

TRIBUNALE di TREVISO

Sezione esecuzioni immobiliari

PERIZIA di STIMA di BENI IMMOBILI

Esec. Imm.re n. 410/2011 promossa

da

in persona del Suo procuratore

elettivamente domiciliata presso

contro

Per incarico ricevuto il 08/10/2015 dal G.E. dott. Antonello Fabbro del Tribunale di Treviso, il sottoscritto Geom. Daniele Pompeo, libero professionista del Collegio di Treviso, iscritto al n.1076, con studio tecnico in Susegana (TV), Via XVIII Giugno n°75, veniva invitato a rispondere al quesito di seguito formulato:

"Identifichi il CTU esattamente i beni pignorati, indicandone i dati catastali ed i confini, ne verifichi la proprietà in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza, accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità.

Il C.T.U. fornirà succinta descrizione tipologica del bene, precisandone lo stato di possesso in capo all'esecutata e, in caso di occupazione da parte

	di terzi, precisandone il titolo (acquisendone per quanto possibile copia) e l'opponibilità.	
	Accerterà pertanto il C.T.U 1) se i beni siano affittati o locati; 2) quale sia il canone praticato e se lo stesso risulti inferiore di almeno 1/3 a quello di mercato o a quello equo ex Legge 392/1978; 3) quale sia la scadenza dei relativi contratti.	
	Per i fabbricati, accerti la rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie.	
	Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario all'accatastamento.	
	Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento.	
	Determini il valore commerciale dei beni, tenendo conto di tutti i dati acquisiti.	
	Qualora esistano beni indivisi, dica se essi siano agevolmente divisibili, determinando il valore della quota pignorata.	
	Prospetti inoltre se sia possibile e conveniente una vendita frazionata del compendio, proponendo la formazione degli eventuali lotti e determinando il valore commerciale di ciascuno di essi.	
	Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in	

condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...).

Premesse

Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 26 novembre 2015, il sottoscritto Geom. Pompeo Daniele, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, dava subito inizio ai lavori mediante il ritiro del fascicolo, l'esame del medesimo e la programmazione dei lavori da svolgere.

L'espletamento dell'incarico ricevuto proseguiva mediante l'accesso ai vari uffici pubblici per le ricerche e richieste che di seguito si elencano, per procedere all'effettuazione dei necessari sopralluoghi presso i beni pignorati:

- All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso/Territorio, Catasto Terreni e Nuovo Catasto Edilizio Urbano;

- Al Comune di Nervesa della Battaglia: Ricerca e copiatura delle istanze edilizie presentate in passato ed approvate aventi ad oggetto i beni d'interesse, nonché ricerca delle eventuali possibili istanze di condono edilizio;

- Consultazione di rogiti notarili riguardanti immobili simili e indagini presso tecnici ed esperti del settore immobiliare della zona;

- Verifica della conformità delle opere realizzate mediante riscontro diretto di quanto rilevato sul posto con quanto riportato nei progetti approvati.

Si procede pertanto alla stesura della presente Perizia Peritale, che si

	articola secondo la sottoelencata procedura:	
	1 – Identificazione catastale dei beni immobili	
	2 – Titolo di proprietà e provenienza dei beni	
	3 – Descrizione dei luoghi	
	4 – Confini	
	5 – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	
	6 – Servitù e vincoli	
	7 - Accertamento della rispondenza alle norme urbanistiche vigenti e destinazione urbanistica	
	8 – Descrizione dei beni	
	9 – Opere in difformità delle planimetrie catastali e relativi costi	
	10 – Disponibilità e divisibilità dei beni	
	11 – Situazione contabile dell'esecutata verso il condominio	
	12 – Determinazione del valore commerciale dei beni	
	1. <u>Identificazione catastale dei beni immobili</u>	
	I beni d'interesse risultano così identificati presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso:	
	N.C.E.U. - Comune di Nervesa della Battaglia	
	Sezione B - foglio 1	
	- Particella 950 - sub 29 - cat. C/1 – Classe 3 – consistenza mq 99 - rend. € 1.032,81 - Piano S1-T – Via Aldo Moro n°2;	
	- Particella 950 - sub 67 - cat. C/6 – Classe 2 - consistenza mq. 20 - rend. € 37,18 - Piano S1 – Via Aldo Moro.	
	2. <u>Titolo di proprietà e provenienza dei beni</u>	
	I beni sono pervenuti alla ditta attualmente proprietaria, ██████████	
	<i>pagina 4</i>	

4. Confini

L'unità oggetto di perizia è posta all'estremità est del complesso immobiliare, il negozio al piano terra confina con il mappale 950 sub 8 – sub 94 e con area condominiale (marciapiede e porticato), il garage al piano interrato confina con il mappale 950 sub 66 – sub 94 e corsia di manovra condominiale di cui sub 21.

5. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

È stato accertato che sull'immobile d'interesse grava:

- l'ipoteca volontaria derivante dalla concessione a garanzia di mutuo fondiario – iscrizione del 26/04/2001 - Registro Generale 16404 - Registro Particolare 2784;

- l'atto di pignoramento immobiliare del giorno 12/05/2011 n.760/2011 di repertorio, Ufficiali Giudiziari di Montebelluna, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

trascritto a Treviso in data 24/05/2011 ai nn. 18111/11507.

6. Servitù e vincoli

L'immobile in oggetto è soggetto alle servitù attive e passive venutesi a creare e costituitesi ex art. 1062 c.c., a seguito dei frazionamenti e variazioni catastali, nonché col diritto di passaggio, sosta, parcheggio sulle aree aventi tale destinazione e di allacciamento ed uso degli impianti previsti di uso comune nella convenzione di lottizzazione.

Esiste a cavaliere del confine ovest dello scoperto condominiale, una strada privata, che per la metà (ml 2,50) della sua larghezza, insiste nello scoperto condominiale e la restante metà di ml 2,50 sul contiguo mappale n°603 di proprietà di terzi, detta strada serve sia il complesso in oggetto sia

le unità del contiguo complesso immobiliare. Sono compresi nella proprietà i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato che risultano dall'art. 1117 c.c. e dal regolamento di condominio ed annesse Tabelle Millesimali relative alla proprietà e alle spese di gestione che si allegano.

7. Accertamento della rispondenza alle norme urbanistiche vigenti e destinazione urbanistica

L'intero fabbricato è stato autorizzato con i seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia n°100/91 del 02-09-1991;
- Variante in corso d'opera pratica n°100/91, protocollo n°3350/93 – 5723/93 del 16-11-1993.

Il negozio con il magazzino ed il garage sono stati dichiarati agibili con permesso n°100/91 protocollo 9113 del 20-12-1994.

- D.I.A. del 09/08/2002, protocollo 9131.

Tutti i documenti sono stati rilasciati dal Comune di Nervesa della Battaglia.

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Nervesa della Battaglia il terreno su cui sorge il complesso ricade in Zona "C1" (Art. 31) dove deve essere rispettata la seguente disciplina di zona:

- Lotto minimo (nel caso di nuovi interventi) = mq 600,00
- Rapporto di copertura massima = 30%
- Altezza massima dei fabbricati = ml 12,50
- Raggio minimo = ml 6,00
- Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml 10,00
- Distanza minima dai confini del lotto = ml 5,00 o a distanza inferiore con

	il consenso del confinante, dichiarato con idoneo atto. La costruzione a	
	confine è sempre ammessa ai sensi del Codice Civile.	
	- Distanza minima dalle strade di larghezza inferiore a ml 7,00 = ml 5,00	
	- Distanza minima dalle strade di larghezza superiore a ml 7,00 = ml 7,50	
	Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma,	
	nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici	
	Attuativi.	
	8. Descrizione dei beni	
	Si tratta di un negozio ad uso bar/enoteca, delle dimensioni in pianta di ml	
	6,90 x 10,05 più ml 1,90 x 4,50, con servizio w.c. situato al piano terra e	
	relativi locali accessori al piano interrato, nel complesso	
	commerciale/residenziale denominato "Condominio Bavaria", sito in	
	comune di Nervesa della Battaglia (TV), in zona centrale della frazione di	
	Bavaria, in Via Aldo Moro n° 2, edificato nei primi anni '90, che si sviluppa	
	su due piani fuori terra più soffitta non praticabile e un piano interrato.	
	Al piano terra, dell'immobile oggetto di perizia, dell'altezza utile di ml 3,20	
	c'è il locale preposto alla funzione di bar/enoteca della superficie utile di	
	mq 66,00 (Fot. n°5 - 6 - 7), servizio w.c. di circa mq 4,00 (Fot. n°8) e scala	
	a chiocciola in ferro di circa mq 2,40 (Fot. n°9) di accesso al piano	
	interrato. Quest'ultimo, dell'altezza utile di ml 2,70, è suddiviso in garage	
	della superficie utile di mq 20,00 (Fot. n°10), magazzino di mq 23,80 (Fot.	
	n°11), disimpegno di circa mq 5,50 e servizio w.c. e doccia di circa mq	
	4,50 (Fot. n°12).	
	La struttura del fabbricato è formata da un reticolo di fondazioni e murature	
	del piano interrato in calcestruzzo armato, con il primo solaio a lastra e	
	<i>pagina 8</i>	

solai intermedi in latero-cemento.

La copertura è formata da un solaio inclinato in latero-cemento, è priva di sporto di gronda, con opere di lattoneria in lamiera preverniciata e manto in coppi canale.

La struttura portante in elevazione è formata da intelaiatura di pilastri e travi in calcestruzzo armato.

Le murature perimetrali di tamponamento sono in laterizio dello spessore di cm 30, intonacate sia internamente che esternamente.

Esternamente il fabbricato è stato tinteggiato con pittura lavabile.

Le pareti divisorie sono in laterizio intonacato.

Ai lati Nord e Sud sono presenti vetrate metalliche verniciate con vetrocamera.

Le soglie e i davanzali sono in marmo.

Tutti i pavimenti sono in ceramica, tranne la pavimentazione del garage che è in cemento liscio.

I lavori realizzati con D.I.A. del 09/08/2002 si sono resi necessari per la funzionalità del bar/enoteca situato al piano terra, realizzando una scala interna a chiocciola in ferro, di servizio per il collegamento tra il negozio e il magazzino del piano interrato e contestualmente anche un servizio igienico con annesso spogliatoio e doccia ad uso esclusivo del personale dell'attività commerciale situata al piano terra.

Il fabbricato risulta in buone condizioni di manutenzione ed ha un discreto isolamento termo/acustico.

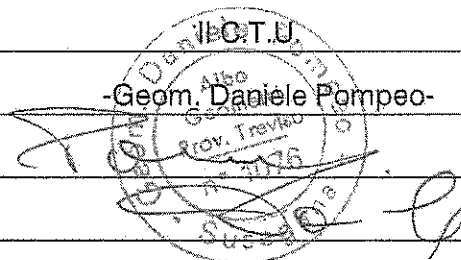
L'impianto di riscaldamento è a gas metano con ventilconvettori ad aria calda, ma non funzionanti in quanto per l'unità immobiliare oggetto di

urbanistica, viabilità, ecc.), il valore dell'immobile iri proprietà all'esecutata viene dallo scrivente stimato in € 165.000,00= (centosessantacinquemila/00).

Tale importo deve essere decurtato della spesa per la rettifica catastale pari a € 600,00 (seicento/00) di cui al punto 9 e del debito che l'esecutata ha nei confronti del condominio pari a € 438,60 (quattrocentotrentotto/60) di cui al punto 11. Al netto della spesa e del debito quindi il valore è di € 163.961,40. Considerando che il mercato immobiliare si trova in una situazione negativa e il tipo di vendita è forzata, si considera una riduzione del 10% che ne diminuisce il valore a € 147.565,26 (centoquarantasettemilacinquecentosessantacinque/26), arrotondato a € 148.000,00 (centoquarantottomila/00).

Ad evasione dell'incarico affidatomi e cosciente di avere svolto le operazioni nell'intento di far conoscere la verità, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti, attribuisco, al bene in oggetto, il **valore di vendita forzata come base d'asta dell'immobile di € 148.000,00 (centoquarantottomila/00).**

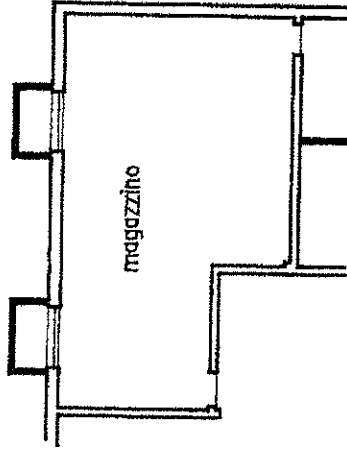
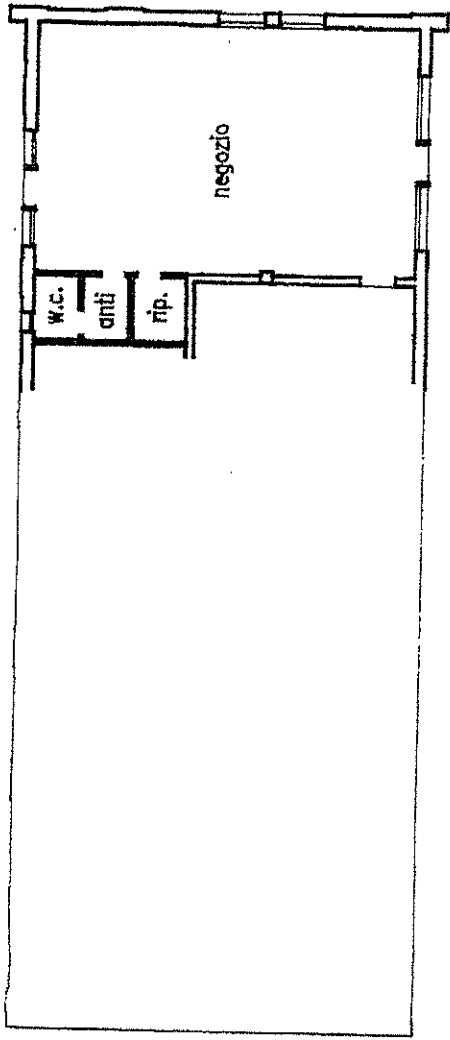
Colfosco, 15 marzo 2016


-Geom. Daniele Pompeo-

Allegati

A – Estratto P.R.G. e N.T.A.

B – Copia atto di provenienza

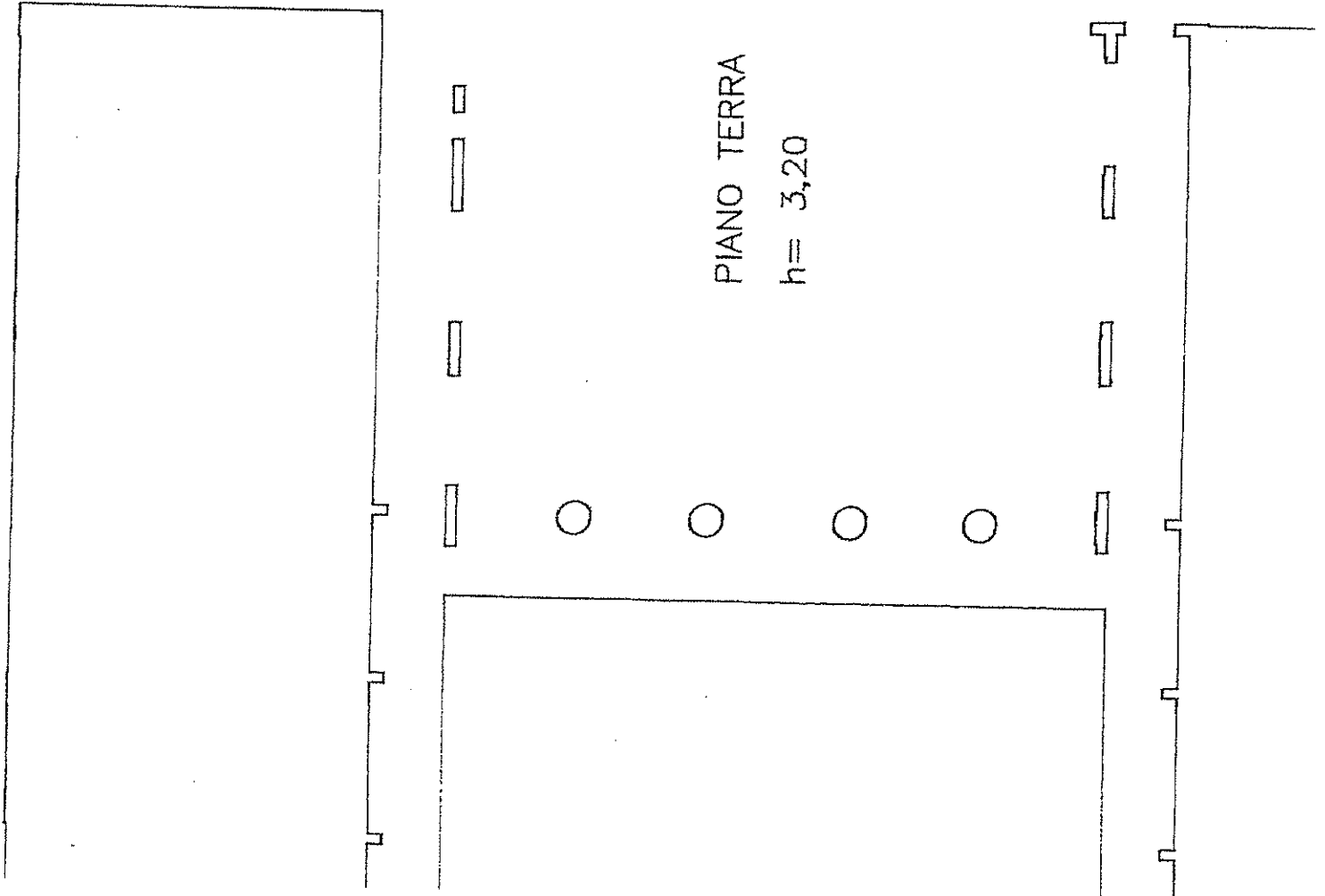


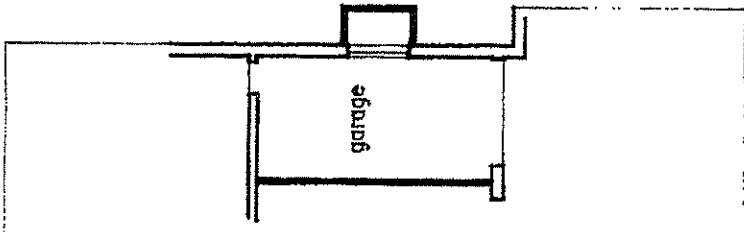
PIANO S1

h=2,70

PIANO TERRA

h= 3,20





PIANO S1

h= 2,70