

Dario Sossai
geometra

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 910/2011

Giudice esecutante: Dott. Antonello Fabbro

Prossima udienza: 21 settembre 2016 ore 10.00

Promosso da:

- ITALFONDIARIO SPA

Contro:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

E con l'intervento di:

PREMESSA

Il G.E. Dott. Antonello FABBRO, con decreto di nomina emesso in data 3 marzo 2016, nominava esperto stimatore il sottoscritto geom. Dario Sossai nel procedimento emarginato e disponeva la sua comparsa per il giorno 31 marzo 2016 per il conferimento dell'incarico e il giuramento di rito.

Il presente elaborato è stato redatto in seguito a sopralluoghi, rilievi ed accertamenti dei beni immobili in esecuzione ed in seguito ad accessi presso il Catasto Terreni e il Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Treviso dell'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei RR.II. di Treviso, l'Archivio

Sede Legale: Via P. Borsellino, 9/A int 5 - 31027 Spresiano (TV)
Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 - 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614
E-mail: gellisos@alice.it - p.e.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267

Dario Sossai
geometra

Notarile e l'Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Vazzola, nonché a seguito di approfondite indagini di mercato. Preso atto dei contenuti del quesito posto dal G.E., in data 27 maggio 2016, il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali, accedendo agli immobili pignorati ed effettuava il sopralluogo. Preso atto di quanto riscontrato e di quanto eseguito, si redige la seguente relazione peritale.

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Trattasi di un fabbricato residenziale di tipo unifamiliare, sviluppato su due piani di cui uno seminterrato e di un fabbricato ad uso deposito attrezzi, con relativa area scoperta di proprietà.

Il tutto è sito nel comune di Vazzola (TV), località Visnà, in Via Monticano al civico 43, e catastalmente è così identificato:

Comune di Vazzola (TV)

CATASTO TERRENI – foglio 14

Mappale 330 – ente urbano, are 09 ca 22; (ALL. 1)

Mappale 465, semin, cl. 5, are 04 ca 20, RD € 1,62, RC € 0,98;

(ALL. 1)

Mappale 467, semin, cl. 5, are 00 ca 82, RD € 0,32, RC € 0,19;

(ALL. 1)

Mappale 469, pasc, cl.U, are 04 ca 51, RD € 0,70, RC € 0,26;

(ALL. 1)

Dario Sossai
geometra

N.C.E.U. – sez. B - foglio 2

mappale 330 sub 2, cat. A/7, cl. 1, 8 vani, RC € 743,70, Via Monticano, piano T-1; (ALL. 2)

mappale 330 sub 3, cat. C/6, cl. 1, mq 200, RC € 247,90, Via Monticano, piano T; (ALL. 3)

mappale 330 sub 4, b.c.n.c., area scoperta mq 580, piano T; (ALL. 4)

L'intero compendio immobiliare confina a NORD con i mappali 463 e 466, ad EST con il mappale 468 e la strada comunale, a SUD con il mappale 1115 di altro foglio e ad OVEST con i mappali 464 e 470.

2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Gli immobili oggetto di perizia sono intestati agli esecutati per ½ ciascuno del pieno diritto di proprietà, in forza del seguente atto:

- Atto di Compravendita del Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano (TV), rep. n°102052 del 19 aprile 2006, trascritto a Treviso il 10 maggio 2006 ai nn. 21973/12917, nel quale vengono citati come oggetto di compravendita i mappali in oggetto. (ALL. 5)

Dalla verifica eseguita presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Treviso e sulla base dei documenti in atti, si sono

Dario Sossai
geometra

potute riscontrare le seguenti Trascrizioni pregiudizievoli relative agli esecutati:

- ISCRIZIONE del 12.05.2006 nn. 22523/5755: IPOTECA VOLONTARIA di Euro 306.375,00 di cui capitale Euro 204.250,00 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - mutuo contratto il 19.04.2006 rep. n. 102053 Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano (TV) a favore di BANCA INTESA SPA con sede in Milano, contro gli esecutati e gravante sugli immobili pignorati;
- TRASCRIZIONE del 01/12/2011 nn. 40469/26275: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 20.10.2011 rep. n°2346 a favore di Adriano Finance Srl contro gli esecutati e gravante sugli immobili pignorati.

3) DESCRIZIONE DEI BENI

Trattatasi di un fabbricato residenziale ad uso civile di tipo unifamiliare sviluppato su due piani fuori terra e di un fabbricato ad uso garage e deposito attrezzi, con relativa area scoperta di proprietà, il tutto inserito nel contesto urbanistico della zona agricola limitrofa al centro abitato della località Visnà del Comune di Vazzola, in Via Monticano al civico n° 25 (DOC. FOT. – FOTO 1-2).

Dario Sossai

geometra

MAPPALE 330 SUB 2 (ABITAZIONE)

L'accesso all'abitazione avviene attraverso l'area scoperta adiacente a Via Monticano (DOC. FOT. – FOTO 3-4-5) e attraverso un vialetto pedonale si raggiunge il piano primo composto dai seguenti vani: un portico-terrazzo di mq 19,75 (DOC. FOT. – FOTO 6-7), un ingresso-corridoio di mq 15,20 (DOC. FOT. – FOTO 8), una cucina di mq 12,15 (DOC. FOT. – FOTO 9), un ripostiglio di mq 6,80 (DOC. FOT. – FOTO 10), un soggiorno di mq 17,60 (DOC. FOT. – FOTO 11), un bagno di mq 5,60 (DOC. FOT. – FOTO 12) e tre camere di rispettivi mq 10,50, 17,20 e 16,00 (DOC. FOT. – FOTO 13-14-15-16), di cui una servita da un terrazzo di mq 2,80.

Il piano terra e/o seminterrato, raggiungibile sia dall'area esterna, sia dal vano scala interno, è composto dai seguenti vani: un magazzino di mq 19,70 (DOC. FOT. – FOTO 17), un ripostiglio di mq 3,30 (DOC. FOT. – FOTO 18), un ampio magazzino di mq 62,70 (DOC. FOT. – FOTO 19-20), una lavanderia di mq 6,40 (DOC. FOT. – FOTO 21) ed una cantina di mq 20,30 (DOC. FOT. – FOTO 22).

Per quanto riguarda l'impiantistica dell'immobile, c'è da segnalare che le forniture primarie di energia elettrica e acqua risultano autonome e funzionanti, mentre l'impianto di riscaldamento, alimentato a gas gpl, risulta non funzionante. Quest'ultimo è composto da dei corpi radianti dislocati in tutti i vani del piano primo dell'immobile e da una caldaia posta nel vano magazzino al piano interrato e collegata ad un serbatoio

Sede Legale: Via P. Borsellino, 9/A int 5 - 31027 Spresiano (TV)

Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 - 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614

E-mail: gellisos@alice.it – p.e.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267

Dario Sossai geometra

posto nell'area esterna. Il giorno del sopralluogo l'intero impianto risultava non revisionato ed in mediocri condizioni di manutenzione.

L'impianto elettrico, in sufficienti condizioni di manutenzione, è collegato ad un contatore ENEL e l'impianto di approvvigionamento idrico è collegato alla rete consortile.

In merito alle finiture, si rileva che la pavimentazione si presenta in piastrelle di ceramica in tutti i vani, fatto salvo il magazzino al piano interrato che presenta una pavimentazione in calcestruzzo grezzo.

I serramenti esterni dell'immobile sono costituiti da telaio in legno e vetro con esternamente persiane in pvc, il cui stato di manutenzione risulta mediocre. I serramenti interni, invece, sono in legno tamburato.

Le murature perimetrali del fabbricato si presentano in discreto stato di conservazione e misurano uno spessore totale di cm 32 e sono così composte: 1 cm di intonaco tradizionale, 30 cm di blocco in laterizio forato o calcestruzzo e 1 cm di intonaco tradizionale.

Le murature interne ed i soffitti, invece, si presentano in mediocre stato di conservazione tanto da rendersi evidenti assorbimenti di umidità con conseguente ammaloramento delle pitture e degli intonaci.

La copertura è composta da una struttura "alla padovana", con sovrastante manto in coppi.

