

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

R.G. ESEC. IMM.RI 812/2011

Giudice: dott. A. M. Fabbro

RAPPORTO DI STIMA

L'ESPERTO ESTIMATORE: Geom. COMIN EGIDIO GIANFRANCESCO

Esecuzione Immobiliare R.G. 812/2011

[REDACTED]

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

A. PREMESSA

Con provvedimento in data 27/07/2015 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:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Il compendio immobiliare risulta essere composto da:

Un'abitazione avente piano terra, primo, secondo (soffitta) e terzo (sottotetto) con diritto a cortili comuni con altre ditte; immobile sito in Comune di Tarzo, Via Colmaggioro di Sopra n°5.

Esperate le indagini catastali – urbanistiche del caso ed, ottenute motivate proroghe per il completamento della C.T.U. e l'identificazione catastale degli immobili, compiuto il sopralluogo ed assunte le necessarie informazioni, si riporta nel seguito della presente relazione il risultato della stima eseguita.

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

B. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Trattasi come anzidetto di un'abitazione composta da ingresso, disbrigo, cucina, salotto, bagno, una camera e vano scale al piano terra; disimpegno, soggiorno, bagno, due camere e vano scale al piano primo; varie stanze destinate a soffitta al piano secondo e sottotetto inagibile al piano terzo.

L'immobile risulta avere i piani terra e primo a destinazione residenziale, per una superficie complessiva di mq.195; piano secondo a destinazione soffitta agibile per una superficie di mq.95; e piano terzo a destinazione sottotetto inagibile avente superficie di mq.32.

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

Catasto Fabbricati:

Comune di Tarzo Sezione A Foglio 3

Mapp. 794 sub.2 graffato col m.n. 1417 cat. A/3 cl. 1 vani 10,5 R.C. € 455,51

I beni sopradescritti risultavano originariamente così identificati prima di essere dallo scrivente identificati ed accatastati:

Catasto Terreni:

Comune di Tarzo Foglio 3

Mapp. 243 sub.1, classe porzione di Fabbricato Rurale

Mapp. 243 sub.2, classe porzione di Fabbricato Rurale

Mapp. 794 sub.2, classe porzione di Fabbricato Rurale

Il suddetto fabbricato ha diritto alle corti m.n.1191 di mq.269, 1192 di mq.9, 664 di mq.40, 665 di mq.140 ed al portico m.n.227 sub.2

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

C. PROPRIETA' E PROVENIENZA

Attualmente i beni esegutati risultano intestati alla ditta:

- [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per ½ bene personale.
- [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per ½ bene personale.

I beni identificati al catasto fabbricati dal mappale n.1417 e 794 sub.2 graffiati del Foglio 3 Sez. A (in origine catasto terreni foglio 3 m.n.243 sub.1, 243 sub.2 e 794 sub.2) del Comune di Tarzo, sono pervenuti alla ditta attualmente proprietaria mediante atto notarile di compravendita stipulato dal dott. notaio Valvo Paolo, notaio in Conegliano, in data 02/04/2008, repertorio n.320309 (vedere ALL. "G").

D. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare all'atto del sopraluogo risultava inaccessibile e non occupata; il custode dell'immobile ha provveduto all'accesso forzoso.

E. SERVITU' E VINCOLI

L'accesso all'abitazione oggetto di esecuzione immobiliare avviene attraverso la corte comune identificata dal m.n.1191, la quale ha come unico accesso dalla viabilità Comunale un portico coperto identificato dal m.n.1132 sub.1 (vedere ALL. "F" Foto 5, 6, 7 e 8). Non risulta però trascritta nei pubblici registri nessuna servitù di passaggio a carico del sopraccitato portico identificato col m.n.1132 sub.1.

Non risultano trascritte servitù di passaggio a favore e contro gli immobili esegutati.

