

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione immobiliare n° 458/2010

Giudice delle Esecuzioni Dott. ANTONELLO FABBRO

Esecuzione promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED]

Sostituita da

[REDACTED]

Con procura speciale a

[REDACTED]

con l'intervento di

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

ELABORATO DELL'ESPERTO STIMATORE

1

PREMESSA:

Lo scrivente Geometra Giovanni Parpinello, con studio in Via Degli Alpini n°10 a Oderzo (TV), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso al n° 1540, nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio con ordinanza del 15.05.2014, dal G.E. Dott. Antonello Fabbro del Tribunale di Treviso, nella Esecuzione Immobiliare promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] il cui verbale di giuramento contenente tutti i quesiti viene, per comodità e completezza, allegato alla presente (sub 1), dava inizio alle operazioni peritali con l'esame della documentazione, le verifiche presso i competenti uffici pubblici ed un sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente E.I. effettuato in data 02 dicembre 2014.

Dall'esito delle risultanze, dalle opportune ricerche di mercato e dell'operato svolto, di seguito relazionata.

INDICE

VERIFICA DOCUMENTAZIONE	PAGINA	3
DESCRIZIONE DEI BENI	PAGINA	3-8
CONFORMITA' DATI	PAGINA	8-9
CONFORMITA' CATASTALE	PAGINA	9
UTILIZZAZIONE PREVISTA	PAGINA	9
CONFORMITA' URBANISTICA	PAGINA	9-10
DIVISIBILITA' QUOTE	PAGINA	10
VINCOLI	PAGINA	10
VALUTAZIONE	PAGINA	10-11

RELAZIONE - RISPOSTE AI QUESITI

VERIFICA DOCUMENTAZIONE

Dalla documentazione disposta dalla cancelleria e messi a disposizione, si rileva che il creditore ha provveduto allegare la certificazione prevista dal 2° comma art. 567 c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari alla data del 09.11.2010, sulla base dei quali è stata predisposta relazione istruttoria contenente l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che si allega (sub 2), unitamente a ispezione ipotecaria di aggiornamento sino al 21.11.2014. Si è provveduto ottenere copia conforme atto di provenienza del beni pignorati in capo all'esecutato, cessione di quota repertorio 365616 notaio dott. Giacomo Innocenti in data 31 luglio 2003, che si allega (sub. 3); inoltre si sono acquisite, a mezzo reiterati accessi telematici all'Agenzia del Territorio, la mappa catastale, le visure catastali e le planimetrie catastali, allegate (sub 4).

Trattandosi di compendio allibrato al Catasto Urbano avente superficie complessiva inferiore a mq. 5.000, non è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, così come disposto dal 2° comma art. 30 D.P.R. 380 del 06 giugno 2001.

DESCRIZIONE DEI BENI

L'accesso ai luoghi è avvenuto, previa comunicazione alle parti, nella mattinata del giorno 02 dicembre u.s. unitamente ad un collaboratore di studio, alla presenza di convivente dell'esecutato.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Gli immobili pignorati sono come di seguito catastalmente identificati presso l'Agenzia delle Entrate, Dipartimento del Territorio di Treviso:

N.C.E.U.: Comune di Ormelle, Sezione A, Foglio 5, Mappale n° 697:

- Sub. 1, area urbana di mq 657
- Sub. 2, cat. A/7, cl. 1, consistenza 10 vani, Piano T-1-2, rendita € 481,34;
- Sub. 3, cat. C/6, cl. U, consistenza 25 mq, Piano T, rendita € 68,43.

Essi trovano altresì riscontro presso il Catasto Terreni del medesimo Dipartimento con: comune di Ormelle, foglio 5, particelle 300 e 657, Enti Urbani, di ha 0.02.50 ed ha 0.05.88 rispettivamente

Detti immobili confinano, nella mappa del Catasto Terreni, con mappali 595 e 696 a nord, con mappali 751 e 752 ad est, con mappali 679 e 741 a sud, con mappali 1083 e 1090 ad ovest.

DESCRIZIONE

I summenzionati Enti Urbani sostanzialmente costituiscono una abitazione con autorimessa ed area scoperta di pertinenza, sita nel capoluogo comunale, in zona centrale, urbanizzazione in regime di “legge ponte” (765/67), con standard primario assente, da tempo saturo, vicina al centro, quindi in buona posizione riguardo ai servizi ed agli impianti, sia primari che secondari, offerti dalle strutture collettive dell’insediamento urbano del comune di Ormelle.

Il fabbricato è al civico 40 della prospiciente via Roma, strada provinciale che costituisce, nel tratto, arteria principale di scorrimento verso Oderzo, ed alla quale, discosta circa 50 metri, è collegata a mezzo strada con fondo in ghiaia, della larghezza di circa 4 metri, costituita sui mappali 694 e 695, il cui utilizzo, comune ad ulteriori due fabbricati, è normato da servitù di transito.

Il terreno ha forma regolare, totalmente recintato, unico accesso costituito da cancello carraio in posizione di testa rispetto alla sopra citata servitù. Le aree contermini sono totalmente urbanizzate ed edificate, i fabbricati circostanti hanno aspetto modesto, funzionali alla residenza per la quasi totalità.

La costruzione si sviluppa su due livelli, con i locali principali al primo piano ed i locali accessori e di servizio al pianterreno; ha forma in pianta composita, di fatto assimilabile a due quadrati in aderenza fra loro, parzialmente comuni i lati

della direttrice nord-sud, e posizione sfalsata: la porzione est è più arretrata rispetto all'ingresso, che avviene nell'angolo nord-est della proprietà, ospita servizi al pianterreno e la zona giorno al primo piano, con affacci sui fronti nord, sud ed est, la porzione ovest, sopravanzata rispetto al confine nord, ospita locali accessori al pianterreno e zona notte al primo piano, con affacci prevalenti sui fronti nord ed ovest.

Nell'angolo sud-est della proprietà, in aderenza ai confini e, parzialmente, al fabbricato principale, una tettoia di modesta struttura quale copertura di due posti auto esterni.

La porzione est del fabbricato, al pianterreno è articolata con comodo porticato su due lati, i fronti nord ed est, autorimessa di generose dimensioni, un locale caldaia e lavanderia direttamente comunicante con il garage, un corridoio ingresso che funge da disimpegno fra il porticato, l'autorimessa ed il vano scala che consente accesso agli altri locali della casa, il tutto con altezza interpiano di metri 2,30.

L'accesso all'abitazione avviene nella porzione ovest del fabbricato, al piano terra, direttamente dal citato porticato, immette nell'ingresso, il quale disimpegna, stante le denominazioni in atti: il vano scala che consente accesso agli altri locali della casa, un locale di sgombero con annessa cantina, un piccolo corridoio che collega un locale dispensa, un wc ed un ripostiglio, il tutto con altezza interpiano di metri 2,50; in realtà il locale di sgombero è attrezzato come grande locale giorno con caminetto a fiamma libera, l'attigua cantina è un cucinotto di servizio, gli altri locali una camera doppia, bagno e comodo guardaroba, il tutto pur con altezza inferiore alla minima prevista dal regolamento di igiene, con finiture ed impianti in tutto e per tutto identici ai locali principali dell'abitazione.

L'abitazione vera e propria occupa l'intero primo piano della costruzione, dall'ingresso al pianterreno la scala interna in apposito vano consente di

raggiungere l'atrio, il quale disimpegna un grande soggiorno con stube, una cucina pranzo abitabile, un servizio ed il corridoio notte, ampio balcone con affacci a sud ed a est è raggiungibile sia dalla cucina che dal soggiorno; il corridoio notte disimpegna tre camere doppie ed il bagno, un balcone con affacci a sud ed a ovest è prospiciente la più grande delle camere; la scala prosegue con una ripida rampa in legno per raggiungere il sottotetto ove è alloca la soffitta, costituita da due locali di sgombero con illuminazione ed aereazione diretta, di buona superficie e conveniente altezza.

Tutte le stanze ed i locali sono di dimensioni molto generose, aspetto arioso, gli spazi ben disposti e convenientemente esposti in rapporto alla situazione contingente, la disposizione consente l'utilizzo ad un nucleo familiare allargato, con indipendenza e privacy per tutti.

La costruzione, vetusta circa 1/3 di secolo, è stata oggetto di manutenzione e conservazione con interventi costanti, ha aspetto sobrio e molto curato, edificata con buona tecnica costruttiva e corretta scelta dei materiali, apparentemente in ordine ed in stato conservativo manutentivo molto buono, le finiture sono in gran parte quelle originali, molto signorili all'epoca, in buono stato di conservazione e manutenzione, ovviamente fatto salvo il normale deperimento d'uso, ora senz'altro funzionali all'utilizzo cui sono destinate, più che accettabili anche considerate le odierne aspettative del mercato in termini estetici; esse, con tipologia e metodologia oramai classiche per le abitazioni signorili dell'epoca, constano di pavimenti zona giorno in piastrelle di gres maiolicato 33x33" con posa diagonale, listoncini tipo "lamparquet" per la zona notte, cemento liscio per il garage, clinker per le terrazze, il portico ed esterni, piastrelle monocottura 20x20" per tutti gli altri locali, piastrelle 20x20" con finitura tipo maiolica per pavimenti e rivestimenti dei bagni, questi ultimi di altezza fino a due metri, con qualche concessione al decoro, sanitari colorati modello "scala" con doppi comandi di erogazione, scala interna e davanzali in marmo "chiampo",

battiscopa in legno ramino, serramenti di porta interna in legno di essenza scura, con struttura da mm 45 e specchiature cieche, serramenti di finestra e portafinestra in legno di essenza scura con vetrocamere, scuri ad anta il legno fissati a muro, intonaci a base di calce, del tipo a civile con tinteggiatura lavabile e qualche concessione al decoro.

L'impianto di riscaldamento è autonomo del tipo "a termosifone" con produzione di acqua calda per circuito di riscaldamento ed uso sanitario, radiatori in acciaio, funzionamento a gas metano, la caldaia attualmente in uso, ATAG modello BLAUWE ENGEL II° COMPACT con 21,6 KW di potenza utile, installata nel 2007 e successivamente oggetto di periodica manutenzione. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con apparecchi VIMAR, sono presenti protezioni magnetotermiche e differenziali. Eccetto che per la recente installazione di nuova caldaia, non esistono in atti certificazioni di conformità degli impianti all'origine in quanto l'edificazione anteriore alle leggi dispositive in materia.

Nel merito alla classificazione energetica dell'immobile, si è provveduto redigere Attestato di Prestazione Energetica con metodo di calcolo da documentazione a corredo istanza di autorizzazione reperita presso il Comune, con riferimento alle norme UNI/TS 11300, secondo il paragrafo 4, punto 2 dell'allegato A (linee Guida nazionali per la Certificazione Energetica degli edifici D.M.26.06.2009); a ragion veduta, si certifica l'appartenenza del bene alla classe (G), come da attestato che si allega (sub 5).

Nel merito ai requisiti acustici passivi dell'edificio, si ribadisce che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio rilasciato anteriormente al 20.02.1998, pertanto, nello specifico, non corre obbligo del rispetto dei requisiti di cui al D.P.C.M. 05.12.1997; considerate la tipologia e la consistenza dell'immobile, lo stato generale di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture, la qualità delle stesse ed analizzato lo schema strutturale, valutate le tecniche costruttive e

della struttura e dell'involucro edilizio e degli impianti fissi, in uso al tempo in cui è stata realizzata la costruzione, si ritiene che lo stesso abbia prestazioni acustiche modeste.

In riguardo al disposto di cui alla L. 13/89, successive modificazioni ed integrazioni, recante disposizioni circa il superamento delle barriere architettoniche da parte di soggetti recanti abilità diverse, la costruzione è apparentemente soddisfacente il requisito della "ADATTABILITA'".

CONSISTENZA

Le unità immobiliari hanno consistenza catastale di 10 vani l'abitazione e mq 25 l'autorimessa; il terreno ha superficie catastale di mq 838, di essi 179 sono coperti dal fabbricato ed i residui mq 659 costituiscono scoperto in uso esclusivo.

La superficie lorda risulta di: mq 138,8 l'unità abitativa, oltre a logge coperte per complessivi mq 16,47 e soffitta di mq 33,68, locali accessori al piano terra con impianti, servizi e finiture simili all'abitazione per mq 102,30, altri locali accessori (autorimessa, locale caldaia) e portico per complessivi mq 73,92. La volumetria totale edificata V x P viene assunta pari a mc 1060; la superficie lorda convenzionale vendibile, determinata così come in uso, in loco, in sede di trasferimento a titolo oneroso, è determinata dalle superfici lorde: dell'unità abitativa per l'intero, degli accessori, porticati e logge coperte per quota di ½, superficie scoperta in uso esclusivo per quota di 1/10, complessivamente mq 352,17.

CONFORMITA' DATI.

Fra i beni oggetto del pignoramento è stato omissis il mappale 300, allibrato al catasto terreni quale ente urbano della superficie di mq 250, che però trova riscontro al Catasto Urbano quale parte del mappale 697. Non esiste

pertanto precisa identità tra i dati descrittivi ed identificativi del bene e quelli indicati nel pignoramento, i beni sono comunque univocamente determinati.

CONFORMITA' CATASTALE

Sarebbe opportuno procedere alla fusione dei mappali 300 e 657 presso il Catasto Terreni, per consentire allineamento della proprietà ad entrambi i Catasti; per quanto riguarda il subalterno 3, autorimessa, esiste precisa identità fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, per quanto riguarda il subalterno 2, abitazione, lo stesso ha subito mutazione nella destinazione di alcuni locali, ragione per cui si dovrebbe dar seguito ad atti di aggiornamento catastale.

UTILIZZAZIONE PREVISTA

Al momento dell'edificazione l'immobile ricadeva parte in zona semintensiva e parte in zona semiestensiva per una capacità edificatoria superiore all'edificato, all'attuale non si dà credito di capacità edificatoria residua, né di quanto eventualmente previsto dalle LL.RR. a sostegno del settore edilizio meglio note come leggi "prima casa", stante la fisica difficoltà di collocare sul terreno nuova cubatura salvaguardando l'esistente; l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico è esclusivamente residenziale o per attività connesse alla residenza.

CONFORMITA' URBANISTICA

La costruzione ricomprendente le unità immobiliari in oggetto è stata eseguita in conformità alla concessione edilizia n° 1399, rilasciata in data 18 luglio 1979, il suddetto fabbricato è stato dichiarato abitabile a far data dal 09 maggio 1984, documenti questi allegati (sub 6). Eccetto la tettoia a copertura dei posti auto, lo stato dei luoghi è conforme all'assentito, salvo parziale diversa distribuzione degli spazi interni, difformità quest'ultima sanabile con S.C.I.A. e

spesa modesta, circa Euro 1.500,00 comprese spese tecniche e sanzione amministrativa.

DIVISIBILITA' IN QUOTE

I beni in oggetto sono pignorati per l'intero e non divisibili.

VINCOLI

L'immobile è occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, come da certificazione anagrafica allegata (sub 7), il titolo legittimante il possesso in capo all'esecutato trovasi allegato alla presente (sub 3) ed ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Si rileva servitù di passaggio richiamata nell'atto autenticato nelle firme in data 01 dicembre 1979, repertorio 28224 notaio dottor Giuseppe Salvo di Milano, registrato a Milano il 10.12.1979 al n° 58643 serie A-2 e trascritto a Milano il 28 dicembre 1979 ai n.ri 26229/21629, per servitù in favore dei beni pignorati.

VALUTAZIONE

In zona residenziale ed in posizione centrale si trova abitazione su lotto urbano, buona tecnica costruttiva, dimensioni generose, interni molto curati.

Il sottoscritto perito, accertato quanto fin qui descritto in loco, sulla scorta degli atti e dei documenti consultati nonché delle proprie, personali, esperienze e conoscenze, considerati i costi di costruzione e ricostruzione per fabbricati urbani aventi analoghe caratteristiche, interpellati vari operatori del settore ed avute notizie circa il corrispettivo pattuito in transazioni aventi per oggetto il trasferimento di beni simili nelle immediate vicinanze e/o in posizioni assimilabili (range di oscillazione € 900–1.000/mq), consultati i valori di riferimento espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 1° semestre 2014 relativamente ad immobili di tipologia residenziale siti in

posizione centrale nel comune di Ormelle in ottimo stato manutentivo (range di oscillazione € 1.000-1.200/mq) riconosce in € 950,00/mq. il prezzo medio di mercato per beni simili, conseguendo un valore di riferimento di € 334.400,00.

Parimenti considerata: la volumetria globale, di mc. 1060; in € 400/mc. il costo di costruzione/ricostruzione a nuovo all'attuale di beni aventi medesime caratteristiche; in anni 80 la vita media di fabbricati a struttura ordinaria, in anni 30 la vetustà, e conseguentemente in anni 50 (80-30) la vita residua della costruzione, in € 70,00/mc. il valore attuale della capacità edificatoria in zona (costo del terreno che consenta l'edificazione di 1 mc), si perviene ad un valore di rimpiazzo o costo di riproduzione deprezzato dei beni di € 339.200,00 (1060 x 400 x 50/80 + 1060 x 70).

Per quanto sopra ritiene il complessivo importo di € 335.000,00 il più probabile, possibile, valore di mercato dei beni pignorati.

Tenuto debito conto di tutti i fattori contingenti e del particolare momento economico, considerato che la globale cifra di € 5.000,00 possa agevolmente ricomprendere le spese per cancellazione delle formalità, per le pratiche catastali dei fabbricati, e più in generale ogni onere anche indiretto a carico dell'acquirente, dato che l'aggiudicatario di pubblica asta, come ogni altro, attende un ritorno economico dal proprio investimento, e che, stante la prevedibile stagnazione della dinamica dei prezzi tale incentivazione può ora essere rappresentata esclusivamente da uno sconto all'acquisto, il sottoscritto perito identifica pertanto in € 247.500, (duecentoquarantasettemilacinquecento) il valore di libero mercato, in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard) per i beni in oggetto.

Oderzo, 09 dicembre 2014

l'esperto stimatore
Geom. Giovanni Parpinello



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

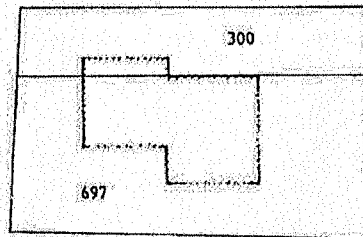
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1979, N. 651)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ORMELLE Via ROMA n.40

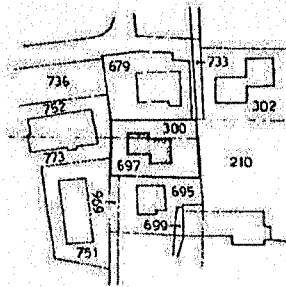
Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ORMELLE Scheda N. [REDACTED]

planimetria



superficie complessiva	mq 838
superficie coperta	mq 181
superficie scoperta	mq 657

comune **ORMELLE**
foglio **5 (ex A-V)**
m.n. **300-697**



estratto mappale
sc. 1/2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N.°

2543

A
S
697
1

Compilata dal **GEOMETRA GRAZIANO GIACOMINI**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Inserire il nome del geometra

della Provincia di **TV**

del **3** ottobre 1984

Firma [Signature]

ELIOGRAFIA 48 - Treviso

Situazione al 06/11/2014 - Comune di ORMELLE (GI15) - Sez. Urb. A - Foglio: 5 - Particella: 697 - Subalterno: 1 ->