Dario Sossai
geometra

Complessivamente l'immobile versa in mediocri condizioni di manutenzione e la superficie calpestabile dell'intero mappale risulta pari a circa mq 236.

MAPPALE 330 SUB 3 (GARAGE e DEPOSITO ATTREZZI)

Il mappale in oggetto è accessibile attraverso l'area scoperta (DOC. FOT. – FOTO 23) ed è composto dai seguenti vani: un ampio garage-deposito attrezzi di mq 149,50 (DOC. FOT. – FOTO 24) e due magazzini di rispettivi mq 33,50 e 17,00 (DOC. FOT. – FOTO 25-26).

Per quanto riguarda l'impiantistica dell'immobile, c'è da segnalare che l'immobile risulta privo di impiantistica, ad eccezione di un precario collegamento elettrico mediante un cavo aereo proveniente dall'abitazione precedentemente descritta.

I serramenti esterni dell'immobile sono costituiti da telaio in ferro e vetro, le murature sono composte da blocchi in cemento e la copertura è composta da una struttura in legno con sovrastante ondulina in pvc.

Complessivamente l'immobile versa in pessime condizioni di manutenzione e la superficie calpestabile dell'intero mappale risulta pari a circa mq 200.

MAPPALI 330 SUB 4, 465, 467 e 469 (AREA SCOPERTA)

L'area scoperta del fabbricato, di circa mq 1.533, è in parte utilizzata a giardino ed in parte utilizzata ad area di manovra

Dario Sossai
geometra

(DOC. FOT. – FOTO 27-28-29-30-31). L'area in oggetto è in parte recintata con pali in acciaio e rete metallica ed in parte da siepi ed il giorno del sopralluogo risultava in buone condizioni di manutenzione.

4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dalla presa visione dei contenuti del Piano Regolatore Generale Vigente del comune di Vazzola (TV), si rileva che gli immobili oggetto di perizia rientrano nell'area di intervento classificata come Zona Territoriale Omogenea di tipo "E3", regolamentata dagli art. 46 e seguenti delle Norme Tecniche di Attuazione.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vazzola, sono state riscontrate le seguenti Licenze e/o progetti approvati relativi al fabbricato oggetto di perizia:

- Licenza di Esecuzione di lavori edili del 3 giugno 1972 per "*costruzione di fabbricato rurale ad uso abitazione con adiacente deposito di attrezzi agricoli*" e relativa Licenza di Abitabilità del 14 dicembre 1974. (ALL. 6)
- Domanda di Sanatoria del 10.03.86 ai sensi della Legge 47/85 per "*parziale cambiamento di destinazione d'uso del piano primo del fabbricato da granaio a civile abitazione e ampliamento degli annessi rustici*" e relativa Richiesta di Integrazione documentale del Comune di Vazzola. (ALL. 7)

Dario Sossai
geometra

- Concessione per Esecuzione di lavori edili del 23 aprile 1987 per “*spostamento di un tombamento e costruzione della recinzione*”. (ALL. 8)

Dalla presa visione degli elaborati progettuali allegati alle succitate Licenze, è stato riscontrato che la pratica edilizia di Sanatoria è rimasta inevasa, pertanto, lo stato autorizzato, ad oggi, sarebbe rappresentato dalle tavole grafiche allegate alla Licenza del 1974 e quindi difforme dall'attuale stato di fatto. Ma, a seguito delle consultazioni avute con il personale dell'ufficio tecnico del Comune di Vazzola, è emerso che l'attuale stato di fatto sarebbe sanabile mediante una preventiva Autorizzazione Paesaggistica ed un Permesso di Costruire in sanatoria ad un costo presunto così descritto:

1. Spese tecniche per pratiche e Agibilità a corpo Euro 7.500,00 (oltre oneri fiscali)
2. Diritti di segreteria e sanzioni Euro 1.000,00
3. Contributo di costruzione, oneri e oblazione a corpo Euro 5.000,00

Fermo restando quanto sopra, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, in ogni caso, pur nella volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro certo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto,

Dario Sossai
geometra

non pare possibile che quest'ultimo possa sostituirsi ai giudizi che competono per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Giudizi che, come noto, gli uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e con le limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene agli importi economici, in termini prudenziali. Pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni e/o variazioni e che i dati forniti sono stati in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Tutto ciò premesso, i presunti costi per la regolarizzazione urbanistica degli immobili in oggetto si stimano in complessivi Euro 13.500,00.