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

F. ISCRIZIONI E TRASCIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nei beni oggetto di perizia risultano le seguenti formalità:

- 1 Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale di Treviso in data 24 aprile 2008 ai nn.15941 R.G. e 3392 R.P., per Euro 150.000,00, a favore della [REDACTED]
[REDACTED] dipendente da contratto di mutuo ai rogiti del notaio Paolo Valvo di Conegliano in data 02 aprile 2008 rep. n.320310.
- 2 Verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Treviso sezione distaccata di Conegliano in data 05 settembre 2011 repertorio numero 1951, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 27 settembre 2011 ai numeri 32614/20984 a favore di [REDACTED]
- 3 Intervento di [REDACTED] come da deposito intervento presso Tribunale di Treviso per un credito di €18.883,57 in data 13/11/2015, a firma del responsabile procedure immobiliari [REDACTED]

G. VERIFICA URBANISTICA

Dalla visione del P.I. vigente e dalla lettura delle N.T.O.:

- il 794 sub.2 **graffato col m.n. 1417** 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 in data anteriore al 1° settembre 1967 (vedere ALL. "H").

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

All'atto del sopralluogo risultavano essere stati recentemente eseguiti degli interventi interni atti alla corretta manutenzione dell'immobile, lavori che possono essere considerati di attività di edilizia libera e che quindi non necessitavano di autorizzazioni Comunali.

Sempre alla data del sopralluogo l'immobile non risultava essere accatastato, lo scrivente, su autorizzazione del giudice, ha provveduto all'accatastamento completo dell'immobile con presentazione delle prescritte planimetrie che quindi alla data odierna corrispondono allo stato dei luoghi (vedere ALL. "I").

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 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 riscontra che l'immobile risulta essere privo di attestato di prestazione energetica e che lo stesso dovrà essere predisposto al momento della vendita come da ultime disposizioni in materia.

I. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

Il compendio immobiliare oggetto di perizia risulta essere così composto:

Un'abitazione avente piano terra, primo, secondo (soffitta) e terzo (sottotetto) con diritto a corti comuni, immobile sito in Comune di Tarzo, località Colmaggior di Sopra, via Colmaggior n°5. L'abitazione risulta avere due lati adiacenti ad altri fabbricati residenziali. (vedere ALL."B" ed "E").

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

Gli immobili si trovano all'interno di un borgo storico della località Colmaggione di Sopra, comodamente collegato al contesto urbano da corte Comune e strada Comunale asfaltata. La zona è sprovvista di negozi, bar e servizi principali (asilo, uffici pubblici, negozi, ecc...).

L. DESCRIZIONE DEI BENI

Abitazione m.n.794 sub.2 graffato col m.n.1417 del foglio 3 Sezione A

Il bene come anzidetto è ubicato in Comune di Tarzo, via Colmaggione n°5. L'anno di edificazione originario del fabbricato è riconducibile fra gli anni 1890 e 1900 con interventi successivi eseguiti antecedentemente al 1967 e interventi atti alla manutenzione dell'immobile eseguiti recentemente ma impossibili da datare. Le strutture verticali sono in muratura, i solai sono in legno, controsoffitti in cartongesso, la copertura è in legno e tavelle in cotto. Esternamente il fabbricato risulta in parte intonacato al grezzo ed in parte rifinito con sassi a vista, la copertura è a due falde con coppi del tipo tradizionale (vedere ALL. "F" Foto 1, 2, 3, 4 e 5).

Piano terra, altezze varie, piano primo altezze varie, piano secondo altezze varie, piano terzo altezza media 1.40 ml. (vedere planimetria catastale):

al piano terra l'unità immobiliare è composta da ingresso, disimpegno, ripostiglio, cucina, salotto, un bagno ed una camera, la pavimentazione è in linoleum nella cucina, in moquette in salotto, in piastrelle in bagno, in prefinito nella camera ed in cemento lisciato nelle restanti stanze, le pareti verticali sono intonacate a civile ed in

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

piastrelle nel bagno, il soffitto del piano terra è interamente controsoffittato in cartongesso (vedere ALL. "F" Foto 9, 10, 11, 12, 13 e 14).

Il piano primo raggiungibile mediante scala in legno è composto da un disbrigo/vano scale, un soggiorno, un bagno e due camere, la pavimentazione è in prefinito color ciliegio ed in piastrelle in bagno, le pareti verticali sono intonacate a civile ed in piastrelle in bagno, il soffitto è controsoffittato in cartongesso (vedere ALL. "F" Foto 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22).

Nei piani primo e secondo, aventi destinazione residenziale, i serramenti sono in legno con vetrocamera, le porte sono in legno tamburato; lo stato di conservazione è discreto.

