

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. dott.ssa **Francesca VORTALI**
Udienza **22/02/2017**

Nella causa di esecuzione n. **317/2012** R.G.E. promossa da:

contro

n. 2 esecutati.-

RELAZIONE

dell'Esperto Stimatore.-

INDICE

incarico	pag. 2
svolgimento delle indagini	pag. 2
- <u>Lotto n. 1</u>	
ubicazione ed accessibilità	pag. 3
descrizione catastale	pag. 3
confini	pag. 3
proprietà	pag. 4
provenienza	pag. 4
disponibilità	pag. 4
gravami (iscrizioni e trascrizioni)	pag. 4
classificazione urbanistica	pag. 4
descrizione generale del lotto	pag. 5
divisibilità	pag. 5
regolarità edilizia e catastale	pag. 5
classificazione energetica	pag. 6
stima del più probabile valore di mercato (valore di vendita forzata)	pag. 6
- <u>Lotto n. 2</u>	
ubicazione ed accessibilità	pag. 6
descrizione catastale	pag. 6
confini	pag. 7
proprietà	pag. 7
provenienza	pag. 7
disponibilità	pag. 8



gravami (iscrizioni e trascrizioni)	pag. 8
classificazione urbanistica	pag. 8
descrizione generale del lotto	pag. 8
divisibilità	pag. 9
regolarità edilizia e catastale	pag. 9
classificazione energetica	pag. 10
stima del più probabile valore di mercato (valore di vendita forzata)	pag. 10
allegati	pag. 11
documenti	pag. 12
deposito	pag. 12

INCARICO

L'illustrissimo sig. Giudice, dott. **Francesca Vortali** del Tribunale di Treviso, con provvedimento in data 04/05/2016 nominava il sottoscritto dott. ing. Francesco Valpreda, libero professionista in Vittorio Veneto, via dello stadio n. 6, iscritto all'ordine degli Ingegneri di Treviso al n. A1874, quale Esperto Stimatore nella causa in oggetto, convocandolo all'udienza del 17/06/2016 per il giuramento e per eventuali chiarimenti.–

In tale udienza l'Ill.mo sig. G.E. poneva al sottoscritto il quesito e concedeva termine di almeno 30 giorni prima dell'udienza (quindi entro il 24/10/2016 poi prorogato al 23/01/2017) per l'invio di copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, ai debitori, anche se non costituiti, ed al custode eventualmente nominato nonché termine di almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata, ex art. 569 c.p.c., per l'emissione dell'ordinanza di vendita per il deposito telematico dell'elaborato peritale.–

SVOLGIMENTO DELLE INDAGINI

Previo accesso in Cancelleria per l'acquisizione dei documenti allegati all'istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo, in comune di Godega di S. Urbano (Tv) per i rilievi della pratica edilizia ed effettuate le indagini ipocatastali, dopo accurato studio della documentazione, come richiesto dall' ex art. 567, 2° comma c.p.c., ritenendola completa, previi accordi via e-mail con il dott. Andrea Massarotto dello studio Aste 33 s.r.l. di Treviso (doc. n. 1), custode degli immobili oggetto di perizia, il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali il giorno 23/09/2016 alle ore 9.30 presso gli immobili per cui è causa siti in comune di Godega di S. Urbano, via Bona Ventura Cipriani al n. 12 e al n. 14 (allegato n. 3 e n. 8).–

Il giorno designato presso gli immobili, oltre al sottoscritto, assistito dal proprio collaboratore, dott. ing. Antonio Vascellari, erano presenti il custode, dott. Andrea Massarotto dello studio Aste 33 s.r.l. di Treviso ed il collaboratore, dott. Massimo Giroto; non erano presenti gli esecutati.–

Per accedere agli immobili si è dovuto ricorrere ad un fabbro, incaricato allo scopo dal custode, dott. Massarotto, perché si provvedesse all'apertura delle porte di accesso agli immobili, sostituendone di conseguenza la serratura; quindi si è proceduto al sopralluogo.–



LOTTO N. 1

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ

L'immobile in questione fa parte di un insieme contiguo di unità immobiliari urbane, disposte a schiera, su più piani; si trova in prossimità del centro del capoluogo comunale ed è accessibile comodamente da ogni parte.–

DESCRIZIONE CATASTALE

- porzione di fabbricato contiguo, a schiera, ad uso abitazione che si sviluppa su due piani fuori terra, piano terra e primo, oltre alla proprietà pro-quota e l'uso in comune indiviso dell'area urbana di pertinenza, sito in Comune di Godega di S.Urbano (Tv), via Bona Ventura Cipriani n. 12, e così censito al Catasto dei Fabbricati:

Comune di Godega di S. Urbano – Sezione A / Foglio 4

- mappale **55** subalterno **1** – via B. Cipriani – area urbana di mq. 300;

- mappale **55** subalterno **2** – via B. Cipriani – Piano T - 1 – Categoria A/4 – Classe 3

Vani 5,5 – Rendita Catastale: Euro 244,28 (doc. n. 7).–

La succitata proprietà è meglio identificata nella planimetria presentate al Catasto dei Fabbricati di Treviso in data 21 gennaio 1987 con protocollo rispettivamente n. 2509 e n. 2510, alla partita n. 92 (doc. n. 6).–

L'area coperta della porzione di fabbricato in oggetto, comprendente altre n. 2 u.i.u., e l'area scoperta di pertinenza, pro-quota indivisa, è altresì identificata al Catasto dei Terreni come segue:

Comune di Godega di S. Urbano:

Foglio 4 (già sez. A – Foglio 4) – mappale 55 ente urbano di Ha 0.05.97 (doc. n. 5) - Variazione con Tipo Mappale n. 4224 del 21 gennaio 1987 prot. n. 0409749.–

Precisazione: - catastalmente la quota indivisa di 1/3 della proprietà dell'area scoperta comune è intestata alla precedente proprietaria e comunque indicata nel titolo di trasferimento in appresso.–

CONFINI

- L'area coperta e scoperta del fabbricato, di cui la porzione immobiliare in oggetto è parte, è identificata dal M.N. 55 e confina:

a nord con il M.N. 54; a est con strada pubblica (via B. Cipriani); a sud con il M.N. 392; ad ovest con i M.N. 59 e M.N. 450; il tutto salvo se altri e più precisi (doc. n. 4).–

- L'unità immobiliare urbana "abitazione", identificata con il M.N. 55 sub. 2, confina:

al piano terra: a nord con il M.N. 54; a est con strada pubblica (via B. Cipriani); a sud con M.N. 55 sub. 3; ad ovest con il M.N. 55 sub. 1, area scoperta;

al piano primo: a nord con il M.N. 54; a est con prospetto su strada pubblica; a sud con il M.N. 55 sub. 3; a ovest con prospetto su l'area urbana M.N. 55 sub. 1; il tutto salvo se altri e più precisi (doc. n. 6 - Elaborato Planimetrico Suddivisione Subalterni).–



PROPRIETA'

– **n. 2 esecutati** (marito e moglie) per la quota di 1/2 ciascuno, sull'intero e sulla parte pro-quota in comune con terzi (area scoperta), coniugati in regime di comunione dei beni (allegato n. 1).–
Precisazione: - catastalmente, nella visura, l'esecutata risulta intestata con il doppio cognome.–

PROVENIENZA

Decreto di Trasferimento del Tribunale di Treviso in data 29 aprile 2002 repertorio n.52/1996, trascritto a Treviso il 16 maggio 2002 ai n.ri 19480/13868 (doc. n. 2).–

DISPONIBILITÀ

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero.–

GRAVAMI (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI)

I sopradescritti immobili sono gravati dalle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria** derivante a **Concessione di garanzia di Mutuo** iscritta a Treviso in data 6 novembre 2002 ai n.ri 50419/9644 a favore della " [REDACTED] " di cui al contratto di mutuo a rogito del Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano (TV) in data 9 ottobre 2002 repertorio n. 84850;

- **Ipoteca volontaria** derivante da **Concessione di garanzia di Mutuo Fondiario** iscritta a Treviso in data 26 aprile 2006 ai n.ri 19894/5028 a favore di " [REDACTED] " di cui al contratto di mutuo a rogito del Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano (TV) in data 29 marzo 2006 repertorio n. 101861/26351;

- **Ipoteca legale** iscritta a Treviso in data 1 giugno 2006 ai n.ri 26731/6845 a favore della " [REDACTED] ", con sede in Torino, **ai sensi ex art. 77 D.P.R. 602/73, modificato dal D.Lgs. 46/1999 e dal D.Lgs.193/2001;**

- **Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili** con trascrizione del 5 giugno 2012 ai n.ri 17156/12664 e al Tribunale di Treviso Sezione Distaccata di Conegliano (Tv) in data 12 aprile 2012 repertorio n. 767, a favore di [REDACTED] –

Visura Ipotecaria aggiornata al 18 ottobre 2016 (doc. n. 8).–

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale e relative Norme Tecniche Operative, con annesso Regolamento Edilizio, la porzione di fabbricato in esame, catastalmente censito in comune di Godega di S. Urbano, sezione A, foglio n. 4, mapp.le n. 55 sub. 2, è classificato come segue: "*ZONA OMOGENEA A - zone residenziali storiche o di identificazione culturale, sociale e funzionale delle aree centrali* ", con grado di protezione 4.–

Le norme di attuazione e gli interventi ammessi sono dettagliatamente descritti nell'estratto delle Norme Tecniche Operative del vigente P.R.G. (doc. n. 3).–



DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

Trattasi di una porzione di fabbricato che si sviluppa su due piani fuori terra, piano terra e primo, sito nel Comune di Godega di S.Urbano, via Bona Ventura Cipriani n. 12, e risalente ai primi del '900.-

L'ubicazione dell'edificio è in zona centrale a pochi metri dal centro del capoluogo cittadino; ha accesso indipendente dalla via pubblica B. Cipriani.-

Da quanto potuto accertare in sede di sopralluogo il fabbricato si presenta esternamente in buono stato di conservazione, mentre l'interno è in uno stato di pessime condizioni strutturali in quanto è evidente che il solaio di interpiano, composto da travi di legno con sovrapposto pavimento in assi di legno, tra il piano terra e primo, presenta evidenti tracce di bruciature, tant'è che non si è potuto salire al piano primo perché le scale di legno, evidentemente in cattive condizioni di stabilità, ne hanno compromesso l'utilizzo e quindi l'accesso.-

Nell'insieme la struttura verticale dell'edificio è costituita da muratura portante di pietra, priva di qualsiasi isolamento, con solai, scale e tetto in orditura lignea.-

Da quanto osservato l'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento, mentre l'impianto elettrico è presente, come quello fognario, in comune su area comune. -

L'unità abitativa è composta al piano terra da ingresso, cucina, ripostiglio, pranzo, ed al piano primo da corridoio di accesso a guardaroba e n. 2 camere; ha superficie lorda totale di circa m².53,00; l'altezza netta rilevata del piano terra è di m. 2,60, mentre al piano primo misura m.2,55 per un volume complessivo, vuoto per pieno, di circa m³ 300.00.-

Le finestre di facciata (lati est ed ovest) sono dotate di serramenti in alluminio anodizzato con vetro camera (doppio vetro).-

Lo stato di manutenzione del fabbricato può definirsi pessimo, in considerazione della vetustà dell'alloggio e da quanto attualmente si è evidenziato in sede di sopralluogo.-

DIVISIBILITÀ

Considerato il taglio dell'alloggio, l'unità immobiliare non è facilmente divisibile e quindi è vendibile in un unico lotto.-

REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Accertamento di conformità urbanistico-edilizia

Da sopralluogo effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Godega di S. Urbano, non ci sono pregressi edilizi esistenti, nè tanto meno attuali, ragion per cui si ritiene che l'unità abitativa in oggetto sia conforme alle norme urbanistico-edilizia, appurato che realizzata prima del giorno 1 settembre 1967 (art. 17 Legge n. 47/1985).-

Attualmente non ci sono in corso procedure amministrative sanzionatorie da parte del Comune di Godega di S.Urbano.-



Accertamento di conformità catastale

Nessuna difformità dalla planimetria catastale (doc. n. 6).-

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Godega di S. Urbano non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica; considerati, quindi, la consistenza dell'immobile (di superficie utile inferiore a 1000m²), il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica abbastanza alti, indice di scadente qualità energetica, e quindi, che il bene appartenga ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.-

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Se si esaminano i valori immobiliari relativamente al comune di Godega di S. Urbano, per abitazioni tipo in oggetto, in particolare per il volume edificabile, in relazione al volume commerciale da considerare per l'unità immobiliare in oggetto, non vi sono parametri certi di valutazione.-

Peraltro, se si esamina la variazione dei valori degli immobili in questi ultimi anni, sempre in diminuzione, e così pure presumibilmente per il futuro prossimo, visto anche l'accanimento fiscale contro gli immobili (IMU e tasse varie), considerando che il valore dell'immobile deve essere inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, il sottoscritto ritiene di attribuire un valore di vendita forzata di mercato dell'immobile sia il seguente:

$m^3 300,00 \times \text{€ } 120,00/m^3 = \text{€ } 36.000,00$

a cui si aggiunge l'area scoperta in comproprietà in ragion di 1/3 di circa m² 300,00 per un valore di m² 300,00 x € 20,00/m² / 3 = € 2.000,00

per un **valore complessivo in TONDO: € 38.000,00** (diconsi euro trentottomila/00).-

LOTTO N. 2

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ

L'immobile in questione fa parte di un insieme contiguo di unità immobiliari urbane, disposte a schiera, su più piani; si trova in prossimità del centro del capoluogo comunale ed è accessibile comodamente da ogni parte.-

DESCRIZIONE CATASTALE

- porzione di fabbricato contiguo, a schiera, ad uso abitazione che si sviluppa su tre piani fuori terra, piano terra, primo e con soffitta al piano secondo, e magazzino e legnaia al piano terra in



corpo staccato, oltre alla proprietà pro-quota e l'uso in comune indiviso dell'area urbana di pertinenza, sito in Comune di Godega di S.Urbano (Tv), via Bona Ventura Cipriani n. 14, e così censito al Catasto dei Fabbricati:

Comune di Godega di S. Urbano – Sezione A / Foglio 4

- mappale **55** subalterno **1** – via B. Cipriani – area urbana di mq. 300;

- mappale **55** subalterno **3** – via B. Cipriani – Piano T - 1 - 2 – Categoria A/4 – Classe 3

Vani 5,5 – Rendita Catastale: Euro 244,28 (doc. n. 15).–

La succitata proprietà è meglio identificata nella planimetria presentate al Catasto dei Fabbricati di Treviso in data 21 gennaio 1987 con protocollo rispettivamente n. 2509 e n. 2511, alla partita n. 92 (doc. n. 14).–

L'area coperta della porzione di fabbricato in oggetto, comprendente altre n. 2 u.i.u., e l'area scoperta di pertinenza, pro-quota indivisa, è altresì identificata al Catasto dei Terreni come segue:

Comune di Godega di S. Urbano:

Foglio 4 (già sez. A – Foglio 4) – mappale 55 ente urbano di Ha 0.05.97 (doc. n. 13) - Variazione con Tipo Mappale n. 4224 del 21 gennaio 1987 prot. n. 0409749.–

Precisazione: - catastalmente la quota indivisa di 1/3 della proprietà dell'area scoperta comune è intestata alla precedente proprietaria e comunque indicata nel titolo di trasferimento in appresso.–

CONFINI

- L'area coperta e scoperta del fabbricato, di cui la porzione immobiliare in oggetto è parte, è identificata dal M.N. 55 e confina:

a nord con il M.N. 54; a est con strada pubblica (via B. Cipriani); a sud con il M.N. 392; ad ovest con i M.N. 59 e M.N. 450; il tutto salvo se altri e più precisi (doc. n. 12).–

- L'unità immobiliare urbana "abitazione", identificata con il M.N. 55 sub. 3, confina:

a nord con il M.N. 55 sub. 2; a est con strada pubblica (via B. Cipriani); a sud con il M.N. 55 sub. 1 e M.N. 55 sub. 4; ad ovest con il M.N. 55 sub. 1, area scoperta; il magazzino e la legnaia al piano terra su corpo staccato confina su due lati con l'area scoperta M.N. 55 sub. 1; a sud con il M.N. 55 sub. 4; ad ovest con il M.N. 59 e m.n. 45;

il tutto salvo se altri e più precisi (doc. n. 14 - Elaborato Planimetrico Suddivisione Subalterni).–

PROPRIETA'

– **n. 2 esecutati** (marito e moglie) per la quota di 1/2 ciascuno, sull'intero e sulla parte pro-quota in comune con terzi (area scoperta), coniugati in regime di comunione dei beni (allegato n. 1).–

Precisazione: - catastalmente, nella visura, l'esecutata risulta intestata con il doppio cognome.–

PROVENIENZA

Decreto di Trasferimento del Tribunale di Treviso in data 29 aprile 2002 repertorio n.52/1996, trascritto a Treviso il 16 maggio 2002 ai n.ri 19480/13868 (doc. n. 9).–



DISPONIBILITÀ

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero.–

GRAVAMI (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI)

I sopradescritti immobili sono gravati dalle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria** derivante a **Concessione di garanzia di Mutuo** iscritta a Treviso in data 6 novembre 2002 ai n.ri 50419/9644 a favore della [REDACTED] di cui al contratto di mutuo a rogito del Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano (TV) in data 9 ottobre 2002 repertorio n. 84850;
- **Ipoteca volontaria** derivante da **Concessione di garanzia di Mutuo Fondiario** iscritta a Treviso in data 26 aprile 2006 ai n.ri 19894/5028 a favore di [REDACTED] di cui al contratto di mutuo a rogito del Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano (TV) in data 29 marzo 2006 repertorio n. 101861/26351;
- **Ipoteca legale** iscritta a Treviso in data 1 giugno 2006 ai n.ri 26731/6845 a favore della [REDACTED] ai sensi **ex art. 77 D.P.R. 602/73, modificato dal D.Lgs. 46/1999 e dal D.Lgs.193/2001**;
- **Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili** con trascrizione del 5 giugno 2012 ai n.ri 17156/12664 e al Tribunale di Treviso Sezione Distaccata di Conegliano (Tv) in data 12 aprile 2012 repertorio n. 767, a favore di [REDACTED] – Visura Ipotecaria aggiornata al 18 ottobre 2016 (doc. n. 16).–

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale e relative Norme Tecniche Operative, con annesso Regolamento Edilizio, la porzione di fabbricato in esame, catastalmente censito in comune di Godega di S. Urbano, sezione A, foglio n. 4, mapp.le n. 55 sub.2, è classificato come segue: "*ZONA OMOGENEA A - zone residenziali storiche o di identificazione culturale, sociale e funzionale delle aree centrali* "; con grado di protezione 4.

Le norme di attuazione e gli interventi ammessi sono dettagliatamente descritti nell'estratto delle Norme Tecniche Operative del vigente P.R.G. (doc. n. 10).–

DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

Trattasi di una porzione di fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra, piano terra, primo e secondo, sito nel Comune di Godega di S.Urbano, via Bona Ventura Cipriani n. 14, e risalente ai primi del '900.–

L'ubicazione dell'edificio è in zona centrale a pochi metri dal centro del capoluogo cittadino; ha accesso indipendente dalla via pubblica B. Cipriani.–

Da quanto potuto accertare in sede di sopralluogo il fabbricato si presenta esternamente in buono stato di conservazione, mentre l'interno è in uno stato di mediocre conservazione in quanto



abbandonato. Nell'insieme la struttura verticale dell'edificio è costituita da muratura portante di pietra, senza alcun isolamento, con solai, scale e tetto in orditura lignea.–

L'unità abitativa è composta al piano terra da soggiorno, cucina e w.c., al piano primo da disimpegno dal quale si accede a n. 2 camere, e ad una soffitta al piano secondo. La superficie netta dell'alloggio è di m². 101,00, mentre per la soffitta è di m². 74,00; l'altezza netta rilevata del piano terra è di m. 2,65, al piano primo è di m. 2,55, mentre al piano secondo (soffitta) è di media pari a circa m. 3,00.–

I pavimenti al piano terra sono in piastrelle con serramenti interni di legno; al piano primo, sopra il pavimento in tavolame è stato steso uno strato di "linoleum" con serramenti interni di legno, mentre nella soffitta è di legno.–

Le finestre di facciata (lati est ed ovest) sono dotate di serramenti in alluminio anodizzato con vetro camera (doppio vetro).–

Lo stato di manutenzione del fabbricato può definirsi mediocre, tendente al pessimo stato di conservazione, considerando la vetustà dell'alloggio e da quanto attualmente si è evidenziato in sede di sopralluogo.–

L'impianto elettrico è esistente, ma, da quanto potuto osservare, non a norma; l'impianto fognario è esistente e provvisto delle vasche settiche di decantazione; l'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento.–

Su cortile interno, in comune con altra abitazione a ditta terzi, sono stati realizzati dei locali accessori costituiti da magazzino e legnaia; la superficie d'insieme è di m² 40,00 per un'altezza misurata di m. 2,30 per il magazzino e m. 2,35 per la legnaia.–

Detti locali accessori presentano, oltre alle irregolarità edilizie che verranno evidenziate qualche riga sotto, ulteriori difformità edilizie consistenti in: apertura di foro frontale e chiusura di parte delle pareti perimetrali (evidenziate nell'allegata documentazione fotografica – all. n. 6) per le quali è possibile sanatoria edilizia; inoltre su parte del cortile in comune, area scoperta, è stato realizzato un muro in mattoni di cls dello spessore di cm. 12.–

DIVISIBILITÀ

Considerato il taglio dell'alloggio, l'unità immobiliare non è facilmente divisibile e quindi è vendibile in un unico lotto.–

REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Accertamento di conformità urbanistico-edilizia

Da sopralluogo effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Godega di S. Urbano, il fabbricato in oggetto è conforme alle norme urbanistico-edilizia, appurato che realizzato prima del giorno 1 settembre 1967 (art. 17 Legge n. 47/1985).–



Risultano invece difformi i fabbricati accessori, magazzino e legnaia, per i quali è stata presentata domanda di condono edilizio in data 27/03/1986 – prot. 2345/86; tale pratica non è stata attualmente definita perchè mancante dell'integrazione dei versamenti, in proporzione, a conguaglio del condono edilizio per le opere di urbanizzazione nonché per il costo di costruzione, e dei grafici delle opere da sanare e della relazione tecnica delle stesse (doc. n. 11).–

Attualmente non ci sono in corso procedure amministrative sanzionatorie da parte del Comune di Godega di S.Urbano.–

Accertamento di conformità catastale

Nessuna difformità dalla planimetria catastale (doc. n. 14).–

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Godega di S. Urbano non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica; considerati, quindi, la consistenza dell'immobile (di superficie utile inferiore a 1000m²), il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica abbastanza alti, indice di scadente qualità energetica, e quindi, che il bene appartenga ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.–

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Se si esamina l'osservatorio delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio – Agenzia Entrate – (allegato n. 8), relativamente al comune di Godega di S.Urbano, per abitazioni di tipo civile in zona centrale con stato conservativo normacausa indica un valore di mercato da 1.050 a 1.150€/mq di superficie lorda.–

Per ottenere la stima degli immobili si è considerata la superficie commerciale, che è la superficie dell'unità immobiliare, al lordo dei muri interni e perimetrali e della metà dei muri confinanti altra proprietà, valutata per intero per quanto riguarda i locali principali, moltiplicata per dei coefficienti (rapporti mercantili) per quanto riguarda gli spazi accessori. Ci sono varie riviste, manuali e pubblicazioni che indicano questi coefficienti, molto spesso non coincidenti, ma generalmente abbastanza vicini; normalmente si possono assumere i seguenti rapporti mercantili:

- cantine e solai inabitabili: 0,20;
- camere a tetto o soffitte: 0,50;
- terrazze e balconi scoperti: 0,25;
- balconi coperti o logge: 0,40;
- autorimesse e box: 0,50;
- posti auto coperti: 0,35;
- posti auto scoperti: 0,25;
- centrale termica: 0,50;



- locali accessori al servizio diretto di quelli principali per negozi e locali assimilabili:

- se collegati da scala interna: 0,50;

- se non collegati da scala interna: 0,25;

- superfici scoperte in proprietà esclusiva:

- per la superficie fino a quella dell'unità abitativa: 0,10;

- per la superficie eccedente quella dell'unità abitativa: 0,03.–

Per quanto riguarda la superficie commerciale da considerare per l'immobile in oggetto, cioè la superficie ragguagliata nella quale sono compresi la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili sopra descritti, essa risulta così composta

appartamento: circa m². 110,00;

soffitta: circa m². $74,00 \times 0,25 = m^2. 18,50$;

locali accessori (magazzino e legnaia): circa m². $40,00 \times 0,20 = mq 8,00$;

Totale circa mq 136,50.–

Peraltro, se si esamina la variazione dei valori degli immobili in questi ultimi anni, sempre in diminuzione, e così pure presumibilmente per il futuro prossimo, visto anche l'accanimento fiscale contro gli immobili (IMU e tasse varie), considerando che il valore dell'immobile deve essere inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, il sottoscritto ritiene di attribuire un valore di vendita forzata di

$m^2. 136,50 \times \text{€ } 400,00/mq = \text{€ } 54.600$

a cui si aggiunge l'area scoperta in comproprietà in ragion di 1/3 di circa m² 300,00 per un valore di $m^2. 300,00 \times \text{€ } 20,00/m^2 / 3 = \text{€ } 2.000,00$;

al valore sopra calcolato si sottrae l'importo di € 3.600,00 per difformità e ripristino;

per un **valore complessivo in TONDO di € 53.000,00** (diconsi euro cinquantatremila/00).–

ALLEGATI

1. generalità esecutati.–

LOTTO N. 1

2. documentazione fotografica;

3. ubicazione dell'immobile;

4. scheda sintetica per l'ordinanza di vendita;

5. avviso d'asta.–

LOTTO N. 2

6. documentazione fotografica;

7. ubicazione dell'immobile;



8. quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio;
9. scheda sintetica per l'ordinanza di vendita;
10. avviso d'asta. –

DOCUMENTI

1. accordi via e-mail tra il sottoscritto C.T.U. ed il custode.–

LOTTO N. 1

2. copia dell'atto di provenienza;
3. estratto di P.R.G. e delle norme di attuazione relative alle zona A (centro storico);
4. estratto mappa catastale;
5. visura catasto terreni per particella;
6. elaborato planimetrico, elenco subalterni e planimetrie catastali;
7. visura per immobile catasto fabbricati;
8. ispezioni ipotecarie n. 2 eseguiti.–

LOTTO N. 2

9. copia dell'atto di provenienza;
10. estratto di P.R.G. e delle norme di attuazione relative alle zona A (centro storico);
11. situazione edilizio-urbanistica;
12. estratto mappa catastale;
13. visura catasto terreni per particella;
14. elaborato planimetrico, elenco subalterni e planimetrie catastali;
15. visura per immobile catasto fabbricati;
16. ispezioni ipotecarie n. 2 eseguiti.–

Vittorio Veneto, lunedì 23 gennaio 2017

DEPOSITO

La presente relazione è inviata per posta elettronica alle parti e con documenti ed allegati verrà depositata in Cancelleria tramite PCT nei termini prescritti nell'incarico.

L'ESPERTO STIMATORE
(Firmato digitalmente)



TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. dott.ssa **Francesca VORTALI**
Udienza **24/05/2017**

Nella causa di esecuzione n. **317/2012** R.G.E. promossa da:

contro

n. 2 eseguiti.–

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE PERITALE del 23/01/2017

dell' Esperto Stimatore.–

*_*_*_*_*_*_*_*_*_*

All'udienza del giorno 22/02/2017 l' illustrissimo sig. Giudice, dott. **Francesca Vortali** del Tribunale di Treviso, chiedeva al sottoscritto Esperto Stimatore di integrare, per iscritto, quanto di seguito precisato:

"Rilevato che nella relazione peritale il compendio pignorato viene stimato circa 90.000,00 complessivamente, mentre risulta agli atti che lo stesso veniva aggiudicato nel 2002 per la minor somma di € 70.000,00;

osservato che lo stimatore non quantificava i costi per completare la pratica di condono di cui alla pag. 10;

osservato che il mappale 55 sub. 1 non è oggetto di pignoramento e che occorre verificare se lo stesso sia bene condominiale e se il trasferimento degli immobili pignorati senza tale mappale li rende interclusi; ... omissis ..."

e disponeva che lo stesso depositi quanto richiesto, nel termine di sessanta giorni dalla comunicazione del presente verbale, integrazione della perizia fornendo i chiarimenti sopra indicati.

Lo scrivente riceveva la comunicazione del verbale di udienza in data 27/02/2017 con PEC dal Tribunale di Treviso, ed aveva quindi termine entro il 28/04/2017 per fornire i summenzionati chiarimenti.–

*_*_*_*_*_*_*_*_*_*

Procedendo con ordine.–

"Rilevato che nella relazione peritale il compendio pignorato viene stimato circa 90.000,00 complessivamente, mentre risulta agli atti che lo stesso veniva aggiudicato nel 2002 per la minor somma di € 70.000,00; ... omissis ..."

Per rispondere a questa parte del quesito lo scrivente precisa quanto segue.–

Il valore di stima degli immobili suddivisi nel Lotto n. 1 e Lotto n. 2 di fatto non si possono



confrontare con quanto aggiudicato nell'anno 2002 in quanto derivanti da parametri diversi di attribuzione dei valori ai lotti medesimi.

Nello specifico considerato che:

- l'esperto stimatore nel 1996 ha effettuato una perizia con valori superiori a quelli dello scrivente,
- gli immobili di cui all'oggetto peritale sono stati acquistati all'asta al ribasso,
- fatti i dovuti apprezzamenti per la vendita forzata degli immobili,

l'esperto stimatore ritiene congrua la stima per ogni singolo lotto nelle condizioni attuali considerando una media tra il valore pregresso e quello attuale, visto anche l'andamento del mercato, le condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili e da quanto poi riferito nella relazione peritale.-

*_*_*_*_*_*_*_*_*_*

... omissis ... osservato che lo stimatore non quantificava i costi per completare la pratica di condono di cui alla pag. 10; ... omissis ...

Per rispondere a questa parte del quesito lo scrivente precisa quanto segue.-

Il lotto interessato dalla pratica di condono è il Lotto n. 2 costituito dal Mappale n. 55 sub. 3 appartamento e (come successivamente esplicitato al punto che segue alle integrazioni di cui all'oggetto) dal mappale 55 sub. 1 – area scoperta, cortile.-

Nel discorso si precisa che la porzione di fabbricato, individuato dal Mappale 55 sub. 3 in origine era stato costruito insieme agli altri in data anteriore al 01/09/1967 e successivamente sono stati realizzati sull'area scoperta dell'edificio, mappale 55 sub. 1, dei locali accessori (magazzino e legnaia) nonché delle modifiche al fabbricato individuato dal Mappale 55 sub. 4 (appartenente ad altra ditta) che hanno portato la ditta proprietaria di allora alla "richiesta in sanatoria delle opere edili" con la presentazione di condono edilizio in data 27/03/1986 – prot.2345/86; tale pratica tuttora non è stata definita perchè mancante dell'integrazione dei versamenti, in proporzione, a conguaglio del condono edilizio per le opere di urbanizzazione nonché per il costo di costruzione, e dei grafici delle opere da sanare e della relazione tecnica delle stesse.-

Quindi il summenzionato condono edilizio ed i relativi oneri devono essere rapportati all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, iscritti dal Comune di Godega di S. Urbano, ad ogni singola porzione di fabbricato e in base alla superficie dell'intervento.-

Inoltre, nello specifico, come lo scrivente ha fatto notare nella documentazione fotografica allegata alla perizia, vi sono delle difformità edilizie diverse da quelle chieste con il condono, per la parte che interessa il fabbricato accessorio (legnaia e magazzino) e riportate alla pag. 10 della perizia.

In sintesi:

- costo di integrazione condono: in proporzione rispetto ad altro fabbricato ricompreso nel contesto edilizio, sono considerati € 600,00 e stimati € 800,00 gli oneri tecnici (cassa ed iva compresa) per



la richiesta di definizione della pratica di condono al Comune di Godega di S. Urbano comprensivo degli oneri tecnici;

- costo di ripristino difformità consistenti in: chiusura di foro frontale e apertura di parte delle pareti perimetrali del fabbricato accessorio (legnaia e magazzino) per le quali comunque è possibile sanatoria edilizia; demolizione di un muro in mattoni di cls prefabbricato dello spessore di cm. 12 eretto su area scoperta (difformità evidenziate nell'allegata documentazione fotografica – allegato n. 6 della perizia); assunzione di impresa per ripristino e trasporto in discarica dei materiali di risulta sono stimati dallo scrivente nel totale in € 2.200,00 (iva compresa).–

- costo per difformità e ripristino : € 3.600,00.–

*_*_*_*_*_*_*_*

... omissis ... osservato che il mappale 55 sub. 1 non è oggetto di pignoramento e che occorre verificare se lo stesso sia bene condominiale e se il trasferimento degli immobili pignorati senza tale mappale li rende interclusi; ... omissis ..."

Per rispondere a questa parte del quesito lo scrivente si rifà a quanto citato nell'atto di provenienza (documenti n. 2 e n. 9 della perizia) ovvero al "Decreto di Trasferimento" del Tribunale di Treviso in data 29 aprile 2002 repertorio n.52/1996, trascritto a Treviso il 16 maggio 2002 ai n.19480/13868, e riportato anche nella nota di trascrizione, dove viene indicato il mappale n. 55 subalterno 1 per la quota di 1/3 di proprietà e considerato come area scoperta di uso comune destinata a cortile, e trasferito congiuntamente ai beni immobili (appartamenti) rispettivamente costituiti dal mappale 55 subalterno 2 (Lotto n. 1 della perizia) e il mappale 55 subalterno 3 (Lotto n. 2 della perizia).–

Ragion per cui lo scrivente ritiene di considerare il mappale 55 subalterno 1, il cortile interno, come bene comune, nelle quote pro-indivise, anche degli immobili costituenti i lotti identificati nella perizia e quindi unito ad essi, ribadendo che a tutti gli effetti risulta essere "area condominiale" per ogni singola unità abitativa per le quote pro-indiviso di proprietà che è di 1/3 ciascuna.–

Ad ulteriore chiarimento si fa riferimento all' "Elaborato Planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in Subalterni" (già incluso nel doc. n. 6 e doc. n. 14 della perizia) in cui si evidenzia l'ingresso alle singole unità immobiliari del Mappale 55, e precisamente il subalterno 2 (Lotto n. 1), subalterno 3 (Lotto n. 2) e subalterno 4 (bene non interessato dal presente pignoramento e appartenente ad altra ditta) dal subalterno 1 considerato, oltre che dall'ingresso principale di via Cipriani.–

Ancora. Per quanto riguarda la potenzialità di considerare interclusi il Lotto n. 1 e Lotto n. 2, si precisa che, al caso, risulterebbe il solo Lotto n. 2 e precisamente per il mappale 55 subalterno 3 per la porzione indicata come legnaia e magazzino, corpo staccato dall'appartamento (riferimento doc. n. 14 della perizia).–

Ed infine, come precisato e riportato nella "Scheda Asta" per il Lotto n. 2 (allegato n. 10 della perizia), a seguito della suddivisione in lotti del fabbricato originario, mappale 55 e suoi subalterni, della comproprietà dell'area scoperta nonché la collocazione dei locali accessori al piano terra



(magazzino e legnaia), il porticato d'accesso alla via pubblica, di proprietà del mappale 55 sub. 4, rimane gravato di servitù di passaggio, a piedi o con mezzi, a favore del mappale 55 sub. 1 (area scoperta) e del mappale 55 sub. 3.–

DEPOSITO

La presente integrazione di perizia è depositata in Cancelleria tramite PCT nei termini prescritti nell'incarico. –

Vittorio Veneto, lì 28/04/2017

L'ESPERTO STIMATORE
(firmato digitalmente)



MODULARIO
P. n. 407



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lirc
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1979, N. 657)

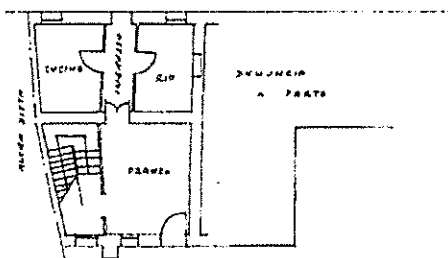
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GRADISA SANTIURBANO Via CIPRIANI 8

Ditta XXXXXXXXXX

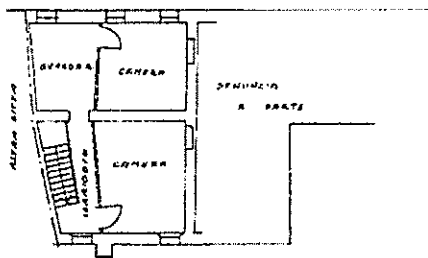
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO 22-07-1987 PR.

55 SUB 2

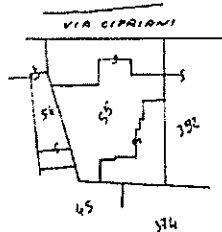
PIANO TERRA H=860



PRIMO PIANO H=855



MAPPA 1:2000
SEZ. A F. 4° (4') H. N° 55 | 2



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dall' ARCH. GIAMPAOLO ERANCINI
(Titolare, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI
della Provincia di TREVISO

DATA 12-12-1986

Firma: Erancini Giampaolo



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 431)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GODEGA SURDANO Via CIPRIANI 10

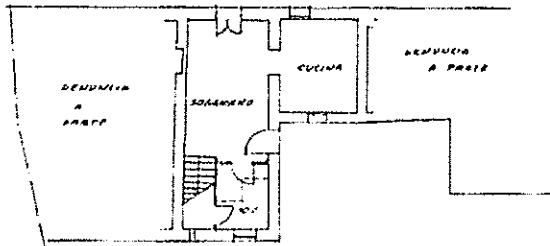
Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

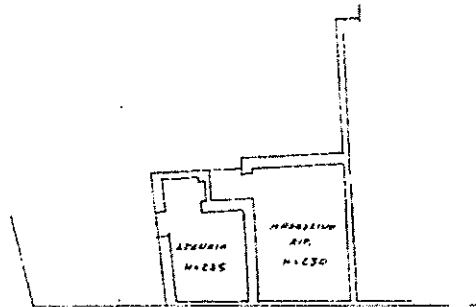
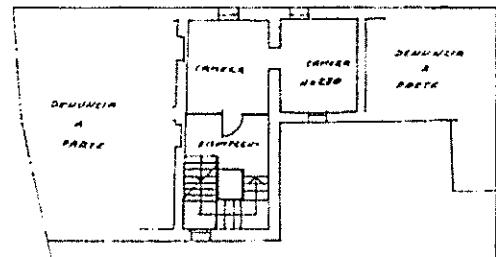
22-04-1988 PA.

95 SUB 3

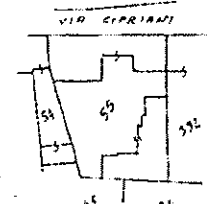
PIANO TERRA H=265



PRIMO PIANO H=255



SECONDO PIANO H=195 S.C.



MAPPA 1:2000
SEC. A P.L. (4°)
N. N° 55

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dall'ARCH. GIUSEPPE
(Titolo, nome e cognome dell'architetto)

FRANCINI

Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI

della Provincia di TREVISO

DATA 12-12-1986

Firma: Francini Giuseppe