

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

[REDACTED]
[REDACTED]
contro
[REDACTED]

R.G. ESEC. IMM.RI 328/2011

Giudice: dott. Antonello Maria Fabbro

RAPPORTO DI STIMA

L'ESPERTO ESTIMATORE: Geom. COMIN EGIDIO GIANFRANCESCO

A. PREMESSA

Con provvedimento in data 22/12/2014 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:



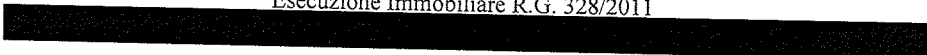
Il compendio immobiliare è composto da un'abitazione avente due piani fuori terra, ed un area scoperta pertinenziale limitrofa, gli immobili sono siti in Comune di Farra di Soligo, Borgo dei Faveri n°17.

Si fa presente che le indagini catastali ed urbanistiche hanno comportato ad una necessaria proroga inviata in data 24.07.2015 dove era stata inoltre indicata nella richiesta la motivazione, ma che per problemi tecnici nell'invio/ricezione telematica tale richiesta, seppur allo scrivente risulti correttamente inviata, non è mai pervenuta alla S. Vostra Ill.ma.

Compiuti il sopralluoghi 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 sita in Borgo dei Faveri n°17 ed area scoperta pertinenziale sita ad una decina di metri di distanza, immobili siti in una zona residenziale a metà strada fra il centro abitato di Farra di Soligo ed il centro



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

abitato della frazione Soligo. L'abitazione ha accesso pedonale dal piano terra, ed è composta anche da un'area scoperta pertinenziale a fronte del fabbricato staccata dalla viabilità comunale. L'abitazione risulta essere contigua ad altri fabbricati ad uso residenziale di altra ditta.

L'abitazione risulta avere due piani, entrambi i piani hanno destinazione esclusivamente residenziale e risulta avere una superficie commerciale di mq.52. L'area scoperta ha una superficie di mq.22.

L'abitazione identificata col m.n.1718 risulta così composta: piano terra: ingresso, cucina, bagno; piano primo: disbrigo, due camere.

L'area scoperta identificata col m.n.736 avente superficie di mq.22 risulta essere completamente inghiaata.

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

Catasto Fabbricati:

Comune di FARRA DI SOLIGO Sezione C Foglio 4

Mapp. 1718 cat. A/3 cl. 1 vani 3 R.C. € 96,84

Catasto Terreni:

Comune di FARRA DI SOLIGO Foglio 24

Mapp. 736 qualità Area rurale superficie 22mq.

C. PROPRIETA' E PROVENIENZA

Attualmente i beni esegutati risultano intestati alla ditta:

[REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1/1

I beni identificati dai mappali n.1718 del Foglio 4 Sez. C (catasto fabbricati) e n.736 del foglio 24 (catasto terreni) Comune di Farra di Soligo, sono pervenuti alla ditta attualmente proprietaria mediante atto notarile di compravendita stipulato dal dott. notaio Brescancin Licia, notaio in Pieve di Soligo, in data 17/12/2002, repertorio n.19633.

D. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare all'atto del sopralluogo risultava accessibile ed occupata da terza persona priva alcun titolo di diritto.

E. SERVITU' E VINCOLI

L'accesso al lotto avviene dalla strada comunale di Borgo dei Faveri, direttamente collegata alla strada provinciale n°32 dei Colli Soligo. Non risultano trascritte servitù di passaggio a favore e contro gli immobili esegutati.

F. ISCRIZIONI E TRASCIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nei beni oggetto di perizia risultano le seguenti formalità:

- 1 Ipoteca volontaria iscritta in data 02 gennaio 2003 ai nn.28 R.G. e 8 R.P., per Euro 66.000,00, a favore della [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 44.000,00 con atto a rogito del notaio Brescancin Licia di Pieve di Soligo del 17 dicembre 2002 rep. n.19634.

- 2 Ipoteca volontaria iscritta in data 20 maggio 2006 ai nn.24247 R.G. e 6204 R.P., per Euro 162.000,00, a favore della [REDACTED] [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 108.000,00 con atto a rogito del notaio Brescancin Licia di Pieve di Soligo del 09 maggio 2006 rep. n.28379.
- 3 Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Treviso sezione distaccata di Montebelluna, in data 25 marzo 2011 repertorio numero 495/2011, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 10 maggio 2011 ai numeri 16245/10328.

G. VERIFICA URBANISTICA

Dalla visione del P.I. vigente e dalla lettura delle N.T.O., l'intero compendio immobiliare risulta classificato in Zona A centro storico (vedere ALL. "D").

Dal punto di vista della regolarità urbanistica il fabbricato risulta essere stato originariamente edificato fra gli anni 1890 e 1900 con interventi successivi eseguiti mediante concessione edilizia rilasciata dal Comune di Farra di Soligo in data 26/03/1984 prot. n.965 (concessione n.26/84).

In sede di rilievo sono state riscontrate le seguenti difformità fra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo abitativo rilasciato dal Comune di Farra di Soligo:

- presenza al piano primo di una nuova parete divisoria per il ricavo di una nuova camera.
- Apertura verso est nella nuova camera di una piccola finestra dalle dimensioni di cm.30x40.

Per sanare tali difformità, essendo il fabbricato in centro storico, si renderà necessario provvedere alla presentazione in Comune di Farra di Soligo di una S.C.I.A. in sanatoria, previa richiesta di accertamento compatibilità paesaggistica da parte della soprintendenza ai beni culturali.