Il piano secondo (soffitta) raggiungibile mediante ripida scala in legno è composto da due piccole stanze ed uno stanzone grande destinati a soffitta, il pavimento è in tavole di legno grezze, le pareti verticali sono in sassi a vista, la copertura delle due piccole stanze è piana ed in legno, mentre la copertura dello stanzone è inclinata e composta da travi di legno e tavelle in cotto con sovrastante coppi tradizionali (vedere ALL. "F" Foto 23, 24, 25, 26 e 27).

Il piano terzo (sottotetto) è sito al di sopra delle due stanze piccole della soffitta ed è accessibile mediante una scala a pioli dallo stanzone grande della soffitta, esso risulta essere inagibile ed avere un'altezza minima di ml.1,07 ed un'altezza massima di ml.1,75, il pavimento è in tavole di legno, le pareti verticali sono in sasso ed il solaio di copertura è in legno e tavelle in cotto con sovrastante coppi tradizionali (vedere ALL. "F" Foto 28).

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

Lo stato di conservazione dei piani secondo (soffitta) e terzo (sottotetto) è pessimo, le strutture e la copertura necessitano di interventi di manutenzione straordinaria. Nei piani secondo e terzo non è presente alcun tipo di impianto, i serramenti sono in legno e privi di vetrocamera.

Impiantistica: gli impianti idrico ed elettrico sono presenti nei soli piani primo e secondo e necessitano perlomeno di un controllo e collaudo, l'impianto di riscaldamento è assente, è presente solo uno scaldabagno nel w.c. al piano terra.

Le finiture dell'abitazione sono sufficienti ai piani terra e primo e pessime ai piani secondo e terzo.

M. 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;

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

- 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:

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

da cui :

$$\text{val.x} = \frac{\sum \text{val } p_x}{\sum p}$$

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

dove :

Σ val = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto.

Σ 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.

N. 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 (Σ val./ Σ p):

- ABITAZIONE, PIANO TERRA, PRIMO, SECONDO e TERZO (m.m.794 sub.2

graffato col m.n.1417):

Superficie Lorda parte residenziale piani terra e primo

mq 198 x €. 400,00/mq.= **€. 79.200,00=**

Superficie Lorda piano secondo (soffitta)

mq 97 x €. 150,00/mq.= **€. 14.550,00=**

Superficie Lorda piano terzo (sottotetto)

mq 33 x €. 50,00/mq.= **€. 1.650,00=**

TOTALE: €95.400,00=

TOTALE M.N.794 sub.2 graffato col M.N.1417: €95.400,00

arrotondati ad €95.000,00=

Diconsi EURONOVANTACINQUEMILA/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

L'immobile esecutato composto come anzidetto da un appartamento non risulta essere divisibile in due 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 li. 09/05/2016

L'ESPERTO ESTIMATORE
COMIN geom. EGIDIO GIANFRANCESCO

ALLEGATI:

- ALL. "A" – Visura catastale;
- ALL. "B" – Estratto Mappa Catastale ufficiale;
- ALL. "C" – Planimetria catastale identificante il bene;
- ALL. "D" – Estratto P.I.;
- ALL. "E" – Ortofoto;
- ALL. "F" – Documentazione fotografica;
- ALL. "G" – Copia atto notarile;
- ALL. "H" – Documentazione comune di Tarzo;
- ALL. "I" – Accatastamento completo

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Tarzo
Via Colmaggiore Di Sopra

civ. 5

Identificativi Catastali:

Sezione: A
Foglio: 3
Particella: 1417
Subalterno:

Compilata da:
Comin Egidio Giafrancesco

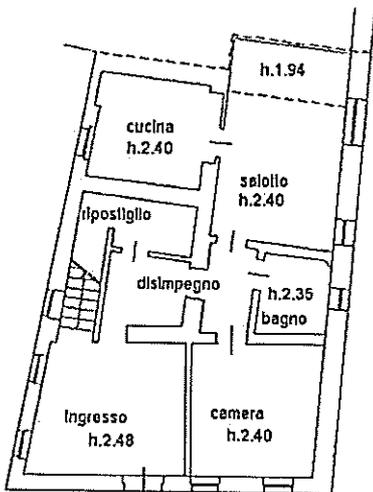
Iscritte all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

