

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n.771/2012

Giudice: Dott. Alessandra Burra

Promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

RELAZIONE PERITALE

Conegliano,

Il perito

Geom. Mauro Doni



RELAZIONE

Esecuzione immobiliare n.771/2012 promossa da:

contro

PREMESSO

Che con ordinanza in data 03-05-2013, inviata a mezzo P.E.C., il G.E. dott.sa Alessandra Burra nominava, quale esperto stimatore, il sottoscritto geometra Mauro Doni, nato a Conegliano il 29-06-1953, ivi domiciliato in via Madonna civ.6, CF: DNOMRA53H29C957W, iscritto al Collegio Geometri della provincia di Treviso al n.1681 nel procedimento di cui sopra. Contestualmente fissava per il 03-05-2016, posticipata al 20-06-2016, la data per il giuramento. Successivamente, in data 22-06-2016, veniva nominato custode del compendio immobiliare pignorato, in sostituzione del debitore esecutato, l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, con sede in Silea (TV).

Relativamente ai beni oggetto di pignoramento, ho provveduto ad effettuare verifiche on-line, all'Agenzia del Territorio di Treviso per la richiesta della documentazione catastale. Ho inoltre effettuato un'ispezione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carbonera al fine di reperire tutta la documentazione tecnica relativa al complesso immobiliare in cui è ubicata la proprietà degli esecutati.

Nel corso del sopralluogo effettuato, preventivamente concordato con il custode nominato, ho controllato, verificato e ripreso le unità in perizia, loro consistenza e qualità, ubicazione nel contesto urbano e territoriale al fine di palesare al Sig. Giudice l'effettiva realtà dei beni.

Relazione tecnica di stima articolata secondo la struttura indicata da Linee Guida nelle procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Treviso, promosso dalla Consulta Ordini e Collegi professioni tecniche del territorio della Provincia di Treviso.



RISPOSTA AL QUESITO

1.0 FORMAZIONE DEI LOTTI

E' parere del sottoscritto stimatore che l'immobile, per consistenza, conformazione e collocazione, costituisca lotto unico.

1.1 UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEL BENE

L'immobile pignorato si trova in Comune di Carbonera, via L. Cadorna n.39, frazione di Pezzan. Predetta è nelle immediate vicinanze del comune di appartenenza ed è località prettamente residenziale. I generi di prima necessità sono reperibili nelle immediate vicinanze. Vi si accede da viabilità comunale da Est (ingresso pedonale, Foto n.1), e Nord (ingresso carrajo, Foto n.3-4).

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

1- Visura per soggetto Comune di Carbonera;

Catasto Fabbricati: Sezione B, Foglio 1°,

Mn.206 sub 2, via L. Cadorna n.39, P. T-1, Cat. A/2, Cl. 2, vani 5, superficie Catastale mq.141 RC €.477,72.

Intestati: 1- [REDACTED] proprietà per ½.

2- [REDACTED] proprietà per ½.

Mn.206 sub 3, B.C.N.C. portico di mq.10, comune ai sub 1 e 2;

Mn.206 sub 4, B.C.N.C. lastrico di mq.16, comune ai sub 1 e 2;

Mn.206 sub 5, B.C.N.C. area scoperta di mq.388, comune ai sub 1 e 2;

Intestati per la quota di ½ di proprietà:

1- [REDACTED]

2- [REDACTED]

Catasto Terreni: Foglio 7°, Mn.206 di mq.550, E.U.

Con la scorta della documentazione pertinente ed a seguito del sopralluogo si è accertata la non corrispondenza dello stato di fatto con la planimetria catastale. NB: la parete a Ovest del disimpegno al piano primo, delimitante l'appartamento in perizia dal Mn.206 sub 1, risulta arretrata rispetto la posizione di diritto di cm.40 circa (planimetria catastale: parete allineata con parete vano cottura; planimetria di rilievo: parete disassata rispetto parete guardaroba).



E' necessario l'aggiornamento di predetta.

1.3 CONFINI

NORD: con strada pubblica di penetrazione, insistente nel mappale 206 in quanto non frazionata; EST: con via L. Cadorna; SUD: con Mn.285; OVEST: con Mn.292.

1.4 SERVITU' ATTIVE e PASSIVE

Convenzione per regolamento di servitù di cui all'atto del notaio G.B. Manavello di Treviso, in data 17-08-1950, rep.5158, registrato a Treviso il 23-08-1950, n.412, vol.168; trascritto a Treviso l'11-09-01950, nn.8552/8131.

Servitù di passaggio costituita con atto del notaio Rosanna Turchetto, già di Montebelluna, il 12-11-1964, rep.6948; registrato a Montebelluna il 26-11-1964, n.490, vol. 91; trascritto a Treviso il 10-12-1964, nn.19691/18097.

Sui beni pignorati non sussistono vincoli di inalienabilità o indivisibilità, né diritti demaniali o usi civici. Vi è servitù, derivante dal contesto condominiale, per la presenta di unità immobiliare di altra proprietà.

1.5 DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA

- 1- [REDACTED] proprietà per ½ in separazione dei beni.
- 2- [REDACTED] proprietà per ½ in separazione dei beni.

Ad essi pervenuto con atto pubblico del notaio U. Cosmo di Treviso, in data 26-09-2006, rep. 26410 (Allegato); registrato a Treviso il 10-10-2006, n.14117, serie1T.

PROVENIENZE PRECEDENTI

[REDACTED], proprietario per 1/2;
[REDACTED] proprietaria per ½;
compravendita del notaio Rosanna Turchetto (Allegato), in data 07-07-1966, rep.8693.

1.6 TRASCRIZIONI e ISCRIZIONI IPOTECARIE

Sulla scorta del certificato notarile in atti:

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria iscritta in data 10-10-2006, nn. 50215/12965, presso l'Agenzia



del Territorio di Treviso, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] gravante per l'intero di proprietà. A garanzia del contratto di mutuo fondiario di pignoramento, del notaio U. Cosmo di Treviso, in data 26-09-2006, rep.26411, raccolta n.10881.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Verbale di pignoramento immobili, dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso, rep.3994 dell'anno 2012; trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Treviso il 26-09-2012 ai nn.28859/21132, a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] gravante per l'intero di proprietà.

1.7 DESCRIZIONE GENERALE del LOTTO

Previo accordo con il custode, in data 22-06-2016 ho eseguito il sopralluogo accertando quanto segue.

L'unità in perizia è un appartamento insistente su un villino isolato (Foto n.1-2-3-4), comprensivo di altra abitazione di altra proprietà, dato da due piani, dei quali:

- PIANO TERRA: vano adibito a ingresso-salotto, pranzo, cottura (Foto n.7-8), disimpegno-ingresso secondario (Foto n.9), c.t. (Foto n.10), disimpegno, anti bagno e bagno (Foto n.11). La caldaia a gas metano (Ecoflam), per il riscaldamento e acqua calda sanitaria, è ubicata in predetto servizio. Altezza interna mt. 2,40.
- PIANO PRIMO: corridoio di distribuzione (Foto n.14-15), camera matrimoniale (Foto n.12) con guardaroba (Foto n.18), camera (Foto n.13), bagno (Foto n.17), e terrazzo (Foto n.16). Altezza interna mt.3,00.

Il fabbricato è dotato di area scoperta pertinenziale comune (Mn.206 sub 5, b.c.n.c. area scoperta di mq.388, comune ai sub 1 e 2), perimetrale al fabbricato, adibita a giardino, porticato in legno (lato Ovest, Foto n.3-4), pergolato in ferro (lato Sud, Foto n.1). Il lotto è completamente recintato.

Sono ulteriori parti comuni il portico d'ingresso ad entrambe unità (Mn.206 sub 3), il lastrico, costituente copertura della cantina interrata del Mn.206 sub 1, compreso nel sedime del porticato in legno.

Le finiture sono a civile con:



pavimenti: in ceramica con decori nel vano principale (Foto n.7-8), normale negli accessori (Foto n.9-10-11) al piano terra; scale a vista, rivestite in legno. Quadrotti di ghiaio lavato nel porticato, pergolato, percorsi esterni. In listoni di legno al piano primo (Foto n.12-13-14-15-18); ceramica nel terrazzo e bagno (Foto n.16-17)

Serramenti: interni in noce tamburato, anche con specchiature a vetro; esterni in legno con vetrocamera e avvolgibili in pvc camera e avvolgibili in PVC.

Impianti: elettrico sotto traccia; riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas metano, corpi scaldanti in acciaio lamellare. Coibentazione interna alle pareti perimetrali al piano terra e porzione del piano primo (Planimetrie Piano Terra-Primo). Stube al piano terra (Foto n.7-8). Scale interne a vista, rivestite in legno (Foto n.7-15).

Strutturalmente è costituito da muratura portante in laterizio intonacato e pitturato, con elementi architettonici in mattoni a faccia vista, solai in laterocemento, copertura inclinata a due falde (Foto n.1-2-3-4).

Il fabbricato, nel complesso, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed altrettanto buone quelle del bene in perizia, per qualità dei materiali e finiture impiegati.

CONSISTENZA (superficie calpestabile)

Ingresso-pranzo-cottura:	mq. 47,75
Disimpegno:	mq. 2,55
C.T.:	mq. 6,13
Disimpegno:	mq. 2,56
Anti:	mq. 1,80
<u>W.C.-Lav.</u>	<u>mq. 3,96</u>
Totale superficie netta P. T.	mq. 64,75
Disimpegno P. 1°:	mq. 11,13
Camera:	mq. 13,58
Guardaroba:	mq. 6,85
Bagno:	mq. 7,82



Camera: _____ mq. 15,96

Totale superficie netta P. 1° mq. 55,34

Terrazzo mq. 7,58

Superficie Commerciale appartamento P. T: mq. 84,32

Superficie Commerciale appartamento P. 1°: mq. 71,36

Superficie Commerciale terrazzo: mq. 8,20

Superficie Commerciale porticato legno P. T: mq. 44,94

Superficie Commerciale pergolato P. T: mq. 10,40

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, misura complessivamente mq. 137,31.

S.E.L. Superficie esterna lorda appartamento: mq. 158,49

S.I.L. Superficie interna lorda appartamento: mq. 135,52

S.I.N. Superficie interna netta appartamento: mq. 127,78

La superficie dell'immobile misurata secondo il criterio SEL/SIL/SIN misura complessivamente mq. 421,79.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore al 08.10.2005 e che, successivamente a tale data, non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Dalla verifica della documentazione, non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

L'immobile, evidenziato in rosso (estratto di P.R.G.), è ubicato in - **Z.T.O. C1**: parti del territorio destinate a nuovi complessi edilizi. Parzialmente edificate.

In queste zone sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali.

Dall'analisi documentale e ispezione presso Ufficio Tecnico del comune di Carbonera, è emerso quanto segue:

ALLEGATO A: Concessione Edilizia n.49/1998, del 14-05-1998 per: *variante a C.E. n.76/1997 per: ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato residenziale con*



ricavo di due alloggi. Certificato di Abitabilità n.53 del 30-11-1999.

Allegati: Autorizzazione allo scarico n.30 del 30-11-1999;

Certificato di regolare esecuzione del 30-08-1999;

N.3 certificati di conformità.

ALLEGATO B: Concessione Edilizia n.76/1997, del 26-05-1997 per: *ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato residenziale.*

ALLEGATO C: Autorizzazione per l'esecuzione di opere n.98/2001, del 05-06-2001 per: *esecuzione di pergolato in aderenza a fabbricato residenziale.*

ALLEGATO D: Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili del 18-07-1966, prot.3903, pratica n.57; Dichiarazione di Abitabilità n.2378 del 19-04-1967.

Dalla verifica tra il licenziato ed il costruito, ho riscontrato le seguenti difformità:

- 1- modifiche alle distribuzioni interne (C.E. n.49/1998, **ALLEGATO - A**);
- 2- modifica d'uso funzionale al piano terra (C.E. n.49/1998, **ALLEGATO - A**)
da: ingresso, pluriuso, a: ingresso-soggiorno, pranzo, cottura (**Foto n.7-8**); piano primo da: soggiorno, cottura, a: camera, guardaroba (**Foto n.12-18**);
- 3- difformità dimensionale del portico in legno: da mt.4,00, a mt.4,20 (lato Ovest, **Foto n.3-4-6**, C.E. n.49/1998, **ALLEGATO - A**));
- 3a- il porticato in legno è dotato di copertura rigida, in contrasto con i termini della C.E. n.49/1998 (**ALLEGATO - A**);
- 4- difformità prospettico-costruttiva del porticato in metallo lato Sud (Autorizzazione n.98/2001, **Foto n.1**);
- 5- casetta prefabbricata in legno (lato Sud, **Foto n.5-6**);

Punti 1-3: ad avviso del sottoscritto perito, non avendo le difformità parametri riconducibili a superficie e/o volume urbanistici, sono sanabili ai sensi dell'art.34, Legge n.380/2001, con i seguenti costi:

- sanzione amministrativa:	€. 516,00
- spese tecniche per pratica amministrativa:	€. 1.000,00
Compressivi	€. 1.516,00

Punto 3a: la copertura rigida, in quanto illegittima, deve essere rimossa.

Punto 4: ad avviso del sottoscritto perito, non avendo la difformità parametri



riconducibili a superficie e/o volume urbanistici, è sanabile ai sensi dell'art.34, Legge n.380/2001, con i seguenti costi:

- sanzione amministrativa:	€. 516,00
- spese tecniche per pratica amministrativa:	€. 500,00
Compressivi	€. 1.516,00

Punto 5: ad avviso dello sottoscritto perito, non avendo il prefabbricato titolo alcuno, esso andrà rimosso.

Punto 2: si premette che i vani al piano terra sono perequati, secondo norma e regolamento, ad accessori all'abitazione (Snr: superficie non residenziale), avendo altezza interna di mt.2,40, inferiore al minimo previsto per locali abitabili (mt.2,70). C.E. n.49/1998: i vani al piano primo soggiorno e cottura sono attualmente destinati, per finiture, dotazioni ed uso, a camera matrimoniale con annesso guardaroba. Da attenta analisi del sito, non sono state reperite utenze specifiche per cucina (scarico acque reflue, acqua calda/fredda, gas ecc.), ne visibili, ne celate sotto intonaco. Interpellato il proprietario in merito, questi non ha saputo dare ulteriori informazioni. Il proprietario precedente risulta deceduto. Ciò premesso il ripristino dell'uso originario, al piano primo, appare non semplice e comunque oneroso, anche perché si dovranno evitare interferenze, dovute alla realtà condominiale del fabbricato, con la proprietà contigua, sia in orizzontale che verticale.

Per quanto sopra esposto ed in virtù della non sufficiente cognizione degli impianti tecnologici esistenti, il sottoscritto perito ritiene e valuta che l'onere economico per pristino stato, ammonti complessivamente a €.6.000,00.

1.9 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Attualmente l'immobile è occupato dal proprietario sig. XXXXXXXXXX

1.10 DIVISIBILITA'

Il compendio è di proprietà degli esecutati, per la quota indivisa di ½ ciascuno.

Non ci sono i presupposti per la divisibilità in natura.

1.11 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Con riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, nello



affrontare il tema specifico, il criterio più opportuno da adottare ritengo sia il *Metodo del Confronto di Mercato*. Metodo integrato, oltre che dalla comparazione finale con valori medi, per immobili simili, riscontrati nel ambito territoriale (non solo locale), da un affinato calcolo tecnico-numeric.

Detta modalità considera ed elabora elementi specifici dell'immobile quali:

- collocazione nel contesto territoriale ed urbano;
- superficie commerciale dei vari componenti;
- anno di ultimazione lavori;
- coefficienti di vetustà;
- agglunite e/o detrazioni per peculiarità specifiche;
- valore medio unitario di nuova costruzione (a mq. di superficie commerciale).

Ciò, al fine di giungere ad un valore unitario (€/mq) e successivo valore complessivo realizzabile dalla collocazione del compendio nel mercato immobiliare.

Si ritiene evidenziare che:

- il porticato in legno, Insistente sui Mn.206 sub 4 e 5, b.c.n.c. (Foto n.3-6), comunque carrabile, non è fruibile in tal senso e contemporaneamente da entrambe le proprietà (spazio insufficiente);
- il pergolato in metallo, insiste sul Mn.206 sub 5, b.c.n.c. area scoperta comune ai sub 1 e 2 (Foto n.1);
- la casetta prefabbricata in legno, in quanto priva di autorizzazione, non viene computata in termini estimativi.

Fonti informative: conoscenza professionale del mercato; interscambio informativo con colleghi ed operatori specifici; immobili simili in recente esecuzione; stipule recenti; stampa specializzata.

IMMOBILE	<u>Mq. lordi</u>	<u>Mq. commerciali</u>
Valore appartamento: mq.137,31x€1.150,00=		€. 157.906,50
Superficie porticato legno: mq.44,94/2=mq.22,47x€100,00=		€. 2.247,00
Superficie pergolato ferro: mq.10,40/2=mq.5,20x€100,00=		<u>€. 520,00</u>
Totale valore:		€. 160.673,50



Costo opere di ripristino	€.	6.000,00
Costo sanatoria edilizia:	€.	<u>3.032,00</u>
Totale valore ragguagliato:	€.	151.641,50
Che si arrotondano		
(Eurocentocinquantaunomilacinquecento/00)	€.	151.500,00

1.13 RIEPILOGO

Concomitamento al deposito, provvedo all'inoltro della presente al legale dei creditori, al custode ed agli esecutari.

1.14 ELENCO ALLEGATI

- Compravendita Rep.26410/2006
- Compravendita Rep.8693/1966
- Estratto di mappa Catasto Terreni
- Visura Mn.206 Catasto Terreni
- Visura Mn.206 Catasto Fabbricati
- Elaborato Planimetrico Mn.206
- Elenco Subalterni Mn.206
- Planimetria Mn.206 sub 2
- Ripresa satellitare – Estratto di P.R.G
- Planimetrie Piano Terra-Primo
- Planimetrie SIL-SEL-SIN-SC

ALLEGATO - A

ALLEGATO - B

ALLEGATO - C

ALLEGATO - D

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Planimetrie di riferimento dei coni di ripresa di n.18 scatti.

Il perito

Geom. Mauro Doni



MODULARIO
F. - Catasto - 432

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

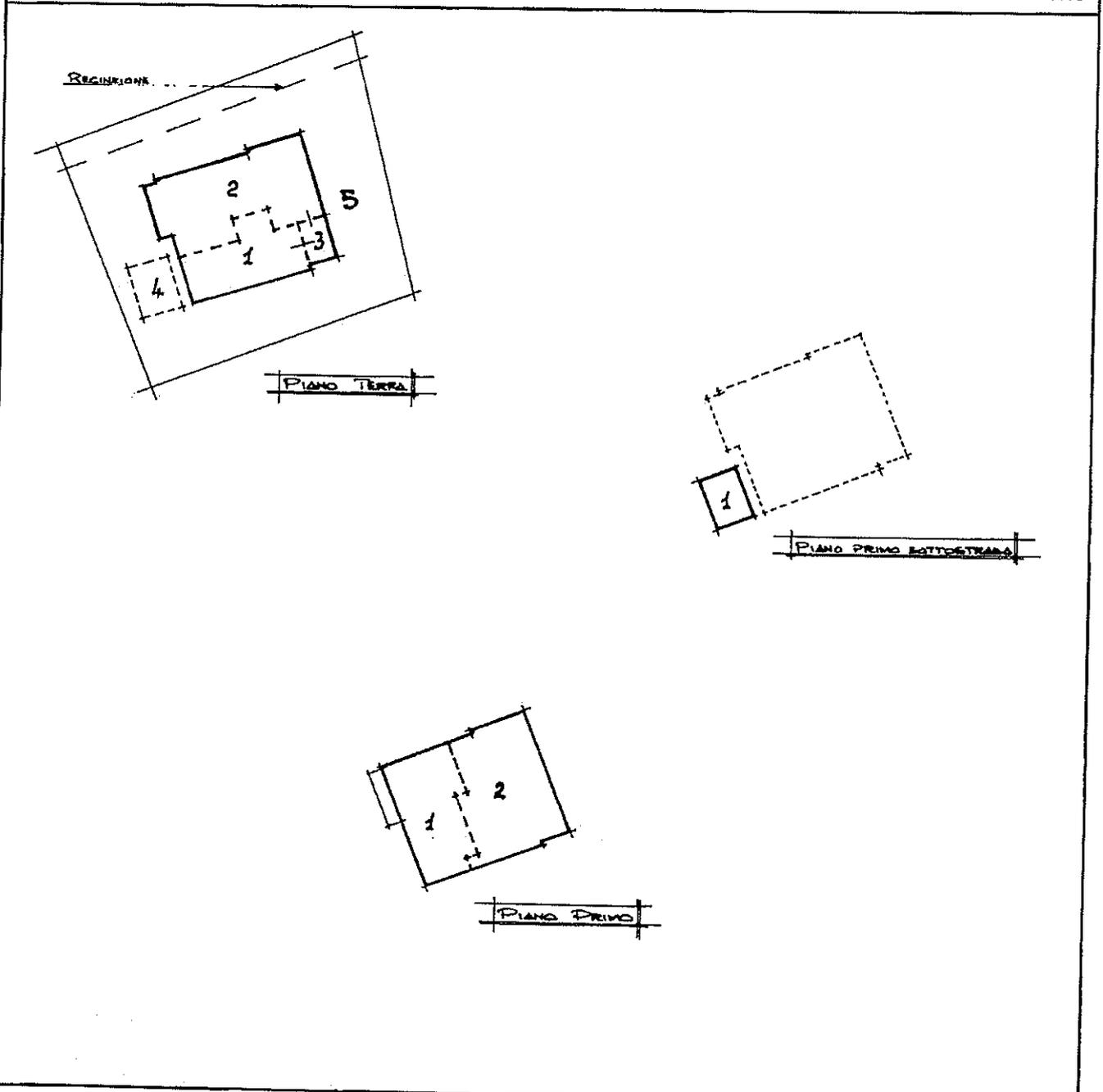
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Comune <u>CARBONERA</u>	Sezione <u>B</u>	Foglio <u>1</u>	Numero <u>206</u>	Tipo mappale n. <u>6000</u>	del <u>01.02.1999</u>
----------------------------	---------------------	--------------------	----------------------	--------------------------------	--------------------------

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

15 MAR. 1999

Protocollo B01200

L'operatore
ASSISTENTE TECNICO
(Geom. FRANCESCO)

IL TECNICO
[Signature]
data

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/06/2016 - Comune di CARBONERA (B744) - < Sez.Urb.: B - Foglio: 1 - Particella: 206 - Elaborato planimetrico

Ultima planimetria in atti sostituisce il presente mod. EP/2 prot. 15/03/1999 data 21/06/2016 n. T24314 - Richiedente: Telematico
Data presentazione 15/03/1999 sostituita da 21/06/2016 n. T24314 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala: 1/500 - Fattore di scala digitale: 1/500

Firmato Da: DONI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 336375376355499a717a574ef4f49bed

MODULARO
F. 119 (anno 487)

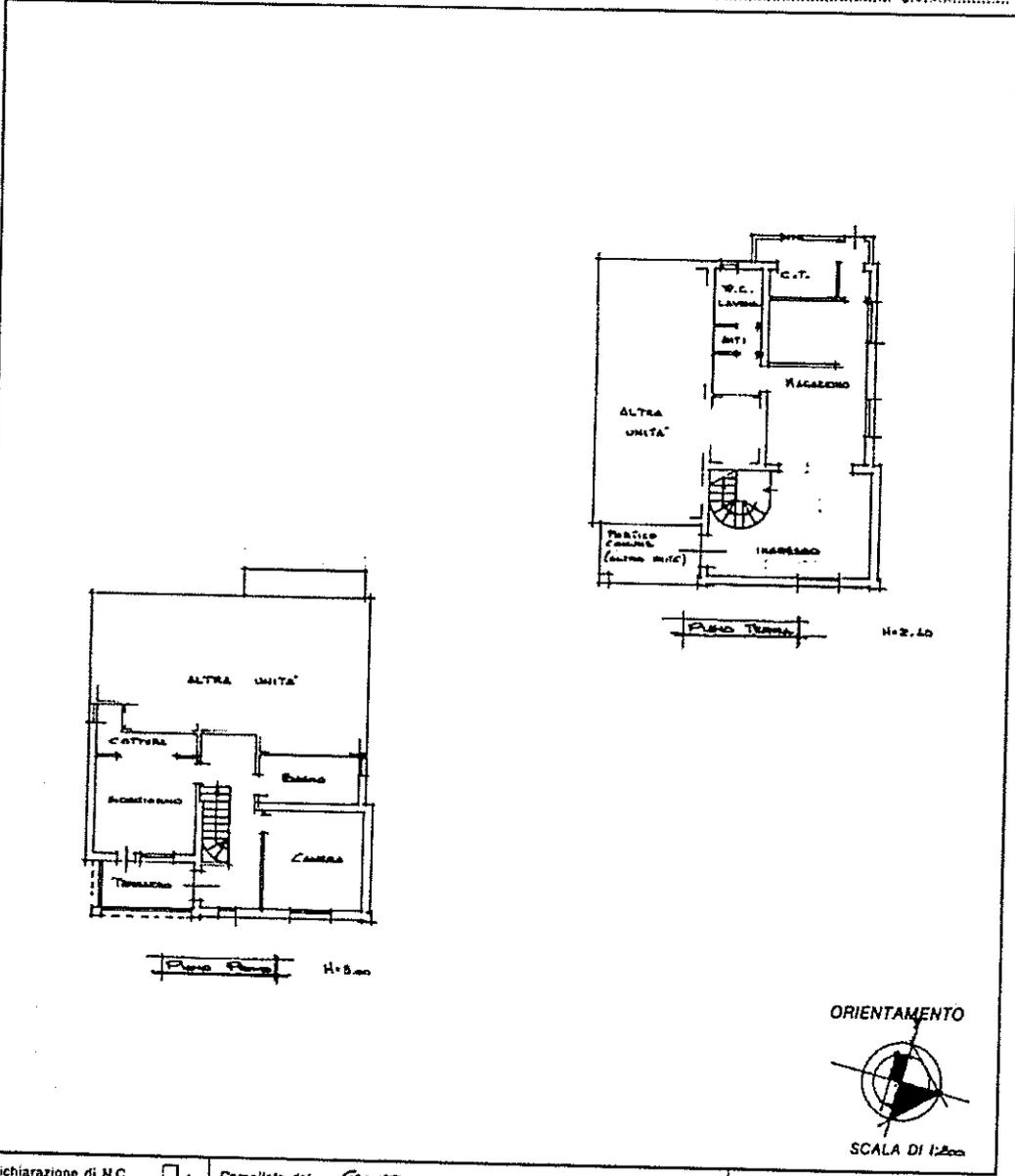


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 9N (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di CARBONERA via CARONA civ. 22



Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>GEOMETRA</u>
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	(Cognome e nome)
Identificativi catastali	Di <u>DATA</u> <u>UGO</u>
F. <u>2-1</u>	Iscritto all'albo de <u>GEOMETRI</u>
n. <u>206</u> sub. <u>2</u>	della provincia di <u>TERRACINA</u> n. <u>1217</u>
	data <u>Mar. 1999</u> Firma <u>[Signature]</u>

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 15/03/1999 - Data: 21/06/2016 - n. T26057 - Richiedente: [REDACTED]
Totale scelti: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 15/03/1999 - Data: 21/06/2016 - n. T26057 - Richiedente: [REDACTED]
Totale scelti: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

1210101

Firmato Da: DONI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 358375376356599a717a574e14145bd