10 metri



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

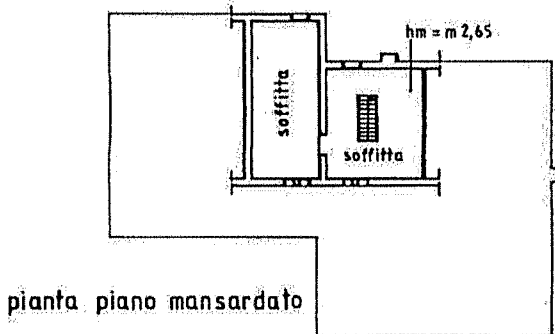
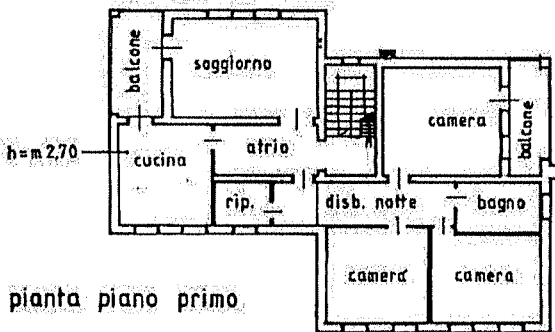
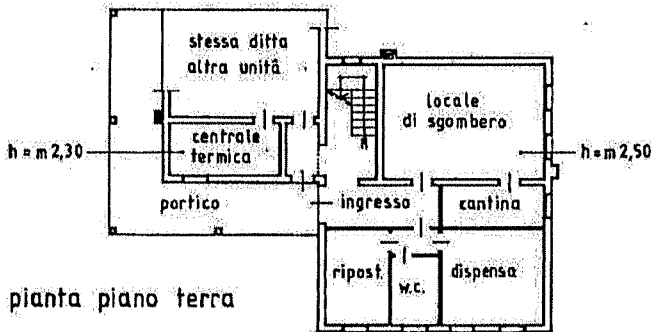
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(N. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1979, N. 41)

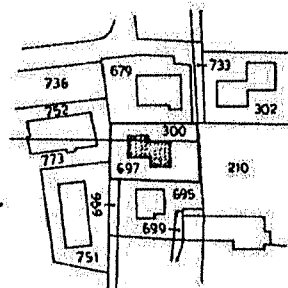
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ORMELLE Via ROMA n.40

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N° 1



estratto mappale
sc. 1/2000



comune ORMELLE
foglia 5 (ex A-V)
m.p. 300-697

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Comune di ORMELLE (GI15) - < Sez.Urb. A - Foglio: 5 - Particelle: 697 - Subalterno: 2 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 15/11

NOT. N°

A
5
697
2

Compilato dal GEMETRA GRAZIANO GIACOMINI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Inscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di TV

DATA 15/11/84

Firma: [Signature]

10 metri



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 31 APRILE 1959, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ORMELLE

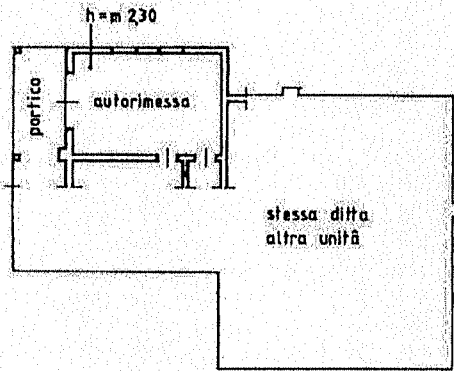
Via ROMA n.40

Ditta

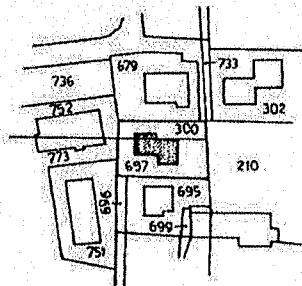
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

Scheda N. 4

pianta piano terra



comune **ORMELLE**
 foglio **5** (ex A-V)
 m.n. **300-697**



estratto mappale
sc. 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dai **GEOMETRI GRAZIANO GIACOMINI**
(Titolo, nome e cognome del servizio)

Iscritto all'Albo dei geometri
 della Provincia di **TV**
 il **3** ottobre **1984**

[Handwritten signature]
 [Circular stamp]

Comune di ORMELLE (GI15) - Sez. Urb. A - Foglio: 5 - Particella: 697 - Subalterno: 3 >

Situazione al 06/11/2014
 PROT. N. **0545**

[Handwritten signature]

EUROGRAFIA 4S - Treviso