5) CONFORMITA' CATASTALE

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, la documentazione catastale risultava parzialmente difforme ma rende chiara ogni interpretazione derivante dalla visione dello stato di fatto.

Dario Sossai geometra

Le difformità riscontrate consistono nella rappresentazione del portico terrazza al piano primo e nella classificazione dei mappali 465, 467 e 469 che, nel caso di specie, dovrebbero essere classificati come aree urbane e non come terreni agricoli. Ciò premesso, a seguito degli accertamenti svolti e considerata le difformità che non vanno a modificare l'effettiva consistenza dell'immobile, il sottoscritto non ha ritenuto di procedere ad un adeguamento della documentazione, ma di quantificare il costo presunto per l'adeguamento allo stato di fatto, come di seguito descritto:

1. Spese tecniche per pratiche Tipo Mappale e DOCFA a corpo Euro 1.500,00 (oltre oneri fiscali)
2. Diritti catastali Euro 310,00

Il tutto si riassume in totale Euro 1.810,00

6) SERVITU'

Dai rilievi eseguiti presso gli immobili in oggetto, è stato accertato che non risulta necessaria la costituzione di servitù attive o passive.

7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO

Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Vazzola, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e dai rilievi eseguiti presso gli immobili oggetto di pignoramento, è stato accertato che risulta impossibile un aumento volumetrico.

Dario Sossai
geometra

8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I beni pignorati risultano di proprietà degli esecutati per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno e attualmente sono utilizzati da un esecutato.

Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio del Registro, non risultano atti privati e/o contratti di locazione riferiti agli immobili oggetto di perizia.

Inoltre, tenuto conto della composizione, disposizione, destinazione d'uso degli immobili in esecuzione e la loro difficile divisione, si propone e si ritiene utile la formazione di un unico lotto vendibile.

9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Si premette che la valutazione dell'immobile oggetto di perizia è stata effettuata secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, i quali definiscono come *“il valore di mercato (o commerciale), il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna*

Dario Sossai
geometra

costrizione" (Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di Tecnoborsa III edizione).

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che *"per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentono l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile"*.

Nel caso in oggetto, è stato adottato un procedimento di stima denominato Market Comparison Approach (MCA) che, *"si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo"* (Capitolo 8 pag. 97 Codice delle Valutazioni di Tecnoborsa III edizione).

Il sistema (MCA) provvede a stimare i prezzi marginali che si presentano come riferimento *facilmente quantificabile* nel mercato.

Infine, bisogna considerare che i prezzi di mercato attribuiti agli immobili comparati, ai quali fa riferimento il Rapporto di Valutazione (ALL. - RAPPORTO VALUTAZIONE IMMOBILIARE), emergono da approfondite indagini di

Dario Sossai
geometra

mercato e si riferiscono a fonti certe, quali atti di compravendita.

Pertanto, in virtù delle indagini svolte, dei beni comparabili individuati e sulla base delle operazioni estimative esposte nel RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE, si ritiene che il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile risulta pari ad Euro 800,00 arrotondati.

Ciò determina, sulla base della superficie commerciale quantificata in mq 480,00, un valore di mercato complessivo dell'immobile pari ad Euro 384.000,00.

10) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE

Nel caso in oggetto, sulla base degli accertamenti svolti, si ritiene che gli adeguamenti analitici al valore del bene con riferimento all'assenza della garanzia per vizi del bene, agli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, allo stato d'uso e manutenzione, allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili e alle spese condominiali insolute, consistono nei seguenti abbattimenti percentuali del valore stimato, così di seguito quantificati:

- | | |
|-----------------------------------|------|
| - ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI | -10% |
| - REG. URBANISTICA E CATASTALE | -4% |
| - STATO D'USO E MANUTENZIONE | -15% |
| - STATO DI POSSESSO | -5% |

