TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da

[redacted]

R.G. ESEC. IMM.RI 1001/2012

Giudice: dott.ssa Alessandra BURRA

Perito estimatore: Geom. Nello CASAGRANDE

RAPPORTO DI STIMA

Geom. Nello CASAGRANDE Via Barbarani 16 - 31015 CONEGLIANO
TEL 0438-370339 FAX 0438-420835 CELL. 348-3368188 EMAIL: geo2020@alice.it

A. PREMESSA

Con provvedimento in data 15.06.2016 il Giudice Esecutore dott.ssa Alessandra BURRA ha nominato il sottoscritto Nello CASAGRANDE geometra libero professionista con studio in Conegliano via Barbarani 16, iscritto al n. 2020 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso, quale perito estimatore dei beni immobili di proprietà degli esecutati, siti in Provincia di Treviso nel Comune di Conegliano e di seguito descritti.

Nell'udienza del 25/07/2016 presso il Tribunale di Treviso, prestava il giuramento di rito e prendeva visione del quesito posto dal G.E.

Esperite le indagini preliminari, le verifiche urbanistiche, compiuti i necessari sopralluoghi ed assunte le necessarie informazioni, si riporta nel seguito della presente relazione il risultato della stima eseguita.

Considerato che il compendio immobiliare è costituito sostanzialmente da una abitazione contigua, in Comune di Vittorio Veneto Conegliano in via Fadalto Alto n. 49 e da alcuni piccoli appezzamenti di terreno, vicini all'abitazione, si procede con la formazione di un lotto unico.

Geom. Nello CASAGRANDE Via Barbarani 16 - 31015 CONEGLIANO
TEL 0438-370339 CELL. 348-3368188 EMAIL: geo2020@alice.it

B. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Bene 1

Porzione di abitazione disposta su tre livelli fuori terra ed area scoperta (ultimo piano non autorizzato), sita in comune di Vittorio Veneto in via Fadalto Alto n.49. Il bene risulta così costituito:

- **piano terra** con soggiorno, cucina, wc, per una superficie lorda di circa 47 mq con altezza variabile fra 2.20 e 2.34 m, sempre al piano terra sul sedime del mappale 597, di proprietà della stessa ditta ed oggetto di esecuzione, e sul mappale 51 corte comune, sono stati costruiti abusivamente, dei locali ad uso magazzino e ingresso abitazione, che non essendo possibile una sanatoria si prevede di demolirli.
- **piano primo** due camere per una superficie lorda di circa 46 mq ed una altezza compresa fra i 2.00 e i 2.10 m, inoltre sopra i magazzini "abusivi " del piano terra è stata realizzata e non autorizzata un terrazza ed un bagno, che non essendo possibile una sanatoria si prevede la demolizione.
- **piano secondo** soffitta composta da due vani della superficie lorda complessiva di circa 46 mq con un'altezza massima di 1.70/1.90 m, sottotetto che nel 1975 che il 06.09.1975 fu oggetto di diniego il progetto di sopraelevazione e la realizzazione del bagno al piano primo (che viene allegato alla presente), pertanto non essendo possibile la sanatoria si prevede l'abbassamento del tetto allo stato originario.

Il bene risulta identificato al Catasto come segue:

Catasto Terreni - Comune di Vittorio Veneto

Foglio 2 Mapp. 55 Ente Urbano Ha 0.00.66

Foglio 2 Mapp. 597 prato Ha 0.00.37

Il mappale 597 di fatto è pertinenza del fabbricato al mappale 55.

Catasto Fabbricati - Comune di Vittorio Veneto

Sez. A Foglio 2 Mapp. 55 via Fadalto Alto 68 P. T-1-2 cat. A/4 cl. 2^ vani 5.5 R.C. € 205,09

Confini da nord in senso orario con i MN. 51, 819, 596, 729, 692, 598, 576, salvo altri o variati.

Si precisa che il fabbricato ha diritto alla corte comune al mappale n. 51 del foglio 2 del Catasto Terreni.

Bene 2

Tre porzione di terreno ubicate in via Caloneghe di sotto, vicino all'abitazione di cui al bene 1, tutte e tre i mappali sono caratterizzati da una buona pendenza, tant'è che per due è stato possibile visionarli a distanza per pericolo di caduta sassi e rocce e sono sostanzialmente coltivati a bosco. Detti beni sono classificati al catasto terreno come segue:

Catasto Terreni - Comune di Vittorio Veneto

Foglio 2 Mapp. 151 seminativo Cl. 6^ Ha 0.12.75 RD 1,25 RA 1,32

Foglio 2 Mapp. 156 seminativo Cl. 6^ Ha 0.03.79 RD 0,37 RA 0,39

Foglio 2 Mapp. 181 bosco ceduo Cl. 4^ Ha 0.47.85 RD 2,47 RA 1,48

Confini il mappale 151 da nord in senso orario con i MN. 150, strada, 673, 153, 152, strada; il mappale 156 da nord in senso orario con strada e mappale 619; il mappale 181 con mappali 583, 182, 282, 180, salvo altri o variati.

C. PROPRIETA' E PROVENIENZA

Tutto il compendio immobiliare risulta in piena proprietà dell'esecutato in

forza dell'atto di compravendita Rep. 119.779 del 09.02.2005 Notaio Roberto Blandaleone in Vittorio veneto, Registrato a Vittorio Veneto il 07.03.2005 al n. 332 serie 1T e Trascritto a Treviso in data 08.03.2005 ai nn. 9448/6142.

D. STATO DI POSSESSO

Gli immobili oggetto di valutazione, all'atto dei sopralluoghi, risultavano liberi o comunque in disponibilità dell'esecutato 1, non presente al'atto del sopralluogo.

E. SERVITU' E VINCOLI

L'accesso alla proprietà per l'abitazione, avviene dalla Strada Statale Alemagna (via Fadalto Alto), tramite la corte comune mappale 51 del foglio 2 del Catasto Terreni al quale il fabbricato ha diritto di accesso.

Per i terreni l'accesso avviene dalla strada via Cadoneghe di sotto e poi attraverso sentieri.

Per quanto invece concerne servitù, vincoli apparenti e non, non sono stati rilevati elementi vincolanti o servitù particolari, salvo la servitù di elettrodotto costituita a favore dell'Enel, ricadente nel mappale 151, di cui all'atto del Notaio Maria Luisa Semi in Venezia Rep. N. 2753 del 26.02.1970 registrato a Venezia il 04.03.1970 al n. 5165 volume 698 e trascritto a Treviso in data 09.03.1970 ai nn. 4370/3908.

F. ISCRIZIONI E TRASCIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

1. **Ipoteca volontaria** iscritta nei RR.II. di Treviso in data 08.03.2005 ai n. 9447/2123 per la somma di € 119.000,00 a favore di banca [redacted] contro la "persona 2" quale terzo datore di ipoteca per l'intero della proprietà, (ove l'esecutato 1 interveniva quale debitore non datore di ipoteca), e

gravante, per l'intero di proprietà, su tutti i beni sopra meglio descritti nella "Identificazione degli immobili oggetto di pignoramento"; ipoteca sorta in forza di contratto di mutuo fondiario di originari € 70.000,00 del notaio Roberto Blandaleone in Vittorio Veneto in data 09.02.2005 repertorio n. 119778.

2. **Ipoteca legale** iscritta per la somma complessiva di € 63.380,34, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 04.09.2006 ai nn. 44769/11455 a favore di [redacted] contro l'esecutato 1 per l'intero della proprietà e gravante per l'intero di proprietà, su tutti i beni sopra descritti; ipoteca sorta in forza di atto amministrativo della società "[redacted] Repertorio n. 130946/113.
3. **Pignoramento immobiliare** emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, Sezione Distaccata di Conegliano, repertorio n. 2336/2012 trascritto nei RR.II. di Treviso in data 07.12.2012 ai nn. 36745/26599 a favore di [redacted] contro esecutato 1 per l'intero della proprietà e gravante per l'intero di proprietà, su tutti i beni sopra descritti.

G. VERIFICA URBANISTICA

Dalla visione del PRG vigente nonché dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Vittorio Veneto i beni in oggetto hanno la seguente destinazione urbanistica:

Mappale 151 – Porzione zona tipo E "Zone a destinazione agricola e tutela ambientale" distinte nella sottozona agricola E3.AC0 e porzione in zona tipo F3 "Viabilità esistente", l'area è soggetta al vincolo idrogeologico come previsto dal R.D.L. n. 3267 del 1923 e ricade in oltre in "territorio coperto da

foreste e boschi" (Piano di Riordino Forestale approvato con Decreto Dirigente Regionale n. 27 del 02.11.2010) ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. G del D. Lgs 42/2004;

Mappale 181 – Porzione zona tipo E "Zone a destinazione agricola e tutela ambientale" distinte nella sottozona agricola E1.AC0, l'area è soggetta al vincolo idrogeologico come previsto dal R.D.L. n. 3267 del 1923 e ricade in oltre in "territorio coperto da foreste e boschi" (Piano di Riordino Forestale approvato con Decreto Dirigente Regionale n. 27 del 02.11.2010) ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. G del D. Lgs 42/2004;

Mappale 156 – Porzione zona tipo E "Zone a destinazione agricola e tutela ambientale" distinte nella sottozona agricola E1.AC0, l'area è soggetta al vincolo idrogeologico come previsto dal R.D.L. n. 3267 del 1923 e ricade in oltre in "territorio coperto da foreste e boschi" (Piano di Riordino Forestale approvato con Decreto Dirigente Regionale n. 27 del 02.11.2010) ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. G del D. Lgs 42/2004;

Mappali 597 e 555 Abitazione, è classificata come – Area di antico impianto di interesse culturale e ambientale, che nello specifico prevede: zona di tipo A "Aree di centro storico", inoltre il fabbricato come da schedatura allegata ha un grado di protezione 3..

H. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

I beni oggetto di perizia consistono in una porzione di abitazione compresa in un borgo storico, con delle piccole porzioni di bosco, ubicati in una zona semiperiferica a nord del Comune di Vittorio Veneto a confine con la provincia di Belluno, a ridosso della Strada Statale 51 Alemagna, scomoda rispetto alle principali infrastrutture ma comunque ben collegata alla viabilità stradale, con casello autostradale A27 Fadalto a circa 500 ml.

Servizi offerti nella zona: sono pochissimi se non nulli, salvo qualche bar, e piccoli negozi, tutti gli altri servizi sono a circa 10 chilometri nella città di Vittorio Veneto.

I. DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio immobiliare è composto da una abitazione su tre livelli fuori terra, con porzioni abusive e da un piccolo scoperto:

- **piano terra** con soggiorno, cucina, wc, per una superficie lorda di circa 47 mq con altezza variabile fra 2.20 e 2.34 m, sempre al piano terra sul sedime del mappale 597, di proprietà della stessa ditta ed oggetto di esecuzione, e sul mappale 51 corte comune, sono stati costruiti abusivamente, dei locali ad uso magazzino e ingresso abitazione, che non essendo possibile una sanatoria si prevede di demolirli.
- **piano primo** due camere per una superficie lorda di circa 46 mq ed una altezza compresa fra i 2.00 e i 2.10 m, inoltre sopra i magazzini "abusivi " del piano terra è stata realizzata e non autorizzata un terrazza ed un bagno, che non essendo possibile una sanatoria si prevede la demolizione.
- **piano secondo** soffitta composta da due vani della superficie lorda complessiva di circa 46 mq con un'altezza massima di 1.70/1.90 m, sottotetto che nel 1975 che il 06.09.1975 fu oggetto di diniego il progetto di sopraelevazione e la realizzazione del bagno al piano primo (che viene allegato alla presente), pertanto non essendo possibile la sanatoria si prevede l'abbassamento del tetto allo stato originario.

La struttura dell'edificio è mista in muratura e legno con tamponamenti in muratura, scala in legno e copertura a due falde con manto in coppi di laterizio. Le finiture tipiche dell'epoca di costruzione della casa, sono ormai vetuste e di livello pessimo, con serramenti in legno con vetro semplice, le

porte interne in legno, i pavimenti sono misti parte in laminato, parte in linoleum, parte in piastrelle di ceramica, finitura delle parti ad intonaco grezzo e fino con idropittura. Per quanto concerne gli impianti, sono stati rilevati l'impianto elettrico ed idrico, di scarsa qualità, manca invece un impianto fisso di riscaldamento; sia le finiture che gli impianti sono molto datati, grado di manutenzione e conservazione scadente.

Per quanto concerne i tre appezzamenti a bosco (Bene 2), ubicati in via cadoneghe di sotto, vicino all'abitazione di cui al bene 1, sono tutti caratterizzati da una buona pendenza, tant'è che per due è stato possibile visionarli a distanza per pericolo di caduta sassi e rocce e sono sostanzialmente coltivati a bosco.

M. REGOLARITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI

Le indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale hanno evidenziato come il fabbricato sia stato costruito prima del 01.09.1967, successivamente è stato depositato un progetto in data 29.07.1975 che prevedeva la sopraelevazione dell'ultimo piano e la realizzazione di un bagno al piano primo, purtroppo il progetto veniva respinto con comunicazione in data 06.09.1975, nonostante ciò i lavori venivano eseguiti lo stesso senza autorizzazione, oltre a questi sono stati realizzati ulteriori opere non autorizzate e più precisamente l'ampliamento del piano terra e la realizzazione di una terrazza al piano primo; tutte opere non sanabili e di cui si prevede la demolizione ed il ripristino delle stato dei luoghi originario prima del 1975, al fine di regolarizzare la situazione. Il costo presunto per detta demolizione è di circa € 10.000 a cui si aggiungono i costi necessari per l'aggiornamento catastale di circa € 1.500,00.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua 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 dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere tale mandato teso a surrogare i compiti che la legge affida agli uffici competenti, compiti strettamente connessi all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, e nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, il contenuto del presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in modo prudenziale, al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

N. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non risultano depositati Certificazioni o Attestazioni Energetiche. Prima del trasferimento dell'immobile si provvederà a redigere l'APE in base alla normativa vigente.

O. DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE:

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 visura delle mappe catastali ed al P.R.G. Comunale, in ottemperanza ai contenuti del quesito formulato, ha provveduto a determinare il probabile valore venale degli immobili in oggetto, secondo i seguenti criteri.

L'attuale e probabile valore commerciale di un bene sul mercato immobiliare viene convenzionalmente definito tramite la conoscenza del

mercato immobiliare locale confrontando il bene da stimare con il prezzo di altri beni simili, di cui è noto il valore, recentemente concretizzatosi con l'effettivo realizzo derivante dalla vendita.

Pertanto il valore unitario di stima determinato ed esposto nella presente relazione, non è altro che il frutto di proprie dirette conoscenze del mercato immobiliare, nonché dei valori proposti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, integrate con indagini presso agenzie immobiliari, operatori del settore, tecnici che svolgono l'attività professionale nell'ambito edilizio, le cui risultanze sono state dallo scrivente mediate ed interpolate al fine di definire il più probabile valore venale unitario degli immobili.

E' doveroso precisare che i valori esposti sono direttamente e significativamente influenzati dalla grave crisi persistente che attraversa il mercato immobiliare.

Alla luce di quanto sopra esposto si esprime il valore venale degli immobili applicando alla superficie commerciale il valore unitario:

Lotto Unico

Abitazione P. terra	mq	47 x €	350,00=	€	16.450,00
Abitazione P. Primo	mq	46 x €	350,00=	€	16.100,00
Soffitta P. Secondi	mq	46 x €	100,00=	€	4.600,00
Area mapp. 597	mq	37 x €	50,00=	€	1.850,00
Bosco mapp. 151	mq	1275 x €	1,00=	€	1.275,00
Bosco mapp. 156	mq	379 x €	1,00=	€	379,00
Bosco mapp. 181	mq	4785 x €	0,80=	€	3.828,00
Totale				€	44.482,00
A dedurre costi demolizione				€	-10.000,00
A dedurre spese tecniche				€	-1.500,00

Geom. Nello CASAGRANDE Via Barbarani 16 - 31015 CONEGLIANO
TEL 0438-370339 CELL. 348-3368188 EMAIL: geo2020@alice.it

Ne risulta un valore commerciale al netto delle spese condominiali di:

€ 32.982,00

P. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA:

Il valore dei beni per la vendita forzata, considerate le circostanze, i tempi per il decreto di trasferimento, la mancanza di una garanzia e la persistente stagnazione del mercato immobiliare, che comporta un'inevitabile tendenza al ribasso dei valori di vendita, viene ridotto del 20%, e quantificato dallo scrivente come segue :

Lotto Unico

€ 44.482,00 – 20%= =	€	35.585,60
A dedurre costi demolizione	€	-10.000,00
A dedurre spese tecniche	€	-1.500,00
Totale	€	24.085,60

Convenzionalmente arrotondato a

€ 24.000,00

(Euro ventiquattromila/00)

Q. CONCLUSIONI:

Nella speranza di aver assolto con sufficiente chiarezza il mandato conferitogli, ringrazio per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per qualunque supplemento d'indagine o per qualsiasi chiarimento.

Conegliano, 1 marzo 2017

L'esperto stimatore

Geom. Nello CASAGRANDE

Geom. Nello CASAGRANDE Via Barbarani 16 - 31015 CONEGLIANO
TEL 0438-370339 CELL. 348-3368188 EMAIL: geo2020@alice.it

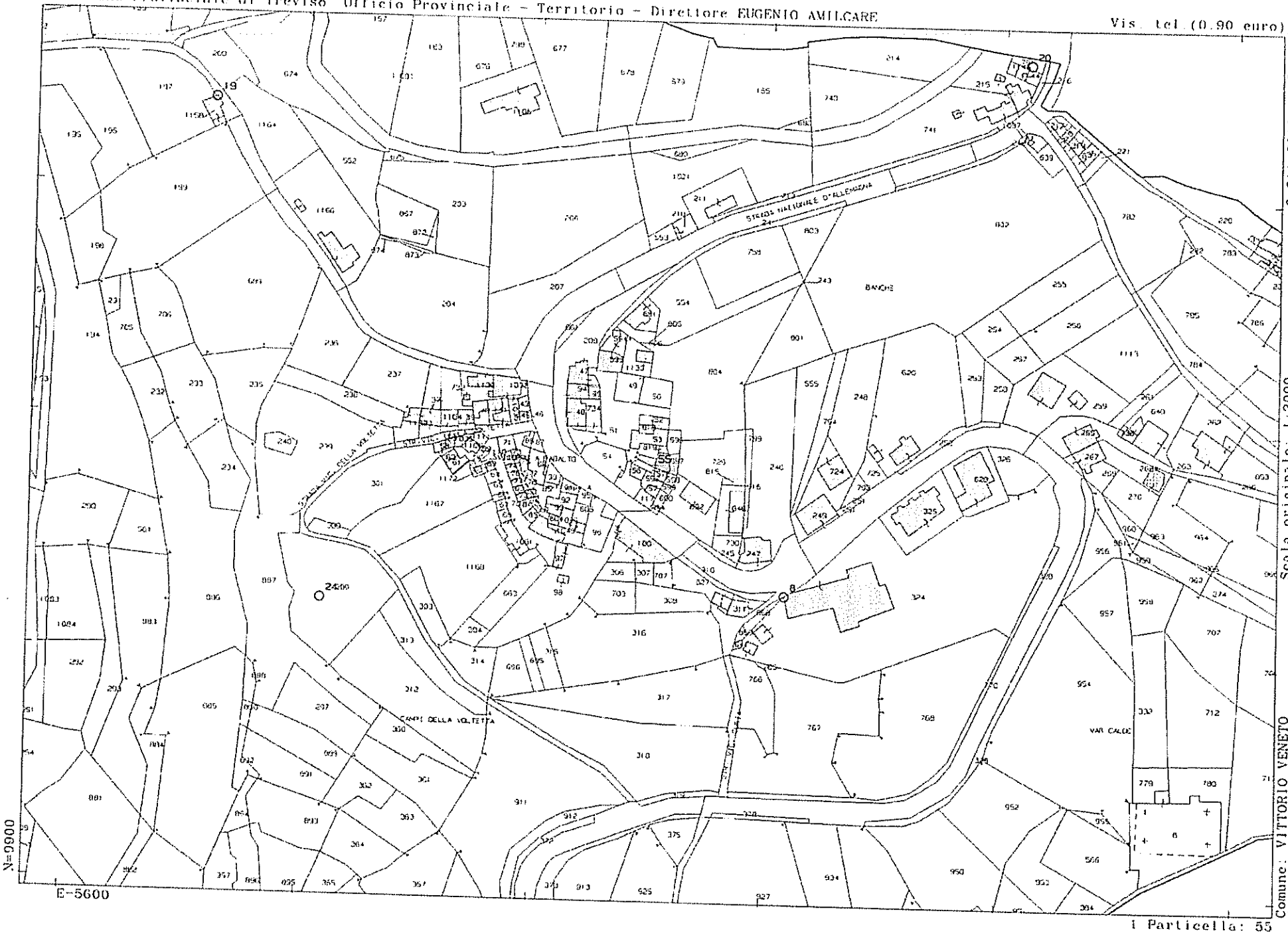
ALLEGATI

- Vista aerea e stradario;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Documentazione Urbanistica;
- Copia titolo di proprietà.

Geom. Nello CASAGRANDE Via Barbarani 16 - 31015 CONEGLIANO
TEL 0438-370339 CELL. 348-3368188 EMAIL: geo2020@alice.it

Direzione Provinciale di Treviso Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore EUGENIO AMILCARE

Vis. tel. (0.90 euro)



3-Ott-2016 14:52:42
Prot. n. T204497/2016

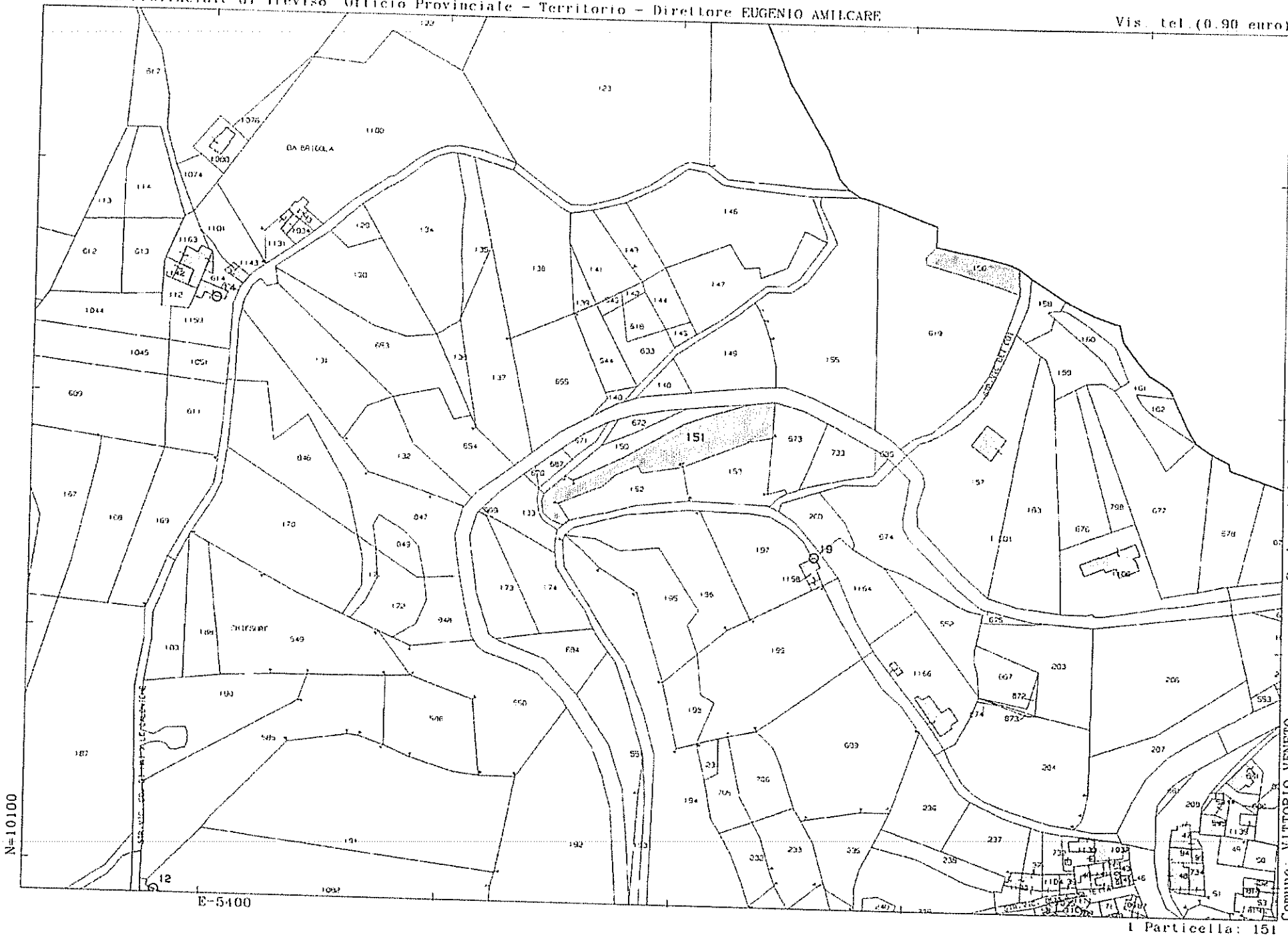
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: VITTORIO VENETO
Foglio: 2

1 Particella: 55

Direzione Provinciale di Treviso Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore EUGENIO AMILCARE

Vis. tel.(0.90 euro)



3-Ott-2016 14:50:2
Prot. n. T203473/2016

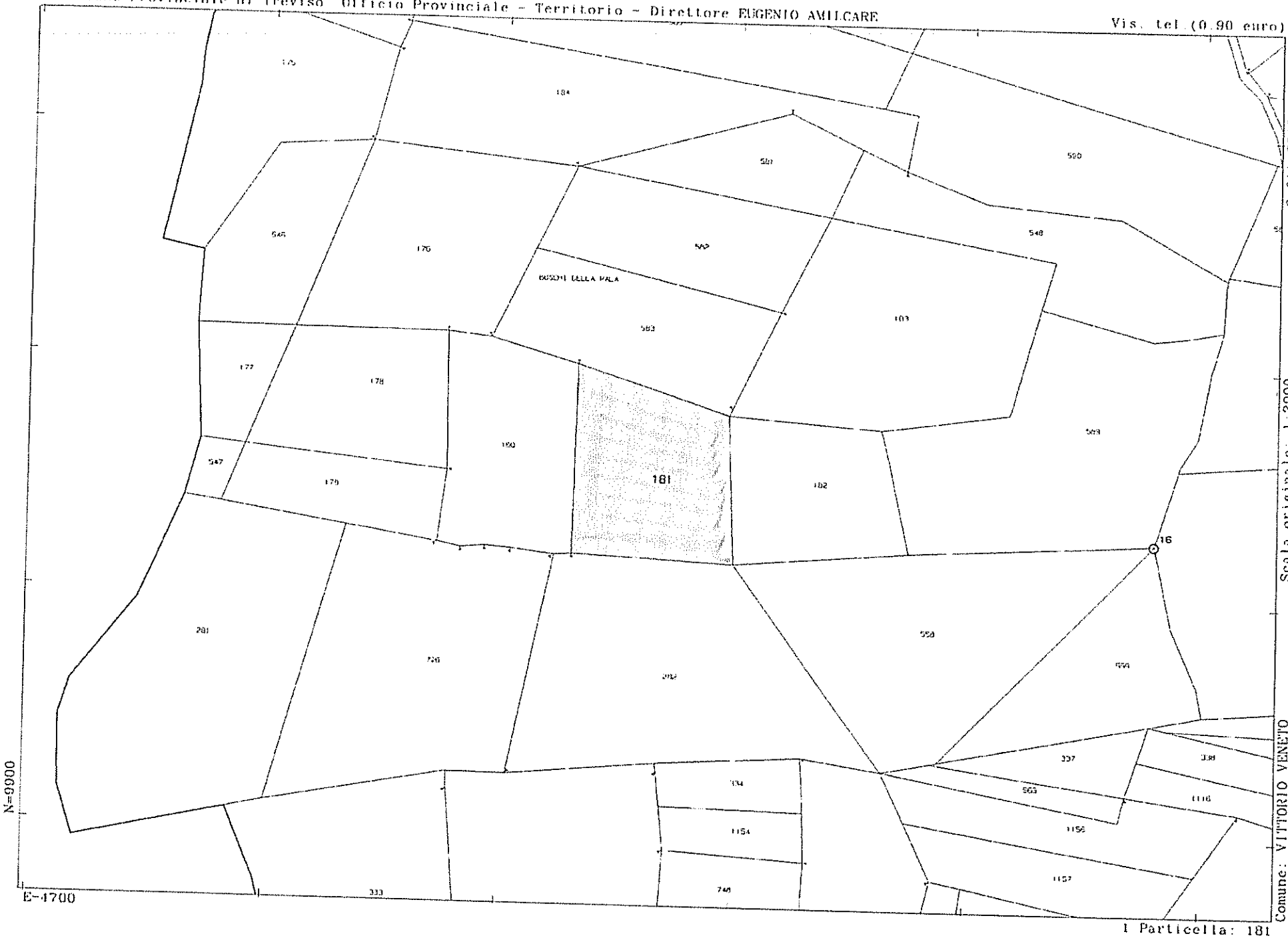
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: VITTORIO VENETO
Foglio: 2

1 Particella: 151

Direzione Provinciale di Treviso Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore EUGENIO AMILCARE

Vis. tel.(0.90 euro)



3-Ott-2016 14:48:48
Prot. n. T203000/2016

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: VITTORIO VENETO
Foglio: 2

1 Particella: 181

Data presentazione:18/09/1953 - Data: 03/10/2016 - n. T340482 - Richiedente [redacted]

MODULARIO F. - r. n. - 481

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

1/26

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1939, N. 652)

Pla[redacted] *Via Fadalto n°. 63*

Ditt[redacted]

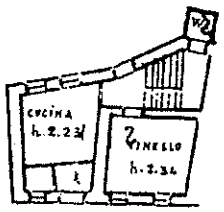
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio *tecnico erariale* di *Treviso*

(*) Tecnico Erariale o del Comune

PIANO TERRA

PROP. DELLA STESSA DITTA INTESTATA (ORTO)

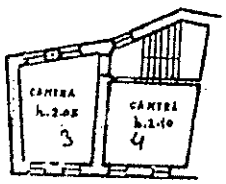
PROP. EREDI PAIER LUIGI



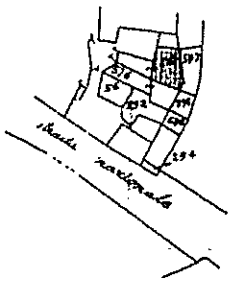
PROP. BELTRAMIN ANTONIO FU VINCENZO

PROP. DELLA STESSA DITTA INTESTATA E CONSORTIVO

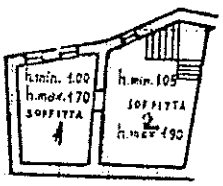
1° PIANO



COMUNE DI VITTORIO V.
SEZ. A - FADALTO - FOGLIO 2 -
ALLEG. A
SCALA 1:1000



SOFFITTA



4/2/55/—

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	

Compilata dal (Titolo, nome e cognome del tecnico)
geom. Enrico Covolan
Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di Belluno
DATA 10 settembre 1953
Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/10/2016 - Comune di VITTORIO VENETO (M089) - < Sez.Urb.: A - Foglio: 2 - Particella: 55 - Subalterno: 0 >
FADALTO ALTO n. 68 piano: T-1-2;

Data presentazione:18/09/1953 - Data: 03/10/2016 - n. T340482 - Richiedente [redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti