

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa BURRA ALESSANDRA

C.T.U. : Arch. ZAPPALORTO SERGIO

ESECUZIONE N. 179/2013

PREMESSA

Al sottoscritto, C.T.U. estimatore, a seguito della nomina del G.E. Dott.ssa BURRA ALESSANDRA avvenuta in data 14/11/2016, veniva assegnato l'incarico di redigere perizia dei beni pignorati, sulla base dei quesiti di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c..

Preso atto dei contenuti dell'incarico affidato e della documentazione allegata alla procedura, lo scrivente si metteva in contatto con il custode del procedimento al fine di fissare il sopralluogo.

Assunta ogni opportuna informazione ed eseguito il sopralluogo il 01 febbraio 2017, espone quanto segue.



I. VERIFICA

1.1 CRONOLOGIA TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- ISCRIZIONE CONTRO del 30/11/2007 - Registro Particolare 15871 –

Registro Generale 56942 - Pubblico ufficiale: Contento Matteo - Repertorio: 7525/4492 del 16/11/2007 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Immobili siti in Trevignano (TV) - Soggetto debitore.

- ISCRIZIONE CONTRO del 14/10/2009 - Registro Particolare 8604 –

Registro Generale 38102 - Pubblico ufficiale: Contento Matteo - Repertorio: 10274/6204 del 12/10/2009 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Immobili siti in Trevignano (TV) - Soggetto debitore.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 08/04/2013 - Registro Particolare 7151 -

Registro Generale 10907 - Pubblico ufficiale: Uff. Giud. - Repertorio: 133 del 16/02/2013 - Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili - Immobili siti in Trevignano (TV).

1.2 ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Unità indirizzo: via Roma, piano S1-T-1;

- Unità immobiliare dal 21/06/2010: Sez A, Fg. 4, Part. 2136, Cat. in corso di definiz., Variazione del 21/06/2010 protocollo n. TV0166456 in atti dal 21/06/2010 verifica stato attuale U.I. (n.31338.1/2010).



- Unità immobiliare dal 21/05/2008: Sez A, Fg. 4, Part. 2136, Cat. in corso di definiz., Variazione del 21/05/2008 protocollo n. TV0157881 in atti dal 21/05/2008 rettifica denuncia n.151506/2008 (n.10971.1/2008).

- Unità immobiliare dal 15/05/2008: Sez A, Fg. 4, Part. 2136, Cat. in corso di definiz., Costituzione del 15/05/2008 protocollo n. TV0151506 in atti dal 15/05/2008 Costituzione n.2234.1/2008.

Unità indirizzo: via Roma, piano S1-T-1;

- Unità immobiliare dal 21/06/2010: Sez A, Fg. 4, Part. 2135, Cat. in corso di definiz., Variazione del 21/06/2010 protocollo n. TV0166453 in atti dal 21/06/2010 verifica stato attuale U.I. (n.31337.1/2010).

- Unità immobiliare dal 15/05/2008: Sez A, Fg. 4, Part. 2135, Cat. in corso di definiz., Costituzione del 15/05/2008 protocollo n. TV0151478 in atti dal 15/05/2008 Costituzione n.2233.1/2008.

Unità indirizzo: via Roma, terreno;

- Unità immobiliare dal 09/06/2004: Fg. 4, Part. 1925, Qualità Sem Irr Arb, Classe 2, Superficie (mq) ha 00 are 00 ca 41, Reddito Dom 0.39 € Agr 0.22 €, Frazionamento del 09/06/2004 protocollo n. TV0158347 in atti dal 09/06/2004 (n.158347.1/2004).

- Unità immobiliare che ha originato il precedente dal 18/12/2002: Fg. 4, Part. 239, Qualità Sem Irr Arb, Classe 2, Superficie (mq) ha 00 are 02 ca 50, Reddito Dom 2.39 € Agr 1.36 €, Frazionamento del 25/05/1984 protocollo n. 491285 in atti dal 18/12/2002 TF 41/84 (n.41.001.1/1984).



- Unità immobiliare dal 10/10/2002: Fg. 4, Part. 239, Qualità Sem Irr Arb, Classe 2, Superficie (mq) ha 00 are 03 ca 78, Reddito Dom 3.61 € Agr 2.05 €, Frazionamento del 27/11/1969 protocollo n. 351647 in atti dal 10/10/2002 (n.57.1/1969).

- Unità immobiliare dall'impianto meccanografico: Fg. 4, Part. 239, Qualità Sem Irr Arb, Classe 2, Superficie (mq) ha 00 are 05 ca 40, Reddito Dom 5.16 € Agr 2.93 €, Impianto meccanografico del 02/10/1975

Unità indirizzo: via Roma, terreno;

- Unità immobiliare dal 10/10/2002: Fg. 4, Part. 784, Qualità Sem Irr Arb, Classe 2, Superficie (mq) ha 00 are 00 ca 93, Reddito Dom 0.89 € Agr 0.50 €, Frazionamento del 27/11/1969 protocollo n. 351647 in atti dal 10/10/2002 (n.57.1/1969).

- Unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico: Fg. 4, Part. 239, Qualità Sem Irr Arb, Classe 2, Superficie (mq) ha 00 are 05 ca 40, Reddito Dom 5.16 € Agr 2.93 €, Impianto meccanografico del 02/10/1975

1.3 ATTO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETA'

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Matteo Contento di Montebelluna in data 24 settembre 2007 repertorio n. 7205/4281 registrato a Montebelluna in data 05 ottobre 2007 al n.6012/IT. Pubblici, trascritto a Treviso in data 05 ottobre 2007 ai n.ri 47620/25890, con il quale il signor



Semenzin Stefano ha venduto nel Comune di Trevignano al foglio numero 4 i m. n. 784, 1176, 1925, 1927 alla società "Dimora S.r.l."

1.4 DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Trevignano individua l'area su cui è collocato il bene oggetto di stima, zone territoriali omogenee "E.4" regolata dalle N.T.A. come segue:

Art.46 – Zona territoriali omogenee "E.4"

Nelle zone territoriali omogenee E4, così come individuate dal presente P.R.G., sono consentiti i seguenti interventi: a) realizzazione di edifici residenziali; b) realizzazione di opere e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

L'attuazione del P.R.G. nelle zone E4 avviene mediante intervento edilizio diretto subordinatamente all'esistenza della viabilità e delle infrastrutture di urbanizzazione a rete.

La nuova edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri: a) indice di edificabilità fondiaria: $I_f \text{ max} = 0,60 \text{ mc/mq}$ $I_f \text{ min} = 0,40 \text{ mc/mq}$; b) altezza degli edifici: $H \text{ max} = 6,00 \text{ ml}$; c) distanza dai confini: pari all'altezza con un minimo di: $D_c \text{ min} = 5,00 \text{ ml}$; d) distanza dalle strade: pari alla larghezza della strada con un minimo di ml. 5,00 e comunque fatto salvo quanto specificato in merito dall'art. 65 delle presenti Norme; e) distanza tra fabbricati: come da DM 1444/68 e comunque fatte salve le disposizioni in merito dal, Codice Civile. E' ammessa l'edificazione in



aderenza con edificio preesistente con mantenimento dei caratteri formali tipici di quest'ultimo, ovvero l'edificazione in aderenza di nuovi edifici dalle medesime caratteristiche formali; f) tipi edilizi: edifici uni e plurifamiliari aventi caratteristiche tipologiche, costruttive e formali tipiche dell'edificazione in zona agricola, secondo quanto stabilito dal Regolamento Edilizio facente parte integrante delle presenti norme; g) distanza dai corsi d'acqua: Dca min = 5,00 ml. e comunque nel rispetto dell'art. 27 della LR 61/85.

Le nuove edificazioni in zona E4 avranno di norma uno sviluppo lineare lungo strade di servizio o secondarie interne e comunque non interessate da traffico di scorrimento esterno.

Negli edifici esistenti sono consentiti: interventi come al punto 7 del precedente art. 25 con la possibilità altresì di demolizione e ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità e di tutela della pubblica incolumità.

1.5 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Trevignano, sono stati reperiti i seguenti documenti:

- Permesso di costruire n°140/2007 per esecuzione di nuovo fabbricato residenziale a due alloggi, rilasciata in data 20 ottobre 2007, Prot. n°14166/2007, Pratica n°2007/137/A, alla ditta Dimora S.r.l..



- Variante in sanatoria al permesso di costruire n°140/2007 del 20/10/2007, rilasciata in data 29 aprile 2008, Prot. n°8175/2008, Pratica n°2008/092, alla ditta Dimora S.r.l. .

2. DESCRIZIONE



Il complesso immobiliare è composto da due unità abitative al grezzo sito in via Roma a Trevignano (TV), in una zona prevalentemente agricola a circa 1 km dal centro abitato.

Lo stabile si sviluppa su due piani fuori terra ed uno interrato.

Le unità immobiliari hanno un'area scoperta esclusiva e una comune sul fronte strada. La costruzione dell'immobile risale all'anno 2007.

La struttura degli edifici risulta essere in muratura portante e conglomerato cementizio armato, il primo solaio è composto da travetti in c.a. e pignatte, il secondo da travi di legno e soletta in c.a., quello di copertura da travi di legno



e tavole; il manto di copertura è in coppi. Le stanze sono state divise con tramezze forate di laterizio.

Le abitazioni sono divise da un portico con copertura di travi di legno e tavole, il manto di copertura è in coppi. Sul fronte est e ovest sono stati ricavati due portici in ampliamento della falda del tetto.

Le pareti esterne sono state rivestite a cappotto, con pannelli isolanti intonacati e tinteggiati, sono state posate le soglie e i davanzali di marmo, i parapetti di ferro, le grondaie e i pluviali.

L'ingresso principale è sul fronte della strada, al piano terra è prevista la zona giorno, al piano interrato magazzini e ripostigli, al piano primo le camere.

I vari piani sono collegati da una scala in calcestruzzo.

L'area esterna e il confine tra le due unità sono stati recintati con un muretto di calcestruzzo e rete metallica plastificata sorretta da pali di ferro.

La casa è in totale stato di abbandono.

SUPERFICI. Le due abitazioni sono speculari. La superficie calpestabile dei vani è la seguente:

abitazione al piano interrato di altezza 2.61 m : vano scala 3.90 mq, disbrigo 9.78 mq, cantina 8.26 mq, magazzino 11.02 mq, w.c. lavanderia 7.00 mq, taverna 30.92 mq, dispensa 9.60 mq; al piano terra di altezza 3.12 m: soggiorno 29.00 mq, vano scala 4.55 mq, disimpegno 1.07 mq, bagno 4.41 mq, cucina 17.25 mq; al piano primo: vano scala 4.30 mq, disimpegno 4.88 mq (di altezza media 2.40 m), soffitta non abitabile (di altezza media 1.34 m)



9.13 mq, camera 12.10 mq (di altezza media 2.78 m), bagno 5.76 mq (di altezza 2.40 m), camera 14.00 mq (di altezza media 2.71 m), soffitta 12.80 mq (di altezza media 2.54 m).

porticati: al piano terra: del soggiorno e della cucina 8.31 mq, del soggiorno 14.60 mq, dal disimpegno del soggiorno e dalle aree esterne 19.03 mq.

- CONFINI. L'immobile eretto sul mappale 2136 e 2135, confina a Nord con i mappali 1926 e 1924, a Est con la strada provinciale n.68 , a Sud con il mappale 1177 ed a ovest con i mappali 1465 e 1926.

- Registrazione al Catasto di Trevignano (Codice L402):

Foglio: 4, Particella: 2135, Via Roma, piano S1-T-1, cat. in corso di def.;

Foglio: 4, Particella: 2136, Via Roma, piano S1-T-1, cat. in corso di def.;

NCT: Foglio: 4, Particella: 784, Qualità sem irr arbcatt; Classe 2; Superficie ha00 are 00 ca 93; Reddito Dom € 0,89 Agr € 0,50;

NCT: Foglio: 4, Particella: 1925, Qualità sem irr arbcatt; Classe 2; Superficie ha00 are 00 ca 41; R. D. € 0,39 Agr € 0,22;

3) CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Sulla base della documentazione rilasciata dal Comune di Trevignano e dal Catasto si è potuto accertare che l'immobile è conforme alla descrizione attuale del bene, dichiarazione al catasto, piano e confini. Inoltre, in occasione del sopralluogo sono state eseguite le misurazioni e le verifiche della conformità dei beni rispetto al progetto, che risultano corrispondenti agli elaborati grafici.



Considerata la posizione, la documentazione tecnica rilasciata dal Comune e l'inquadramento urbanistico, l'immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri o di inalienabilità o di indivisibilità e non è interessato da diritti demaniali o usi civici.

4) DIVISIBILITA'

Il compendio immobiliare è costituito da due unità indipendenti e tra loro non funzionali, che a giudizio del sottoscritto possono essere proposte divise.

L'immobile è pignorato per l'intero.

5) DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo il bene era libero da persone e cose.

6) STIMA

Superficie commerciale: Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento, sia alle indicazioni e ai coefficienti indicati nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la raccolta dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio", che alle consuetudini locali. La superficie dei vani principali e accessori, misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne fino alla mezzera delle murature di divisione nella misura massima del 50% fino a uno spessore massimo di cm12,5.

I rapporti mercantili adottati per il calcolo della superficie commerciale sono i seguenti:

- locali principali 1,00,
- pertinenze accessorie (cantine, magazzini, altro) 0,50



- la superficie dei garage 0,40,
- la superficie delle pertinenze esclusive di ornamento (terrazzi, balconi e tettoie aperte) 0,25.

Lo scrivente ritiene che i valori proposti debbano essere prudenziali, perché devono tenere conto, dell'attuale situazione del mercato immobiliare e delle particolari condizioni di vendita della Procedura. I valori utilizzati nella stima derivano quindi dall'analisi comparata di prezzi attuati per beni simili, reperiti da Agenzie locali e valori desunti da pubblicazioni del settore, opportunamente valutati e ponderati, in base all'esperienza personale e con il confronto di altri Tecnici del settore.

ANALISI DEI DATI

DATI OMI: min:1050 €/mq max:1400 €/mq

$V_m(OMI \text{ medio}) = 1050,00 + 1400,00 / 2 = 1250,00 \text{ €} \times 1/2 = \mathbf{612.50 \text{ €/mq}}$

*Il valore è stato considerato al 50% poiché di norma per l'ultimazione dei lavori, è necessaria una somma uguale a quella del grezzo.

Raffronto tra tre appartamenti in vendita della zona, con le seguenti caratteristiche:

	1	2
Probabile valore di mercato <i>V</i> €	149.000,00	115.000,00
Consistenza <i>mq</i>	186,00	185,00
Stato	Al grezzo	Al grezzo
Età immobile	\	\
€/mq	612,62	620,00

Valore medio ricavato dalle offerte del mercato di fabbricati simili:



$Vm (\text{€/mq}) (612,50+612,62+620,00):3 = 615,04 \text{ €/mq}$

- Valutazione degli immobili

Tenuto conto del valore medio di mercato per fabbricati residenziali, in vendita a Trevignano, valutate le qualità intrinseche ed estrinseche e lo stato di realizzazione, si ritiene che il giusto valore al mq da attribuire agli edifici sia di 615,04 €/mq. Pertanto:

Destinazione	Sup.est. lorda mq	Rapporto mercantile	Sup. Commerciale mq
Abitazione	211,54	1,00	211,54
Magazzino	261,12	0,50	130,56
Porticato	86,24	0,35	30,18
Area scoperta	941,10	0,18	169,40
TOTALE			Mq 541,68

Valore del fabbricato al grezzo: **541,68** mq x 615,04 €/mq = **333.154,87 €**

(euro trecentotrentatremilacentocinquantaquattro/87).

Quindi proceduto agli opportuni arrotondamenti il valore a base d'asta del bene risulta essere pari a **333.000,00 € (euro trecentotrentatremila/00)**.

Divisibilità degli immobili

I beni pignorati così come sono stati sopra illustrati sono costituiti da due entità ben distinte del valore commerciale accertato.

Criteri di formazione dei lotti

Il CTU ritiene che l'unità 01 (particella 2135) possa essere venduta separatamente dall'unità 2 (particella 2136) in quanto sono distinte e usufruibili autonomamente per l'uso residenziale. I mappali 784 di 93,00 mq e 1925 di 41,00 mq sono proposti come parti comuni al 50%.



I valori di ciascuna unità sono così determinabili.

UNITA' 1 *fabbricato al grezzo eretto sulla particella 2135 e quota del 50% delle particelle 784 e 1925:*

541,68:2 mq x 615,04 €/mq = 166.577,43 € (euro centosessantaseimila cinquecentosettantasette/43), arrotondato a **166.500,00 (euro centosessantaseimilacinquecento/00).**

UNITA' 2 *fabbricato al grezzo eretto sulla particella 2136 e quota del 50% delle particelle 784 e 1925:*

541,68:2 mq x 615,04 €/mq = 166.577,43 € (euro centosessantaseimila cinquecentosettantasette/43), arrotondato a **166.500,00 (euro centosessantaseimilacinquecento/00).**

Alla presente relazione di CTU si allega nota delle competenze e spese nonché fascicolo degli allegati contenente la seguente documentazione:

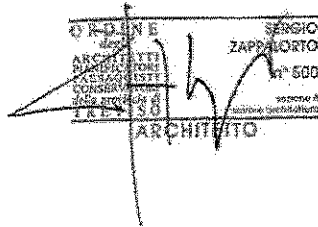
- 1) Copia elenco iscrizioni e trascrizioni a favore e contro,
 - 2) Visure catastali storiche per immobile,
 - 3) Estratto del P.R.G. del Comune di Trevignano e N.T.A.,
 - 4) Estratto del fascicolo del fabbricato,
 - 6) Planimetrie catastali, estratto di mappa e planimetria di rilievo,
 - 7) Documentazione fotografica,
 - 8) Copia Comunicazione alle Parti,
 - 9) Copia avviso d'asta.
-



Quanto sopra lo scrivente espone a compimento dell'incarico ricevuto e
rimane a disposizione per gli approfondimenti che si rendessero necessari.

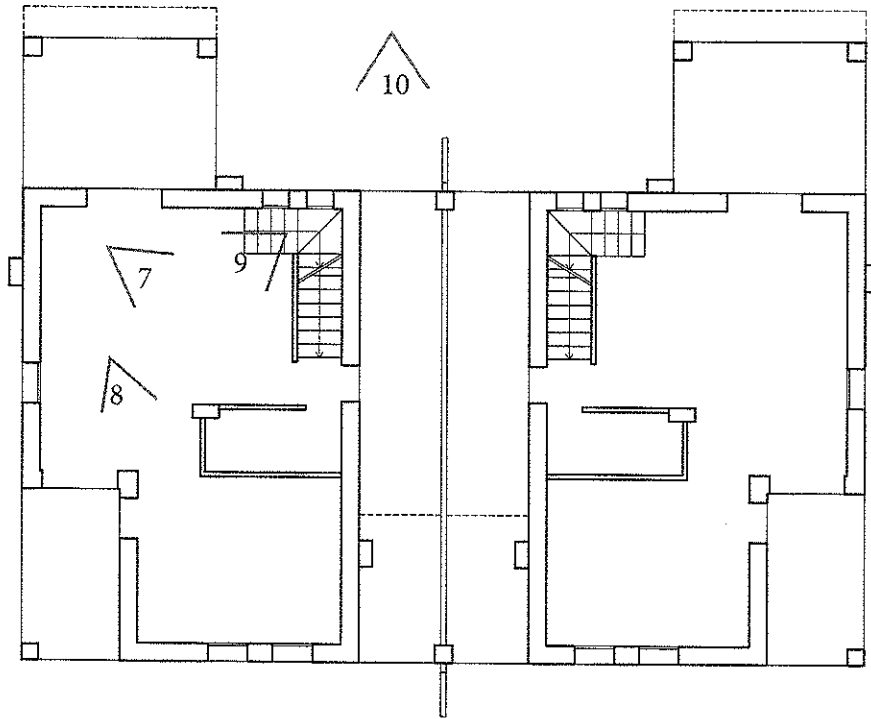
Treviso, il 16 marzo 2017

Il C.T.U. arch. Sergio Zappalorto

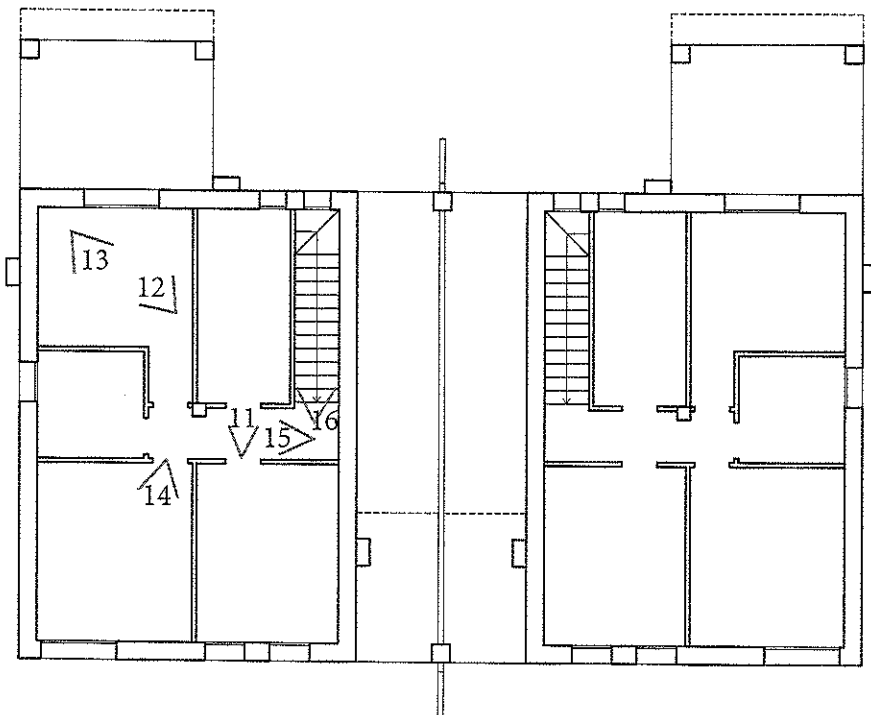


7) Documentazione Fotografica





Pianta piano terra



Pianta piano primo