Mentre la struttura presente nel m.n.736 dovrà essere demolita in quanto non sanabile.

Anche le planimetrie catastali risultano non essere conformi allo stato dei luoghi per le difformità sopradescritte.

All'interno dell'area scoperta è presente una struttura posticcia in legno, simil pompeiana, priva di ogni tipo di autorizzazione e che deve essere demolita in quanto non sanabile.

Si riscontra quindi che ai sensi e per gli effetti del D.P.R. Legge 380/2001 sue modifiche ed integrazioni, si dichiara che l'immobile 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, si allega l'Attestato di Prestazione Energetica relativo agli immobili dell'esecutato. (vedere ALL. "H")

I. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

Il bene oggetto di perizia comprende un'abitazione avente piano terra e primo e una piccola area scoperta separata fronte stante il fabbricato, separata da stradina comunale esistente.

Il fabbricato risulta avere due lati adiacenti ad altri fabbricati residenziali.

L'edificio è direttamente collegato alla viabilità stradale pubblica di Borgo dei Faveri (vedere ALL. "E").

L'immobile si trova all'interno di una borgo storico sito fra la località Soligo ed il centro di Farra di Soligo, comodamente collegato al contesto urbano da strada comunale a sua volta collegata strada Provinciale asfaltata. La zona è provvista di alcuni negozi e bar, nonché fermata dell'autobus; i servizi principali (scuole, uffici pubblici, negozi, ecc...) sono siti a pochi chilometri di distanza.

L. DESCRIZIONE DEI BENI

Abitazione m.n.1718 del foglio 4 Sezione C

Il bene come anzidetto è ubicato in Comune di Farra di Soligo, Borgo dei Faveri n°17. L'anno di edificazione originario del fabbricato è riconducibile fra gli anni 1890 e 1900 con interventi successivi eseguiti nel 1984 e ultimi piccoli interventi negli anni 2000. Le strutture verticali sono in muratura mista a latero-cemento, i solai e la copertura sono in legno. Esternamente il fabbricato risulta intonacato trattato a grezzo e pittura su sola parete principale, la copertura è a unica falda con coppi del tipo tradizionale (vedere ALL. "F" Foto 1 e 2).

Piano terra altezza 2.32 ml., piano primo altezza minima 2.55 ml. massima 3.55 ml.:

al piano terra l'unità immobiliare è composta da un ingresso, una cucina ed un bagno; il piano primo raggiungibile mediante scala interna in legno ove è sita la zona notte risulta essere così composto: disbrigo, due camere.

Per quanto concerne le finiture, tutti gli infissi esterni risultano essere composti da serramenti in legno con vetrocamera, alcune finestre risultano avere oscuri in legno mentre altre hanno tapparelle in plastica; le porte interne sono in legno tamburato mentre la poltroncina d'ingresso è in legno. La zona giorno al piano terra ha pavimentazione in piastrelle, nel bagno che risulta avere anche pareti verticali rivestite in piastrelle è presente una stufa a legna, ed il soffitto è rivestito da perline in legno; nella cucina sono presenti macchie di muffa riconducibili ad una cattiva aerazione (vedere ALL. "F" Foto 5, 6, 7 e 8). La zona notte al piano primo

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

raggiungibile mediante scala interna in legno, il disbrigo e la camera ricavata dallo stesso risultano avere pavimentazione in listoni di legno, la nuova parete che divide il disbrigo dalla camera ricavata è in legno compensato. La seconda camera risulta avere pavimentazione in linoleum. Le pareti che risultano essere tinteggiate presentano evidenti segni di muffa (vedere ALL. "F" Foto 10, 11, 12 e 13).

Impiantistica: impianto idraulico presente ma da rivedere, impianto elettrico presente ma non a norma, impianto di riscaldamento presente solo nel bagno con stufa a legna.

Le finiture dell'abitazione sono di scarso pregio e l'intero fabbricato necessita di ritinteggiatura e versa in pessimo stato di conservazione.

Area scoperta m.n. 736 del foglio 24

L'area scoperta avente superficie di mq.22 risulta essere destinata a parcheggio ed area di deposito, essa è completamente inghiaziata e risulta avere al suo interno una struttura in legno posticcia, simil pompeiana, abusiva e che deve essere eliminata in quanto non sanabile (vedere ALL. "F" Foto 3 e 4).

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;
 - 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;
 - 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:

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

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.

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 ($\sum \text{val.} / \sum p$):

- ABITAZIONE, PIANO TERRA E PRIMO (m.m.1718):

Superficie Lorda parte residenziale piani terra e primo

mq 52 x €. 460,00/mq.=

€. 23.920,00=

- AREA SCOPERTA (m.m.736):

Superficie area scoperta

mq 22 x €. 25,00/mq.=

€. 550,00=

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

TOTALE :

€. 24.470,00=

ARROTONDATI AD €.25.000,00=

Diconsi EUROVENTICINQUEMILA/00

L'immobile esecutato composto come anzidetto da un'abitazione ed area scoperta risulta essere indivisibile 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, 30/09/2015

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" - Estratto P.I. e C.D.U.;
- ALL. "E" - Ortofoto;
- ALL. "F" - Documentazione fotografica;
- ALL. "G" - Copia atto notarile;
- ALL. "H" - Attestato di prestazione energetica;

