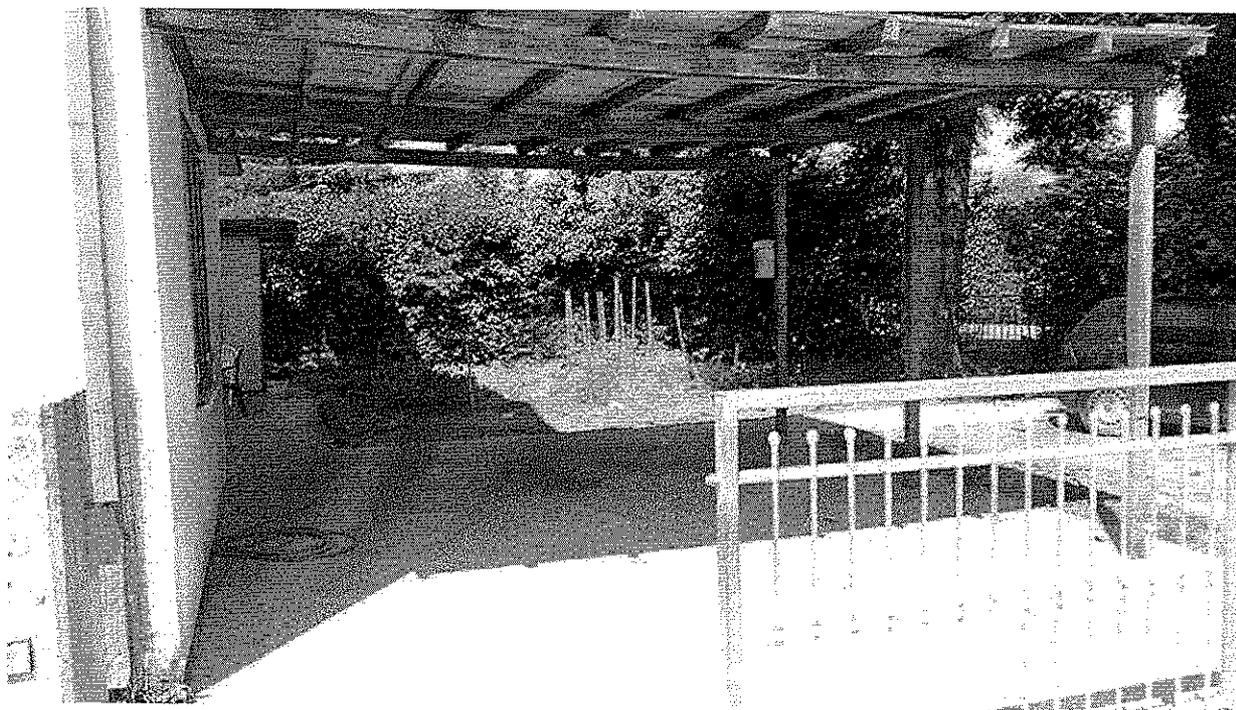


FOTO 3

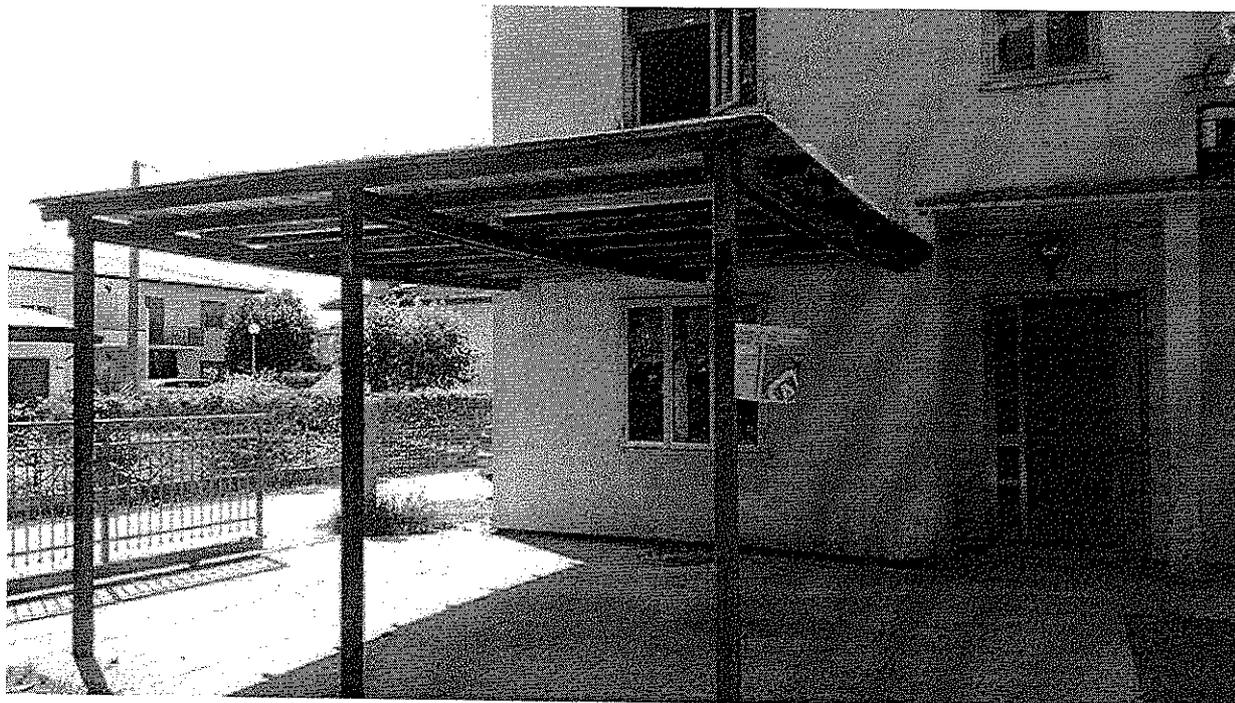


FOTO 4



FOTO 5

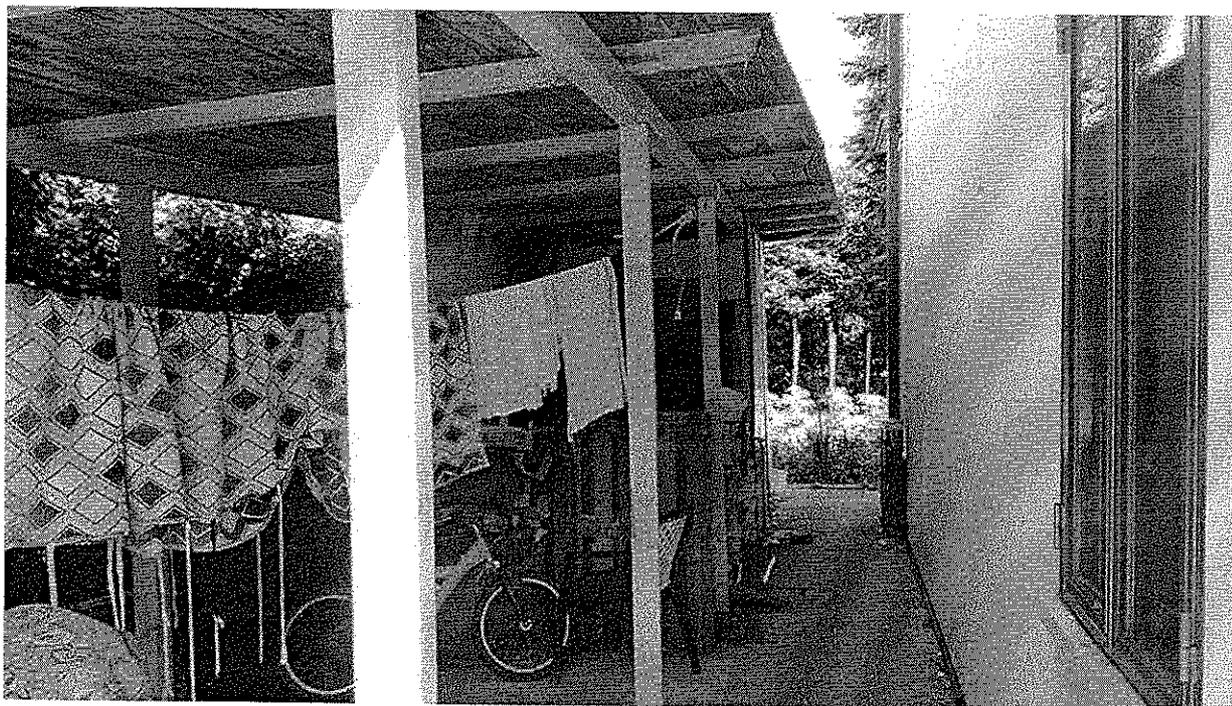


FOTO 6