Totale percentuale – 34%

Dario Sossai
geometra

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di vendita forzata
del lotto oggetto di valutazione è pari ad Euro 253.440,00
arrotondato ad **EURO 253.000,00**
(duecentocinquantatremila/00)



In fede

Spresiano, lì 26 luglio 2016

L'Esperto Stimatore

Geom. Dario Sossai

MODULARIO
f. rig. rand. 497



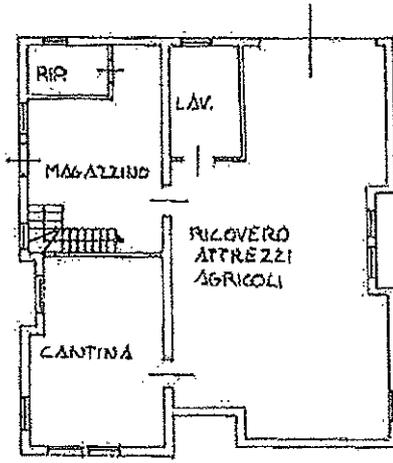
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (

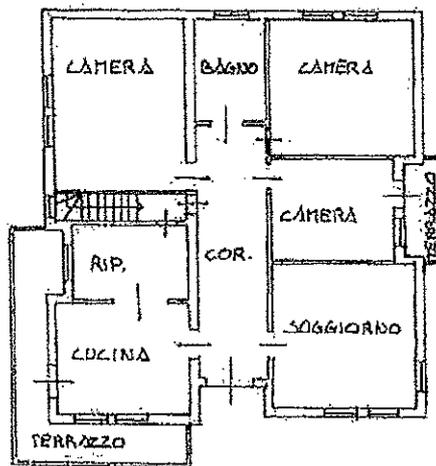


Planimetria di u.i.u. in Comune di VAZZOLA via MONTICANO civ. 43

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/05/2016 - Comune di VAZZOLA (L.700) - < Sezione Urbana: B Foglio: 2 Particella: 330 - Subalterno 2 >

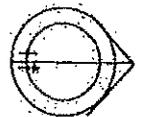


PIANO TERRA H = 2.35



PIANO PRIMO H = 2.70

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/> Ultima Planimetria in atti	Compilata dal <u>GEOM. BRUGNERA DINO</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativi catastali Data presentazione: 25/01/1999 - Data: 05/05/2016 - n. TV0060812 - Richiedente TRIBUNALE TREVISO Tot. schede: 2 - Formato di acc.: A4 (210/297) - Part. di data: 15/05	Iscritto all'albo de <u>GEOMETRI</u> TRIBUNALE TREVISO data Firma	

MODULARIO
F. fig. rand. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

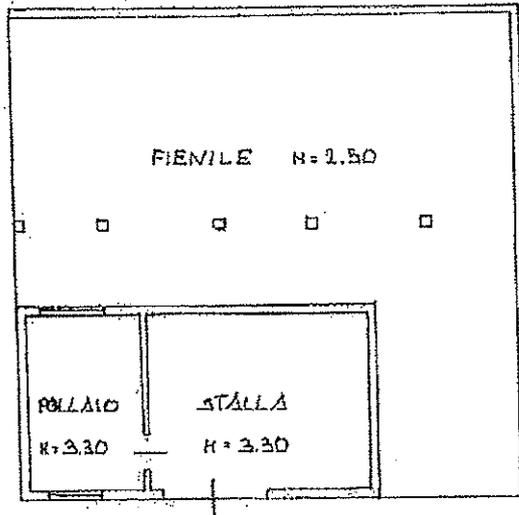
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CE



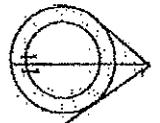
Planimetria di u.i.u. in Comune di VAZZOLA via MONTICANO civ. 13

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/05/2016 - Comune di VAZZOLA (L.700) - < Sezione Urbana: B Foglio: 2 Particella: 330 - Subalterno 3 >
VIA MONTICANO



PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima Planimetria in atti

Compilata dal GEOM. BRUNERA DINO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
Data presentazione: 25/01/1999 - Data: 05/05/2016 - n. TV0060813 - Richiedente TRIBUNALE TREVISO
Tot. schede 21 - Formato di acq.: A4 (210x297) - Part. di scatti: 1:1
date Firma

FOTO 1



FOTO 2



DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA

FOTO 3

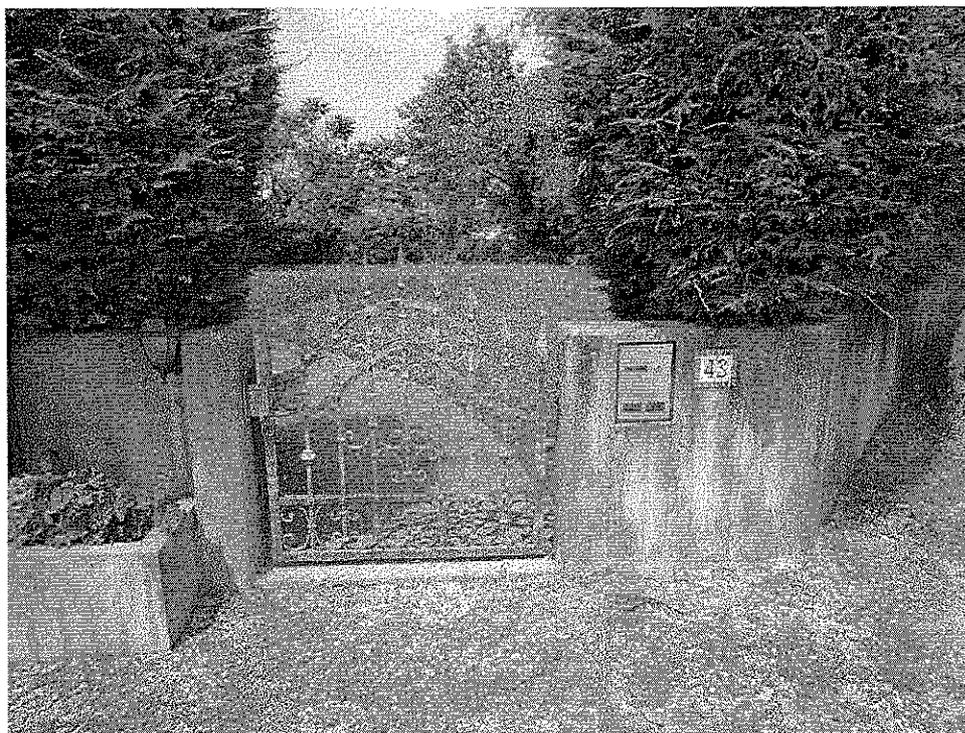


FOTO 4



DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA

FOTO 5

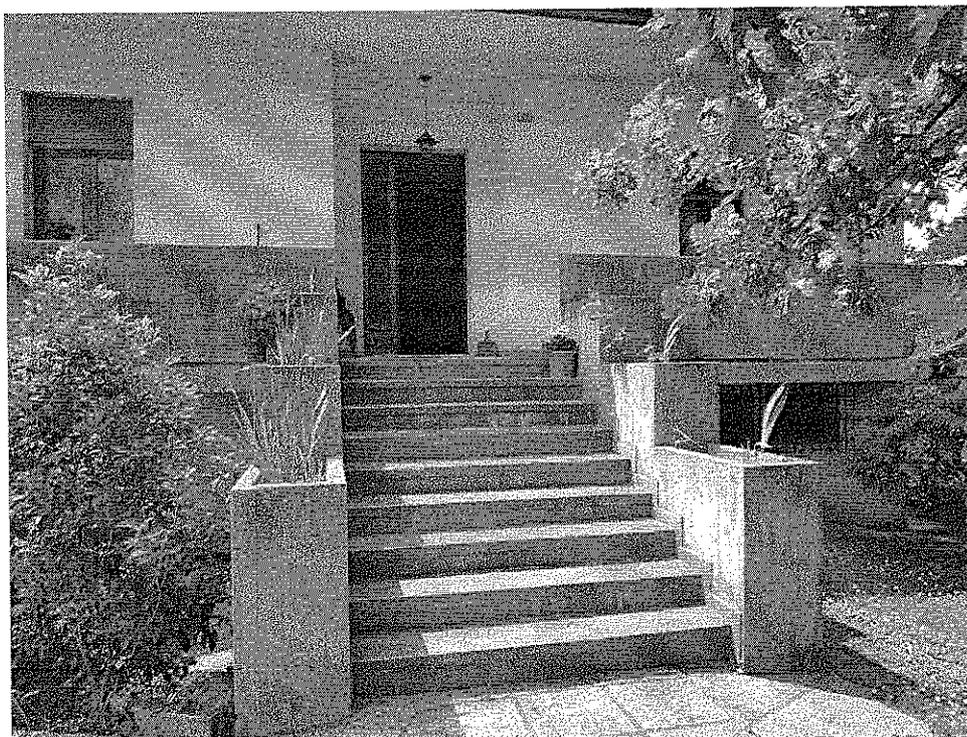
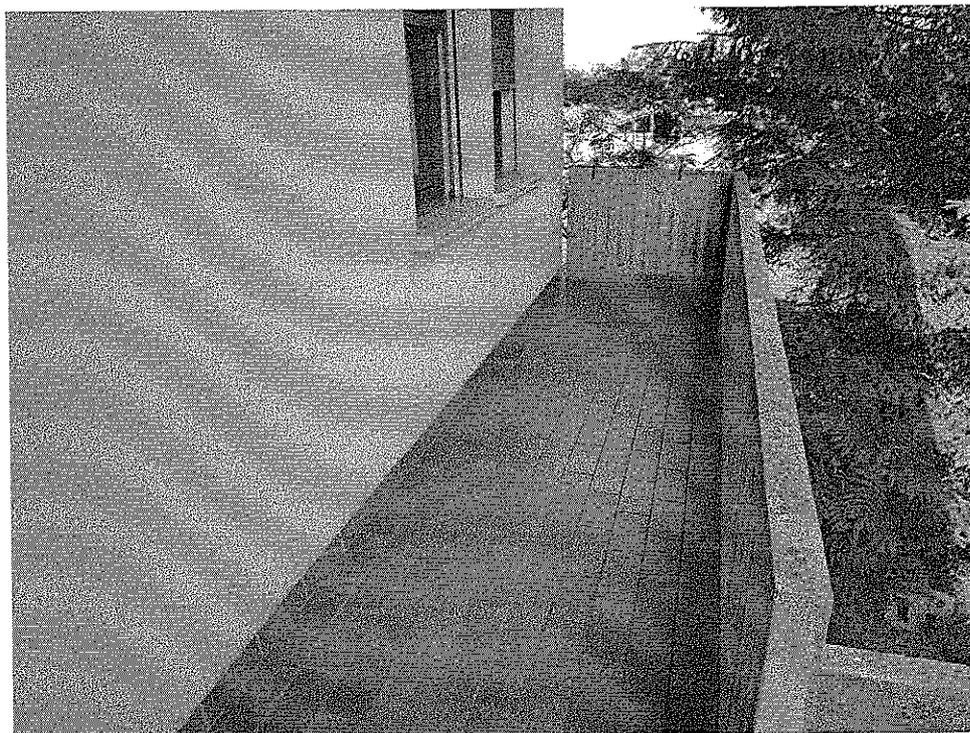


FOTO 6



DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA

FOTO 27

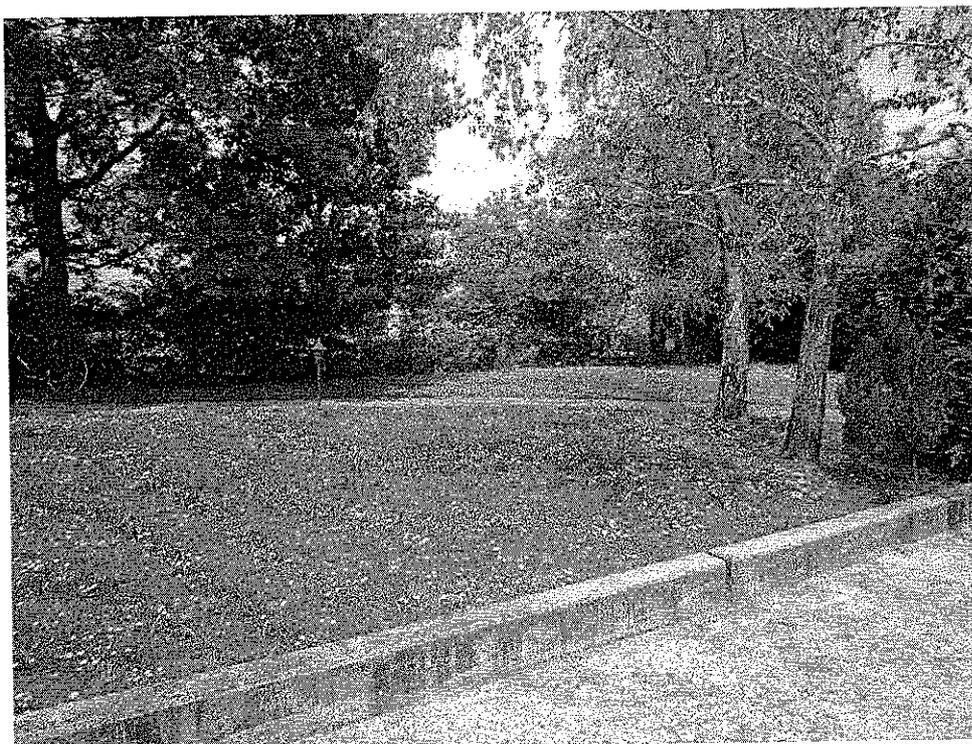


FOTO 28



DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA

FOTO 29

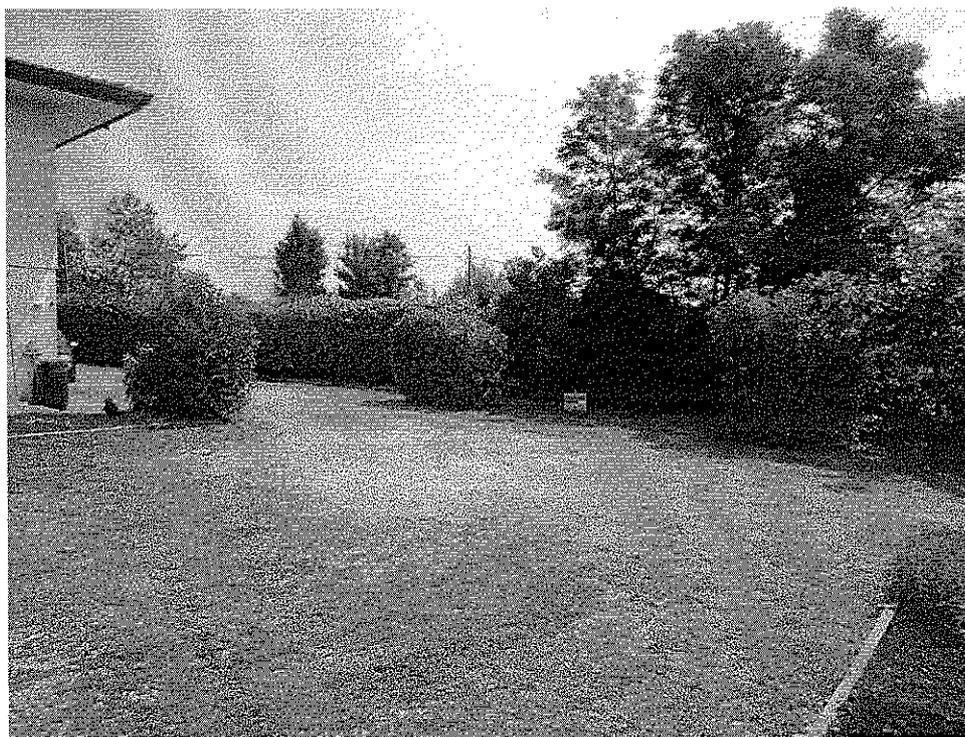


FOTO 30



DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA

FOTO 31



DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA