

Dario Sossai
geometra

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 747/2012

Giudice esecutante: Dott.ssa Alessandra BURRA

Prossima udienza: 15 febbraio 2017 ore 10.00

Promosso da:

- [REDACTED]

Contro:

- [REDACTED]

E con l'intervento di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

PREMESSA

Il G.E. Dott.ssa Alessandra BURRA, con decreto di nomina emesso in data 27 giugno 2016, nominava esperto stimatore il sottoscritto geom. Dario Sossai nel procedimento emarginato e disponeva la sua comparsa per il giorno 12 settembre 2016 per il conferimento dell'incarico e il giuramento di rito.

Il presente elaborato è stato redatto in seguito a sopralluoghi, rilievi ed accertamenti presso i beni immobili in esecuzione ed in seguito ad accessi presso il Catasto Terreni e il Catasto

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

Fabbricati Ufficio Provinciale di Treviso dell'Agazia del Territorio, la Conservatoria dei RR.II. di Treviso e l'Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Treviso, nonché a seguito di approfondite indagini di mercato.

Preso atto dei contenuti del quesito posto dal Sig. Giudice, in data 5 dicembre 2016, il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali effettuando un sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento.

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Trattasi di unità immobiliare distribuita tra il piano terra ed il piano terzo, facente parte di un complesso condominiale di edifici in linea a destinazione residenziale.

Il tutto è sito nel comune di Treviso, in pieno centro storico con l'accesso prospiciente Vicolo Pescheria al civico n° 19. L'immobile oggetto di perizia viene Catastalmente così identificato:

Comune di Treviso (TV)

CATASTO TERRENI – foglio 28

Mappale 303 – ente urbano, are 00, ca 71; (ALL. 1)

N.C.E.U. – sez. E - foglio 3

mappale 303 – sub 30, cat. A/3, cl. 4, 6 vani, RC € 526,79, piano 3, Vicolo Pescheria; (ALL. 2)



Dario Sossai
geometra

Si segnala che la distribuzione dell'immobile sui piani risulta di fatto, e come correttamente rappresentato nella planimetria catastale, su 4 piani (PT-1-2-3).

Il mappale 303 sub 30 confina a NORD ed OVEST con il mappale 302, ad EST con i mappali 304 e 1027 e a SUD con Vicolo Pescheria.



2) TITOLI DI PROVENIENZA - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Gli immobili oggetto di perizia sono intestati all'esecutato, per l'intero della proprietà, in forza del seguente atto:

- Atto di Compravendita del Notaio Francesco Candido Baravelli, rep. n°62627 del 11 ottobre 2007 e trascritto a Treviso il 12 ottobre 2007 ai nn. 48646/26447, nel quale viene citato come oggetto di compravendita il mappale in oggetto. (ALL. 3)

Si fa presente che l'immobile oggetto di perizia è iscritto fra gli edifici di interesse storico ed artistico ai sensi del D.Lgs 22 gennaio 2004 n.42 e pertanto soggetto al diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e degli altri Enti Territoriali previsti dal citato Decreto Legislativo.

Dalla verifica eseguita presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Treviso ed il Comune di Treviso e sulla base dei documenti in atti, si sono potute riscontrare le seguenti Trascrizioni pregiudizievoli contro l'esecutato:

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

- ISCRIZIONE del 31/12/2007 nn. 62043/17116: IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO IPOTECARIO Atto notarile pubblico del Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso, rep. n°63210 del 21.12.2007 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
contro l'esecutato e gravante sul bene oggetto di perizia.
Successiva ANNOTAZIONE DI ATTO DI RINEGOZIAZIONE del 29.12.2010 ai nn. 47364/7285 atto notarile pubblico del Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso, rep. n°68700 del 22.12.2010.
- TRASCRIZIONE del 20.10.2009 nn. 38958/23672: COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE Atto notarile pubblico del Notaio Figurelli Fabrizio di Cavezzo, rep. n°17614 del 02.10.2009;
- ISCRIZIONE del 20.04.2011 nn. 14002/2911: IPOTECA GIUDIZIALE a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] contro l'esecutato e gravante sul bene oggetto di perizia;
- ISCRIZIONE del 18.05.2012 nn. 15127/2155: IPOTECA GIUDIZIALE a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro l'esecutato e gravante sul bene oggetto di perizia;



Dario Sossai
geometra

- TRASCRIZIONE del 21.09.2012 nn. 28444/20821: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro l'esecutato e gravante sul bene oggetto di perizia;

- ISCRIZIONE del 16.06.2016 nn. 19835/3451: IPOTECA GIUDIZIALE - RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro l'esecutato e gravante sul bene oggetto di perizia (ALL. 4);

3) DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un edificio condominiale residenziale nel pieno centro storico della città di Treviso, sito lungo Vicolo Pescheria al civico n°19 (DOC. FOT. - FOTO 1-2).

Da indagini svolte il giorno del sopralluogo è emerso che le attuali spese di gestione delle parti comuni, gestite autonomamente tra i proprietari degli immobili confinanti, ammontano a complessivi Euro/Anno 200,00. Pertanto, ad oggi, pare che non sussistano spese condominiali insolute.

MAPPALE 303 SUB 30 - (ABITAZIONE - CANTINA - ALTANA)

L'accesso ai locali avviene attraverso il porticato antistante il fabbricato e prospiciente Vicolo Pescheria, dal quale si accede

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

al vano scala condominiale (DOC. FOT. – FOTO 3-4-5) dal quale si accede alla cantina di mq 2,40 (DOC. FOT. – FOTO 6-7). Percorrendo il vano scala in salita, si raggiunge il pianerottolo del piano primo dove si trova la porta d'ingresso dell'appartamento (DOC. FOT. – FOTO 8). Superata anche la seconda rampa di scale si raggiunge il piano secondo (DOC. FOT. – FOTO 9-10) che è composto dai seguenti vani: un disimpegno di mq 3,75 (DOC. FOT. – FOTO 11-12), un vano cottura di mq 5,90 (DOC. FOT. – FOTO 13), un bagno di mq 2,40 (DOC. FOT. – FOTO 14), un ripostiglio di mq 2,45 (DOC. FOT. – FOTO 15) ed un soggiorno-pranzo di mq 20,10 (DOC. FOT. – FOTO 16-17-18). Proseguendo attraverso il vano scala si raggiunge il terzo piano composto dai seguenti vani: un disimpegno di mq 3,15 (DOC. FOT. – FOTO 19), un bagno di mq 4,05 (DOC. FOT. – FOTO 20-21), una camera di mq 10,10 (DOC. FOT. – FOTO 22-23) ed una camera matrimoniale di mq 15,00 (DOC. FOT. – FOTO 24-25).

Proseguendo ancora attraverso il vano scala si accede all'altana che misura una superficie di mq 9,00 (DOC. FOT. – FOTO 26-27-28-29-30).

Per quanto riguarda l'impiantistica dell'immobile, c'è da segnalare che tutte le forniture primarie, ovvero riscaldamento, energia elettrica e acqua, risultano autonome e funzionanti.

L'impianto di riscaldamento è composto da dei corpi radianti dislocati in tutti i vani dell'immobile e collegati ad una



Dario Sossai
geometra

caldaia, alimentata da gas metano, posta nel ripostiglio della zona giorno.

L'impianto elettrico è collegato ad un contatore ENEL posto sulla parete del vano scala al piano terra.

L'impianto di approvvigionamento idrico è collegato alle condotte comunali.

Si segnala inoltre la presenza di un impianto di climatizzazione con pompa di calore.

In merito alle finiture, si rileva che la pavimentazione si presenta in legno massiccio di pregiata qualità, i serramenti esterni dell'immobile sono costituiti da telaio in legno e vetrocamera, mentre quelli interni sono in legno tamburato.

Complessivamente l'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione, risulta iscritto fra gli edifici di interesse storico ed artistico della città di Treviso ed è caratterizzato da finiture, dettagli ed elementi architettonici di indiscusso pregio.

La superficie calpestabile dell'intero appartamento risulta pari a circa mq 75,90.

4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso, sono state riscontrate le seguenti Concessioni, Permessi e/o progetti approvati relativi all'immobile oggetto di perizia:

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

- Concessione Edilizia n°64/7-96 prot. 38519/95 del 11.7.1996 per ristrutturazione. (ALL. 5)
- Variante a Concessione Edilizia n°4/28-98 prot. 24653/98 del 16.9.1998 per ristrutturazione. (ALL. 6)
- Abitabilità attestata ai sensi dell'art. 4 comma 3 del DPR 22.4.1994 n. 425. (ALL. 7)



Dalla presa visione dei contenuti del Piano Regolatore Generale Vigente del comune di Treviso, si rileva che gli immobili oggetto di perizia rientrano nell'area di intervento classificata come Zona Territoriale Omogenea di tipo "A", regolamentata dall'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione. Dalla presa visione degli elaborati progettuali allegati alle Concessioni, non sono state riscontrate diversità con lo stato di fatto.

5) CONFORMITA' CATASTALE

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, la documentazione catastale risulta in ordine e conforme dall'attuale stato di fatto dell'immobile.

6) SERVITU'

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

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

7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO

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

8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'immobile oggetto di perizia è intestato all'esecutato per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e attualmente sono da lui utilizzati.

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 e destinazione d'uso dell'immobile in esecuzione, 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*



Dario Sossai

geometra

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 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 consentano 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), integrato al Sistema di Stima "basato su un sistema di equazioni lineari relative ai

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

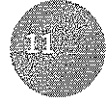
geometra.

confronti tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato" (Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di Tecnoborsa III edizione).

Mentre il primo sistema (MCA) provvede a stimare i prezzi marginali che si presentano come riferimento *facilmente quantificabile* nel mercato, il secondo (Sistema di Stima) provvede a calcolare i prezzi marginali delle *caratteristiche qualitative* per le quali non esiste una unità di misura nel mercato o per le quali la stima risulterebbe complessa o imprecisa.

Nel caso in esame, sono stati assunti come aspetti qualitativi rilevanti lo *stato di manutenzione* che è apparso decisamente buono ed al di sopra della media e *la classificazione storica, artistica ed architettonica* dell'unità, in quanto, rispetto agli immobili posti a confronto, è caratterizzata da finiture, dettagli ed elementi architettonici di indiscusso pregio.

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



Dario Sossai
geometra

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 3.180,00 arrotondati.

Ciò determina, sulla base della superficie commerciale quantificata in mq 75,40, un valore di mercato complessivo dell'immobile pari ad Euro 239.772,00.

12

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, allo stato d'uso e manutenzione ed 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 | -5% |
| - STATO D'USO E MANUTENZIONE | -1% |
| - STATO DI POSSESSO | -2% |

Totale percentuale – 8%

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di vendita forzata del lotto oggetto di valutazione è pari ad Euro 220.590,24 arrotondato ad **EURO 220.000,00**

(duecentoventimila/00)



Dario Sossai
geometra

In fede

Spresiano, lì 11 gennaio 2017

L'Esperto Stimatore

Geom. Dario Sossai

13

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



MOD. AN (CEU)
LIRE
700

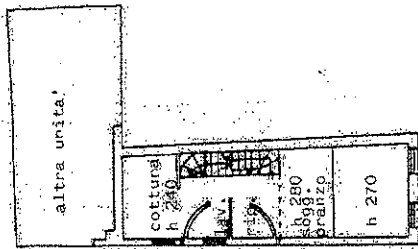
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SIST. I.E.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 862)



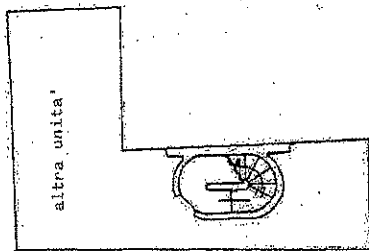
MODULARIO
F. 09, mod. 406

Pianimetria di u.i.u. in Comune di TREVISO

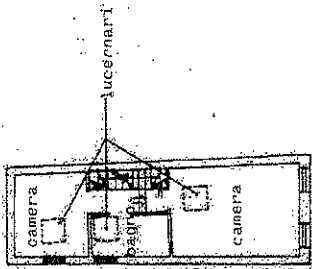
Comune di TREVISO - Via M. COLO. PESCHERIA



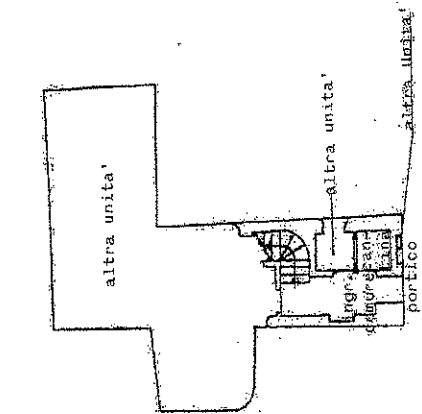
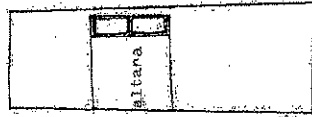
PIANTA PIANO SECONDO



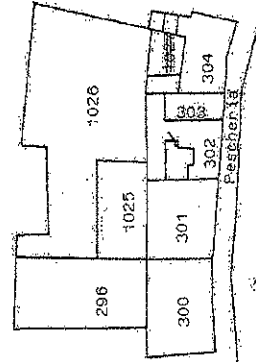
PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERZO h. 270cm



PIANTA PIANO TERRA h. 270 cm



ESTRATTO MAPPA
SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:1000

RISERVATO ALL'UFFICIO



Compiata dall'ACCH. GIURE. ROBERTO...

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali

F. E.I. n. 301 sub. 30

iscritto all'albo deg. gli architetti n. 468

della provincia di TREVISO

data

003573

7 LUG 1998