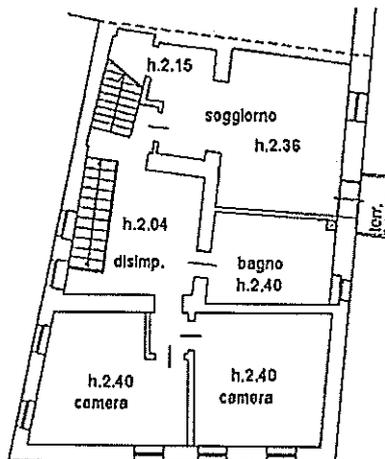
N. 1648

Scheda n. 1

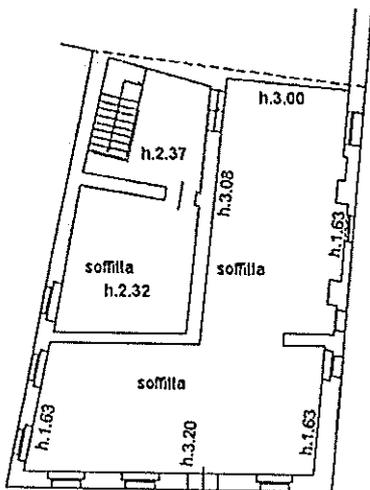
Scala 1:200



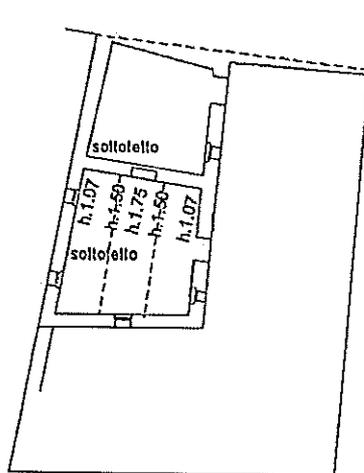
piano terra



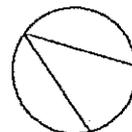
piano primo



piano secondo (soffitta)



piano terzo (sottotetto)



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Comm. Egidio Giafrancesco

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso N. 1648

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

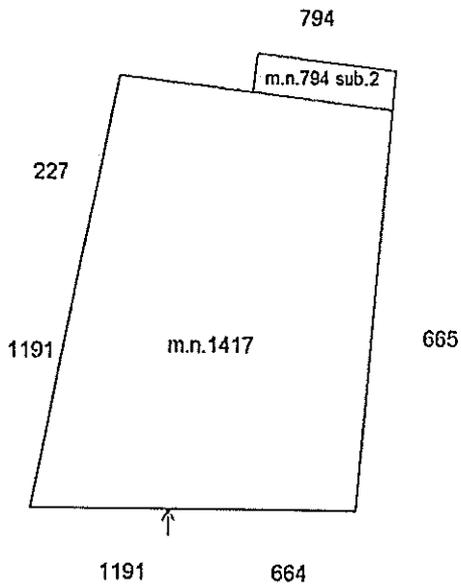
Comune di Tarzo

Sezione: A Foglio: 3 Particella: 1417

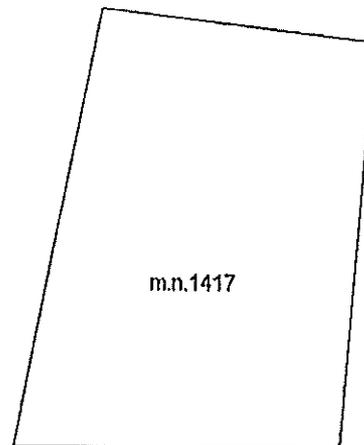
Protocollo n. del
Tipo Mappale n. 55877 del 26/04/2014

Dimostrazione grafica dei subalterni

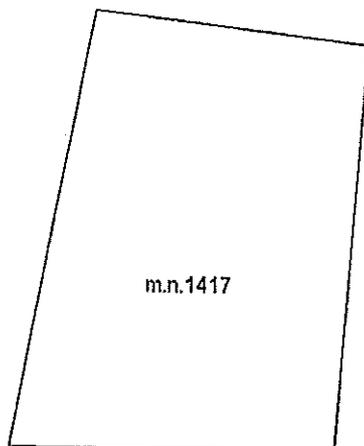
Scala 1 : 200



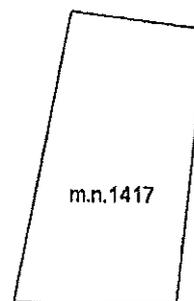
piano terra



piano primo



piano secondo



piano terzo

