

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 1059/2011

MANDANTE: UNICREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.

DEBITORI:



GIUDCE DELEGATO: DOTT.SSA ALESSANDRA BURRA

PERITO ESTIMATORE: ARCH. MAURIZIO VARAGO

PERIZIA DI STIMA DEL BENE IMMOBILE

Loria 30.03.2016

Il Tecnico Estimatore

Arch. Maurizio Varago

1. INCARICO

In data 28.10.2015, il G.E. Dott.ssa Alessandra Burra del tribunale di Treviso, ha conferito al sottoscritto Arch. Maurizio Varago, con studio professionale a Montebelluna (TV) in via Montello n.80/7, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Treviso al n. 705, l'incarico quale perito estimatore per l'immobile pignorato.

2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli e prestato giuramento di rito in data 30.11.2015, il sottoscritto perito estimatore eseguiva un primo sopralluogo presso gli immobili ubicati a Loria (TV) in via Crosera n. 30, in data 5 febbraio 2016, previo accordo con il custode IVG di Treviso. Purtroppo, per motivi sopravvenuti, il Custode non ha potuto presentarsi al sopralluogo e si è pertanto reso necessario un secondo sopralluogo in data 18 marzo 2016.

Nel corso dei sopralluoghi sono stati ispezionati i luoghi ed effettuati i rilievi metrici e fotografici.

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili per l'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la legittimità dello stato di fatto, si rendevano necessarie:

- Visure telematiche presso il Catasto di Treviso per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative agli immobili
- Verifica di eventuali pratiche edilizie depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Loria
- Richiesta presso lo studio del Notaio dott.ssa Graziella Barone di Cornuda per ottenere la copia dell'atto di compravendita degli immobili.
- Verifica presso l'Agenzia delle Entrate di eventuali contratti di locazione stipulati prima della trascrizione del pignoramento
- Verifica presso l'Agenzia delle Entrate di eventuali iscrizioni e trascrizioni

Espletate le opportune verifiche, il sottoscritto espone di seguito il risultato delle proprie indagini e deduzioni.

3. FORMAZIONE DEI LOTTI:

Considerato il fatto che i beni pignorati comprendono per l'intero un'unità immobiliare ad uso abitazione, il sottoscritto perito estimatore ritiene opportuna la formazione di un unico lotto.

4. LOTTO UNICO

4.1 Ubicazione e destinazione urbanistica

Il compendio immobiliare, costituito da una casa su scoperto di proprietà che si sviluppa al piano interrato, al piano terra e al piano primo, è situato in via Crosera n. 30 nel centro di Loria (TV).

La casa si affaccia, a Ovest, su via Crosera, e su tutti gli altri lati nello scoperto di proprietà. l'accesso all'immobile avviene da strada pubblica, Via Crosera.

Gli edifici ricadono in zona individuata (ALLEGATI 6a E 6b) dallo strumento urbanistico vigente P.I. (Piano degli Interventi) come zona C1 – 84 soggetta a Intervento Diretto con Indice Edificatorio pari 1 mc/mq, Indice di Copertura 40%, Altezza H.= ml. 8.50, destinazione residenziale.

4.2 Identificazione catastale

Gli immobili sono così identificati (ALLEGATI 2.a.b.c.d.e):

Casa ad uso civile abitazione con scoperto privato che si sviluppa al piano interrato, piano terra e piano primo, così censita al Catasto dei Fabbricati:

Comune di Loria - sez. B - Fg 4 - particella 37 – sub 1 - Categoria A/2 - Classe 1 - vani 12,5
- Rendita € 1.032,91

4.3 Confini

La casa confina con Via Crosera a Ovest, con mappale 1544 a Sud, con mappale 1592 a Est e con mappale 1627 a Nord.

4.4 Servitù attive e passive

La vendita dei beni avverrà nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, con tutti i diritti, ragioni e azioni, dipendenze, pertinenze, accessori, servitù attive e passive.

L'immobile non risulta gravato da servitù.

4.5 Proprietà e provenienza dell'immobile

L'immobile risulta essere pervenuto ai Sigg. [REDACTED] come generalizzati in atti, in forza dell'atto di compravendita del 05.04.2007 a rogito del Notaio Dott.ssa Graziella Barone di Cornuda, rep. N 48463/8061, trascritto a Treviso in data 26.04.2007 ai numeri 19957/11456.

Si omette la produzione della certificazione ultraventennale in quanto è stata depositata relazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c., a firma del Notaio Dott.

Michele Manente di Venezia del 18.05.2012, agli atti.

4.6 Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Come già riportato nella certificazione di cui sopra del Notaio Michele Manente, l'immobile è gravato dalle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che si sintetizzano di seguito:

- TRASCRIZIONE del 26.04.2007 – Registro Particolare 11456 Registro Generale 19957

Pubblico ufficiale Notaio GRAZIELLA BARONE - repertorio 48463/8061 del 05.04.2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 26.04.2007 – Registro Particolare n. 5281 Registro generale n. 19958

Pubblico Ufficiale Notaio GRAZIELLA BARONE rep. 48464/8062 del 05.04.2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

- TRASCRIZIONE del 06.02.2012 – Registro Particolare n.3040 Registro Generale n. 3924

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO – rep. 1611 del 15.12.2011

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Da ispezione ipotecaria effettuata in data 29.01.2016 non è emersa alcuna ulteriore iscrizione (ALLEGATO 3):

4.6 INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

A seguito di accertamento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso in data 09.02.2016 è emerso che nell'esecuzione immobiliare n. 1059/11 non ci sono ulteriori intervenuti.

4.7 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un casa di civile abitazione con scoperto privato che si sviluppa ai piani interrato, terra e primo.

Il fabbricato si compone di due corpi uniti ma distinti; un corpo principale più alto ubicato fronte strada, che sarà d'ora innanzi denominato Corpo A, e un corpo più basso che sarà d'ora innanzi denominato Corpo B.

Il corpo A ha struttura in sassi e solai, non interamente visibili perché controsoffittati, probabilmente in legno.

Il corpo B si compone a sua volta di due parti; la parte retrostante più antica, in sassi con solai e copertura in legno e la parte a sud che è composta da un corpo, al piano terra, che aveva in origine tetto piano in cemento e una sopraelevazione, costituente un loggiato con struttura in acciaio e legno.

Tutta la copertura è in coppi; le grondaie e i pluviali sono in lamiera pre-verniciata, salvo che per la parte a nord del corpo B, dove sono in lamiera zincata.

Tutta la casa è stata intonacata all'esterno in epoca relativamente recente anche se gli intonaci non sono mai stati dipinti e presentano screpolature, distacchi, umidità di risalita e infiltrazioni di umidità.

I serramenti sono relativamente recenti; sono in legno di tipo a monoblocco e hanno specchiature costituite da vetrocamera.

L'abitazione ha una superficie utile calpestabile interna di mq 197 circa, oltre a un loggiato al primo piano e una cantina al piano interrato; essa è così composta:

Al Piano Terra

- Ripostiglio (soggiorno in catasto) mq 28.80
- Corridoio mq 10.20
- Bagno (completo di wc, lavabo, bidet e doccia) mq 5.20
- Camera mq 15.90
- Camera mq 12.50
- Stanza mq. 11.25
- Stanza mq 12.90
- Ripostiglio mq. 4.45

Al Piano Primo

- Camera mq. 16.10
- Camera mq. 15.48
- Soggiorno mq 18.00
- Cucina mq 15.45
- Soffitta mq 17.80
- Corridoio mq 4.70
- Bagno completo di doccia, vasca, bidet, w.c. e lavabp di mq 8.05
- Loggiato 12.50

Al piano interrato

- Cantina mq 6.90

L'abitazione ha le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- Scala in legno

- Pareti interne in sassi intonacate a civile e tinteggiate

- Pavimenti in gres o laminato.

- Serramenti in legno con vetrocamera, scuretti in legno, porte interne in legno

- Davanzali e soglie in marmo

- Portoncino di ingresso con scuretti dotati di serratura e tre punti chiusura

- Impianti elettrico ed idraulico

- Impianto di riscaldamento costituito da termosifoni alimentati da caldaia autonoma a gas metano

- Impianto televisivo provvisto di antenna esterna

Il fabbricato è provvisto di allacciamento all'acquedotto, alla rete elettrica e alla rete del gas metano.

Nell'alloggio si riscontrano i seguenti vizi e difetti:

All'esterno, come già illustrato, le murature presentano umidità di risalita su tutto il fabbricato e qualche distacco di intonaco. Sarebbe necessario procedere con infiltrazioni, alla base delle murature, per bloccare l'umidità capillare e isolare le stesse, dalla pioggia battente sul marciapiedi, con una guaina risvoltata.

All'interno lo stesso fenomeno di umidità di risalita riscontrato all'esterno provoca distacchi di pittura, muffe e degrado in molti punti del piano terra.

Il lotto risulta interamente recintato con muretti in cemento armato con soprastante rete.

Tali recinzioni, sui lati nord, est e sud non sembrano all'interno della proprietà. La recinzione fronte strada invece, è certamente in proprietà; essa è di recente costruzione costituita da muretto in calcestruzzo armato e colonne in acciaio predisposte alla messa in opera di cancelli, pedonale e carraio, che non risultano però esserci.

4.8 REGOLARITA' EDILIZIA

4.8.1 Conformità urbanistica

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Loria non sono state rinvenute pratiche edilizie come risulta dalla corrispondenza, a mezzo PEC, con Ufficio Urbanistica di Loria (ALLEGATO 4).

A seguito della prima risposta, il sottoscritto ha effettuato una nuova richiesta volta a comprendere se l'immobile risultasse già edificato alla data del 1 settembre 1967 e se, in quella data lo stesso rientrasse o meno nella eventuale perimetrazione del centro abitato.

Come risulta dalla risposta del Dirigente dell'Ufficio Urbanistica, geom. Fabio Pellizzari, ci si deve riferire alla mappa storica risalente al 1839 che, pare, rappresentare un fabbricato sulla medesima posizione, e delle stesse dimensioni di quello attuale. Inoltre, lo stesso Dirigente, dichiara che la perimetrazione del centro abitato è avvenuta in data 11.10.1968 con delibera del C.C n. 82.

In seguito a quanto sopra, il sottoscritto, non ritenendo sufficienti le risposte avute dall'Ufficio Urbanistica Comunale, ha ritenuto doveroso effettuare un'ulteriore ricerca presso la Regione Veneto Ufficio Infrastruttura Dati Territoriali, dove sono depositate foto aeree risalenti al 1967 e precedenti. (Allegato 7)

Da tale ricerca, avvenuta presso il deposito cartografico di Mestre in data 10.02.2016 è emerso che nella foto n. 269 dell'IGM del 1967, il fabbricato era certamente esistente nella sua conformazione attuale come confermata anche dalla successiva foto del 1981 n. 03B_746.

Alla luce di quanto sopra, posto che il fabbricato risulta evidenziato, con posizione e dimensioni che, pare, corrispondano a quelle attuali, sulla foto aerea del 1967, verosimilmente, si può affermare che il fabbricato possa dichiararsi "ante 67" e possa dunque ritenersi legittimo.

Deve invece ritenersi illegittima la recinzione fronte strada sul lato Ovest, di epoca recente.

Quanto sopra comporterebbe la presentazione di SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) in sanatoria, con i seguenti costi:

- € 516,00 per sanzione amministrativa
- € 60,00 per diritti di segreteria
- € 1000,00 + iva + contributi previdenziali per spese tecniche

La pratica edilizia e le sanzioni sopra esposte sono riferite al momento della stesura della presente perizia; una valutazione certa potrà essere effettuata solo al momento della presentazione della sanatoria.

Non risultando disponibili, presso gli Uffici Comunali, altri documenti, si evidenziano le seguenti circostanze:

- Il fabbricato risulta privo di documentazione inerente il consumo energetico.
- Non sono disponibili i certificati di conformità degli impianti
- Non è disponibile documentazione che attesti o descriva il grado di antisimicizia dell'immobile.

4.8.2 Conformità catastale

Dopo sopralluogo, con la scorta della documentazione catastale, il sottoscritto ha provveduto ad un confronto con lo stato di fatto trovandolo, sostanzialmente, corretto.

4.9 DISPONIBILITA'

L'immobile al momento della redazione della perizia risulta libero.

Da verifica presso Agenzia delle Entrate in data 08.02.2016, non risultano contratti di locazione in essere.

4.10 POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE

Per la conformazione del fabbricato, la sua disposizione e il modesto scoperto privato di cui l'immobile dispone, non si ritiene divisibile l'immobile con costi contenuti.

4.11 CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile non dispone di attestato di prestazione energetica. Da una sommaria analisi dell'immobile, posto che i vetri alle finestre sono di tipo vetrocamera, che non vi è alcun isolamento termico sulle pareti perimetrali e che non risultano installati pannelli solari né fotovoltaici, si ipotizza che l'immobile rientri in una classe energetica molto scarsa.

4.12 SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

Trattandosi di casa singola non risultano pendenze di tipo condominiale.

4.13 STIMA

Per la stima sono state considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, ed in particolare:

Il bene oggetto di perizia si trova nelle vicinanze del centro storico di Loria, in zona comoda ai servizi di prima necessità, in un contesto discreto.

L'edificio non è di recente costruzione, e le condizioni di manutenzione del bene sono mediocri, con presenza di muffe, cavillature e infiltrazioni d'acqua.

Il criterio di stima applicato è il Metodo comparativo di mercato, eseguito mediante un'indagine del mercato immobiliare e tramite colloqui con Agenzie immobiliari della zona, con riferimento ad unità residenziali con le stesse caratteristiche di quello in esame.

E' stato, infine, considerato che il mercato degli alloggi sta risentendo della grave crisi in cui versa attualmente il settore immobiliare.

Tutto ciò considerato, si ritiene di valutare il bene come segue:

Superficie commerciale convenzionale:

- Piano terra mq. 135.00 x 1/1 =	mq 135.00
- Piano primo mq. 98.50 x 1/1 =	mq 98.50
- Piano primo soffitta mq. 21.50 x 1/2 =	mq 10.75
- Piano primo loggia mq. 15.00x1/3=	mq 5.00
- Area scoperta mq. 163x1/10=	mq. 16.30

Somma superficie commerciale convenzionale mq. 265.55

Il sottoscritto estimatore ritiene di applicare un prezzo unitario medio del bene **nelle condizioni in cui si trova** di € 850.00/mq per cui il valore del bene risulta:

mq 265.55 x €/mq 850= € 225.717,50 arrotondati a 225.000,00 (diconsi euro duecentoventicinquemila/00).

a detrarre per presentazione SCIA in sanatoria e sanzioni..... € 1.576,00

- per verifica e dichiarazione conformità impianto elettrico..... € 1.000,00

- per verifica e dichiarazione conformità impianto riscaldamento.....€ 1.000,00

- per verifica e dichiarazione conformità impianto idro-sanitario.....€ 1.000,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO €€ 220.424,00

Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato, quindi € 220.424 x 20% € 44.084,80

VALORE BASE DEL LOTTO UNICO € 176.339,20 che si arrotonda a175.000,00

(diconsi euro centosettantacinquemila/00)

Montebelluna 18.02.2016

Il Perito estimatore

Arch. Maurizio Varago

ALLEGATI:

1) ATTO DI COMPRAVENDITA DEGLI IMMOBILE

2) VISURE CATASTALI

a. Visura Catasto Urbano

b. Visura catastale storica per immobile

c. Estratto di mappa

d. Elaborato planimetrico

e. Planimetrie catastali

3) ISPEZIONI IPOTECARIE in data 29.01.2016

4) CORRISPONDENZA CON COMUNE DI LORIA

5) ESTRATTO PATI – CATASTO AUSTRIACO

6) PIANO INTERVENTI – TAV 13.3.C ed ESTRATTO

7) FOTO AEREA 1967

8) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

9) SCHEDA SINTETICA

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0190861 del 21/03/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Loria

Via Crosera

civ. 30

Identificativi Catastali:

Sezione: B
Foglio: 4
Particella: 37
Subalterno: 1

Compilata da:
Baraciolli Patricia

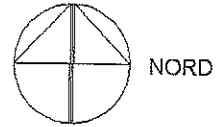
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

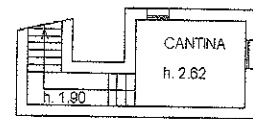
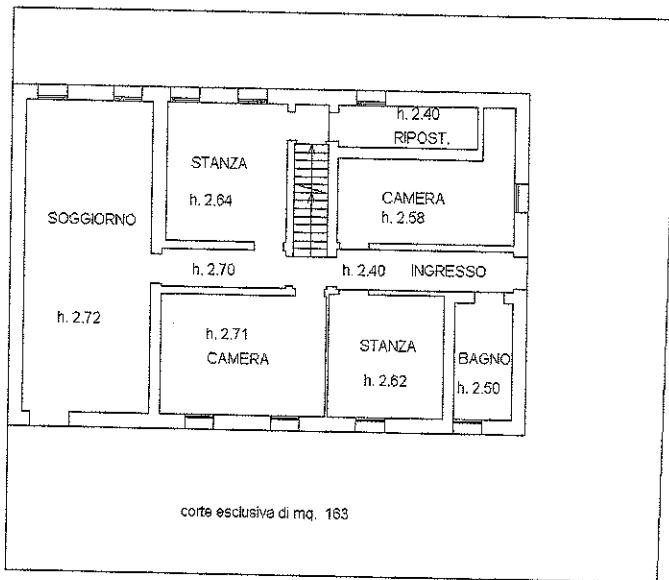
N. 2055

Scheda n. 1

Scala 1:200



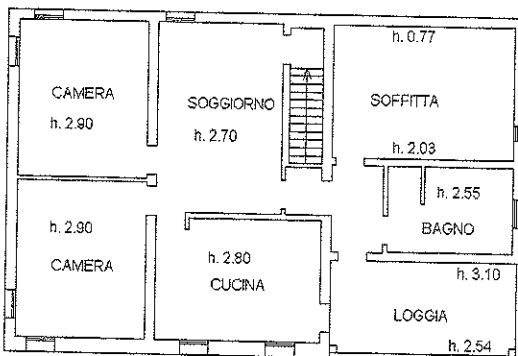
PIANO TERRA CON CORTE ANNESSA



PRIMO PIANO SOTTOSTRADA

10 metri

PIANO PRIMO



Catasto del Fabbricati - Situazione al 02/12/2015 - Comune di LORIA (E692) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 4 - Particella: 37 - Subalterno: 1 >
VIA CROSERA n. 30 piano: S1-T-1;

Ultima planimetria in atti

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 1059/2011

MANDANTE: UNICREDIT S.P.A.

DEBITORE:



GIUDCE DELEGATO: DOTT.SSA ALESSANDRA BURRA

PERITO ESTIMATORE: ARCH. MAURIZIO VARAGO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

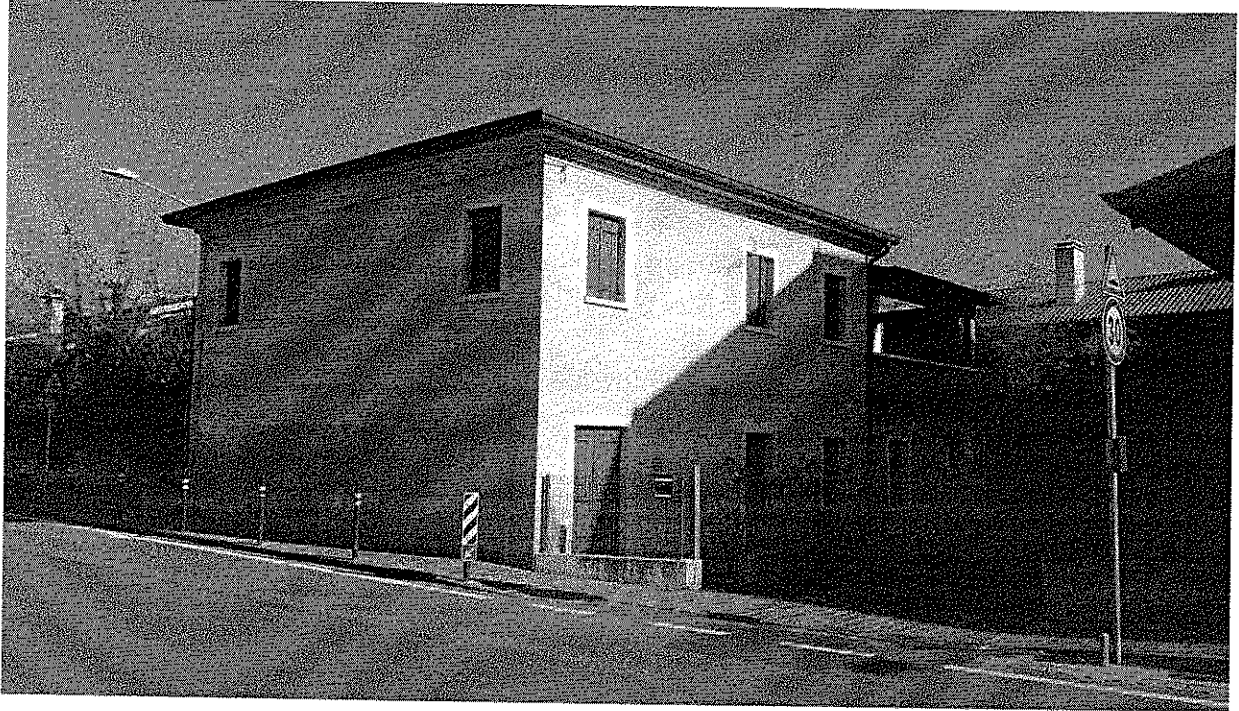
Loria 18.02.2016

Il Tecnico Estimatore

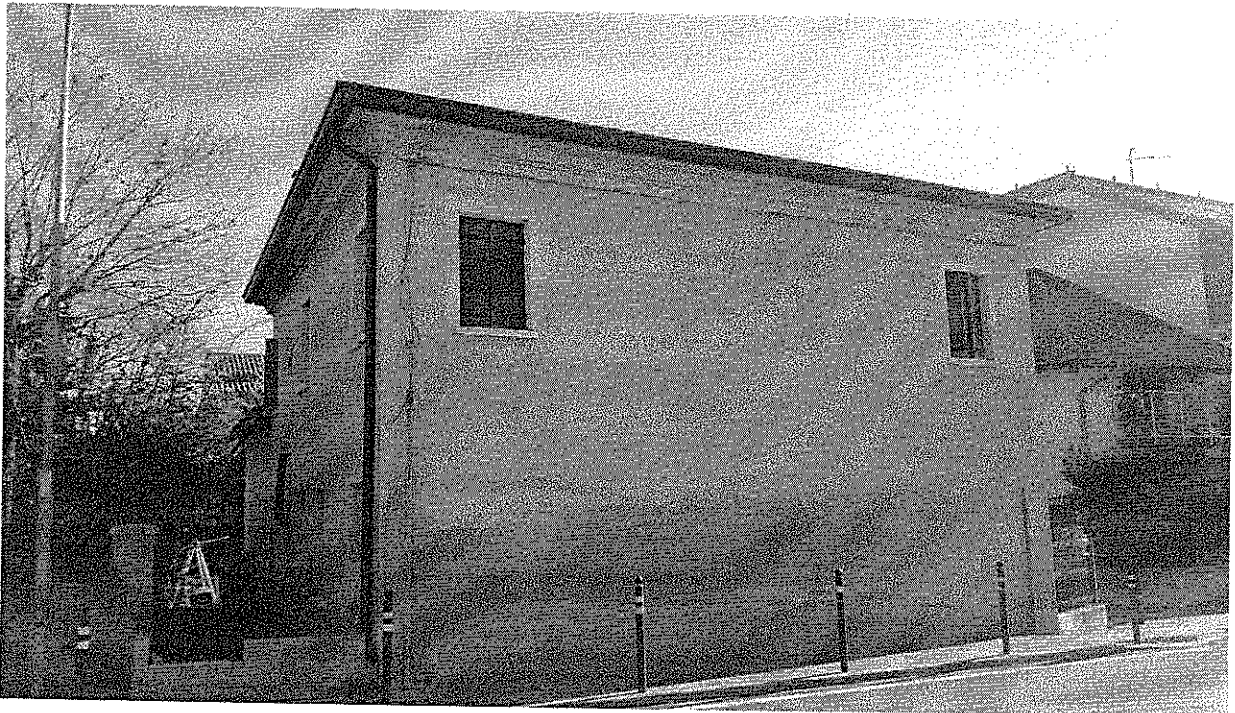
Arch. Maurizio Varago

VISTE ESTERNE

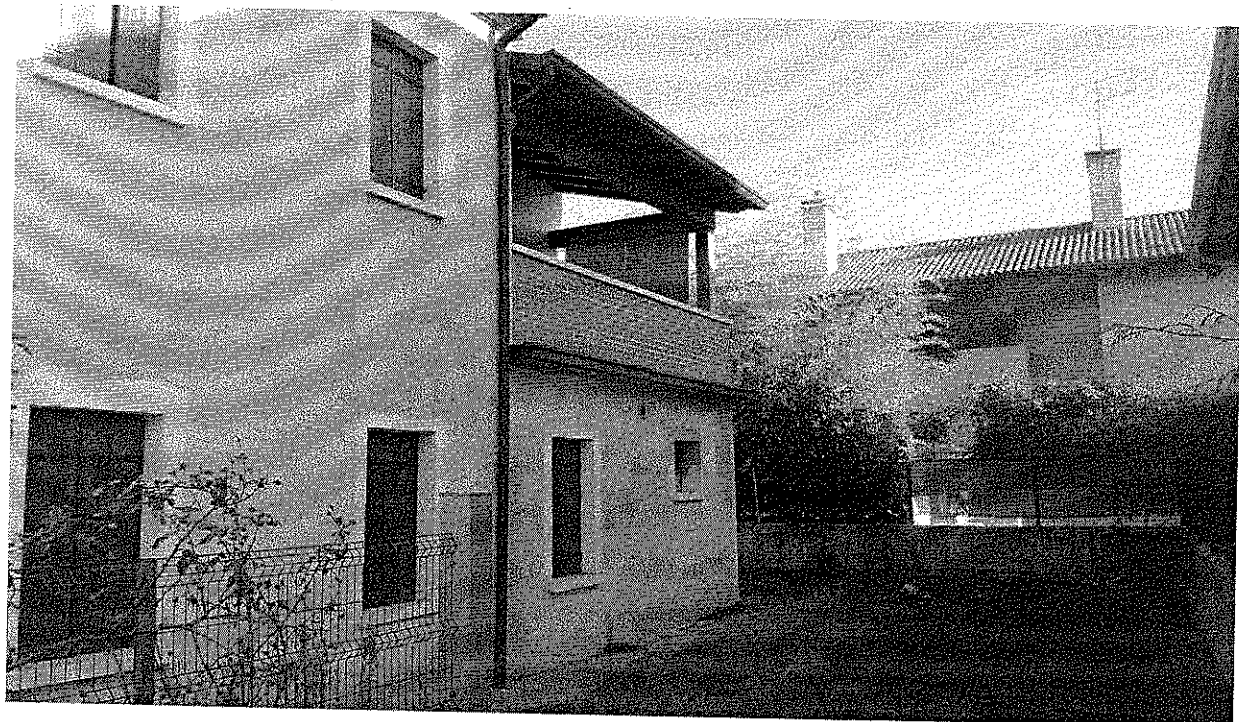
VISTA DA SUD-OVEST



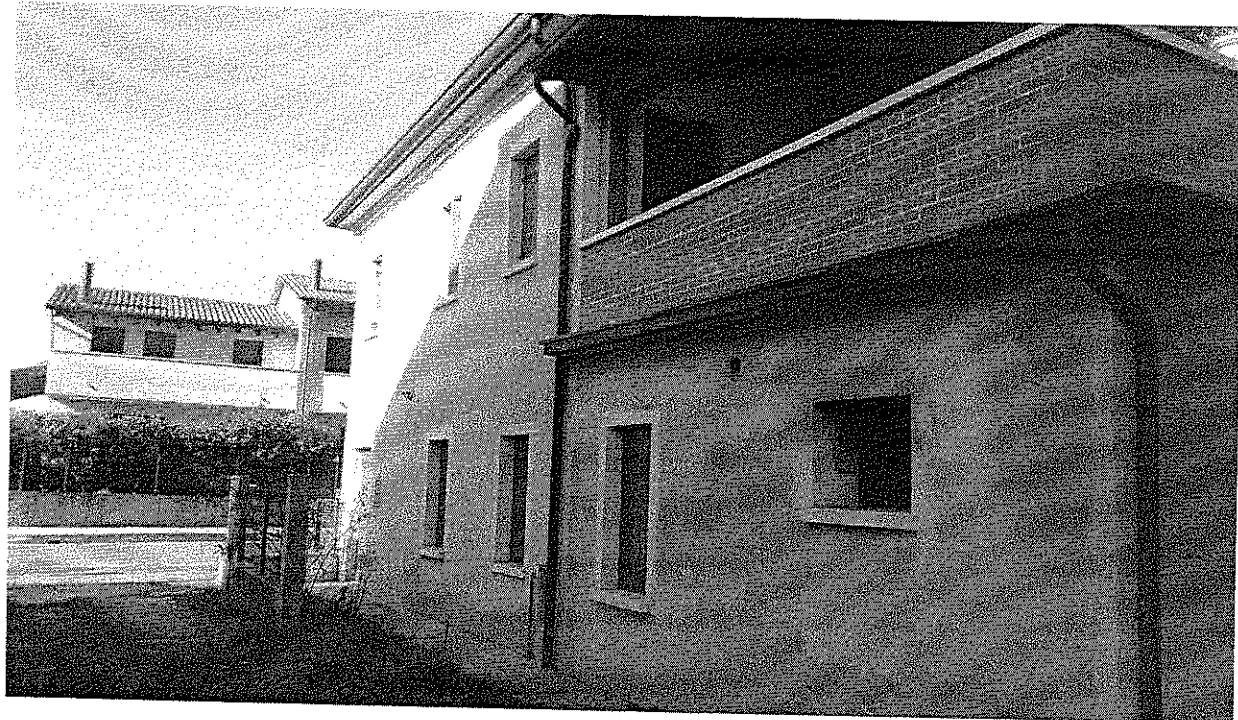
VISTA DA NORD/OVEST

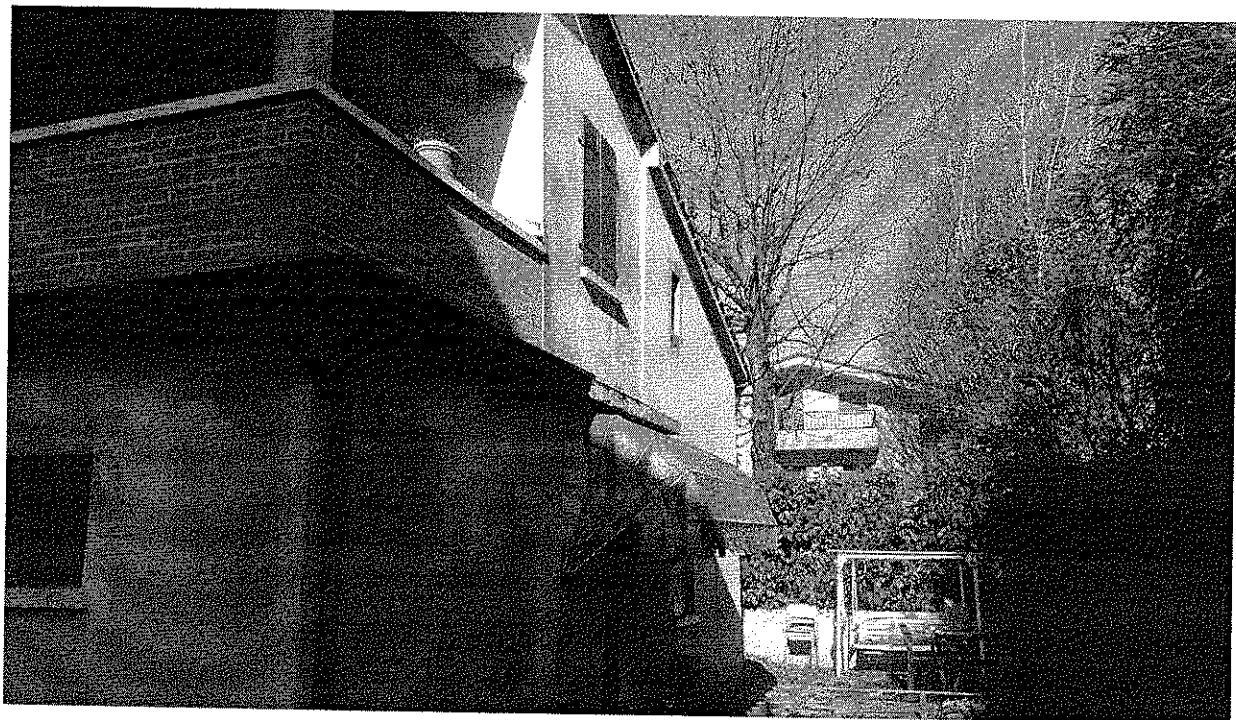


VISTA DEL CORTILE DA SUD/OVEST

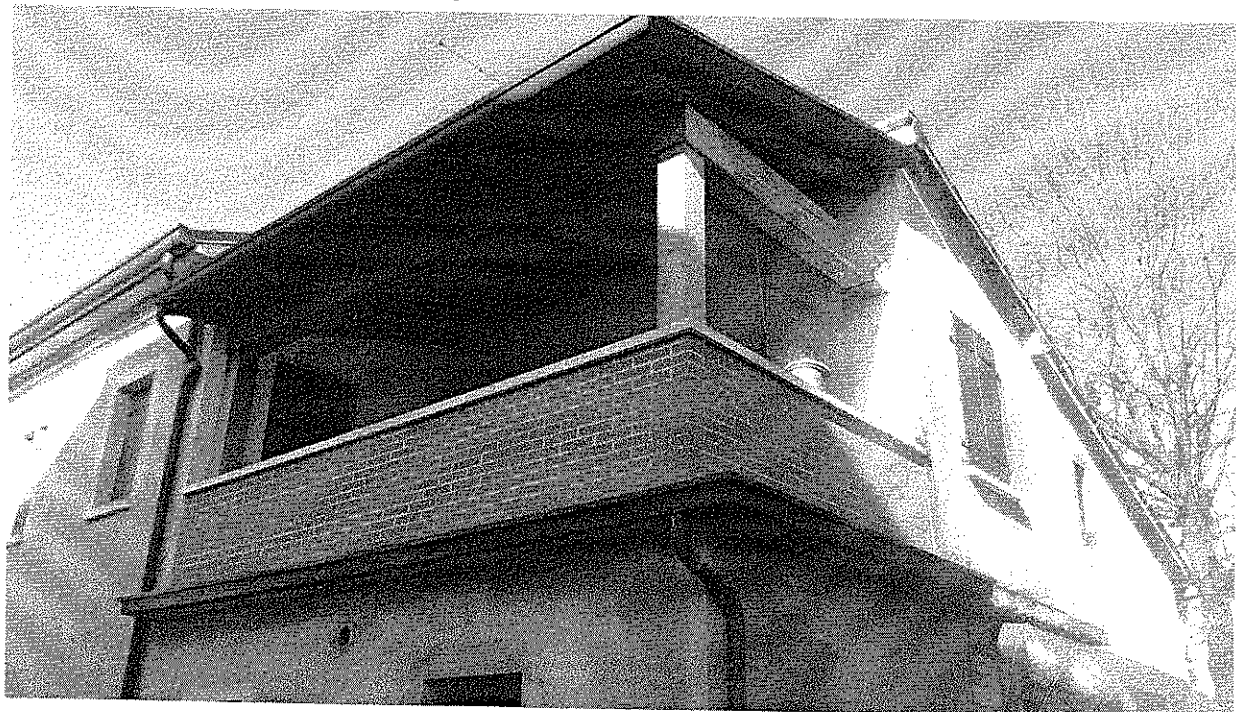


VISTA CORTILE DA SUD/OVEST

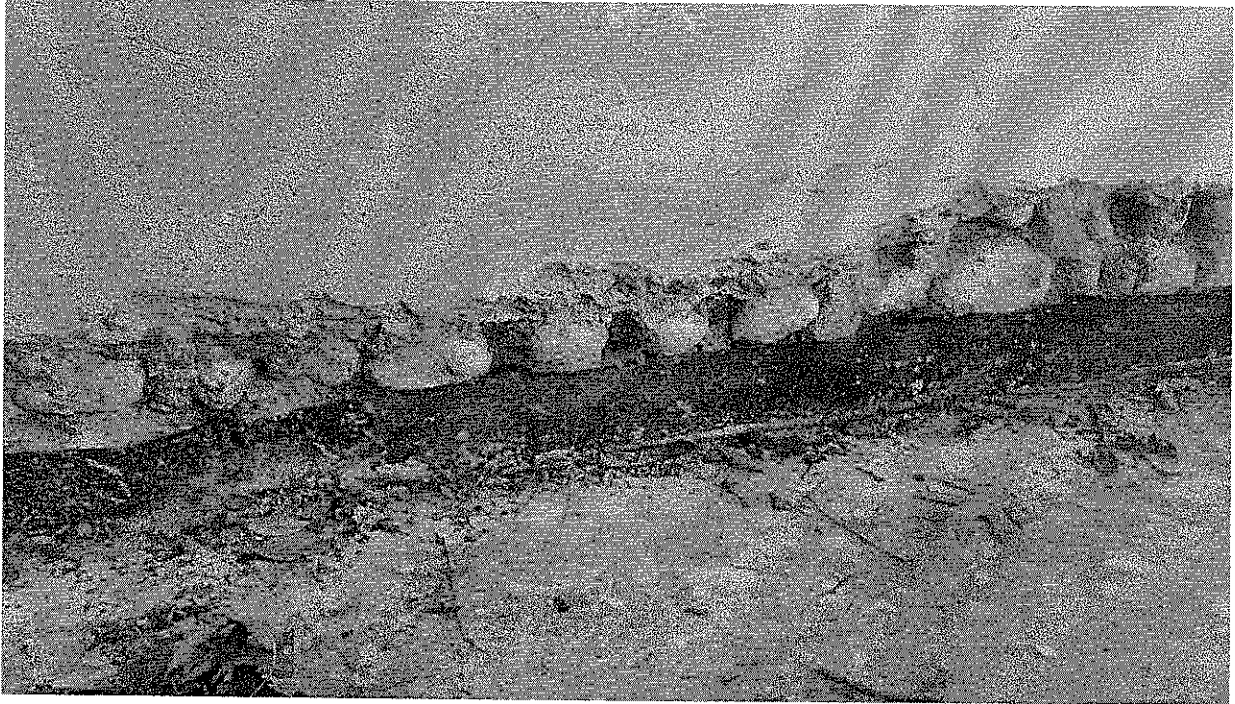




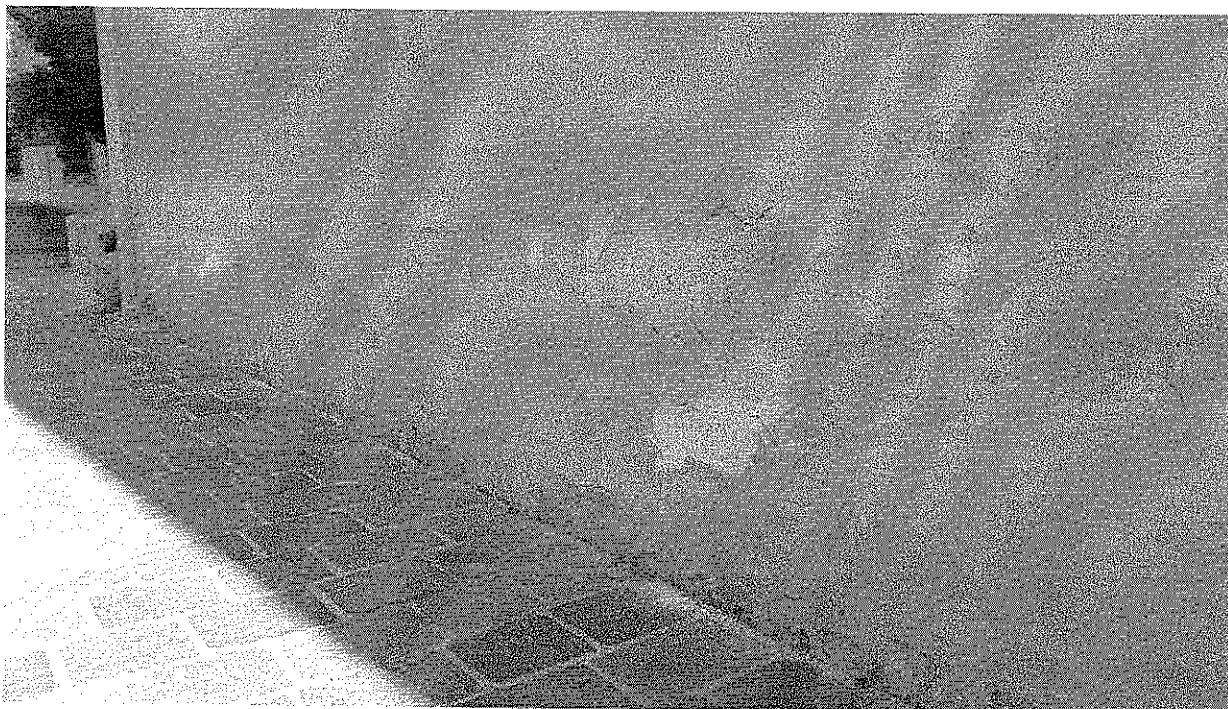
PARTICOLARE LOGGIATO PRIMO PIANO



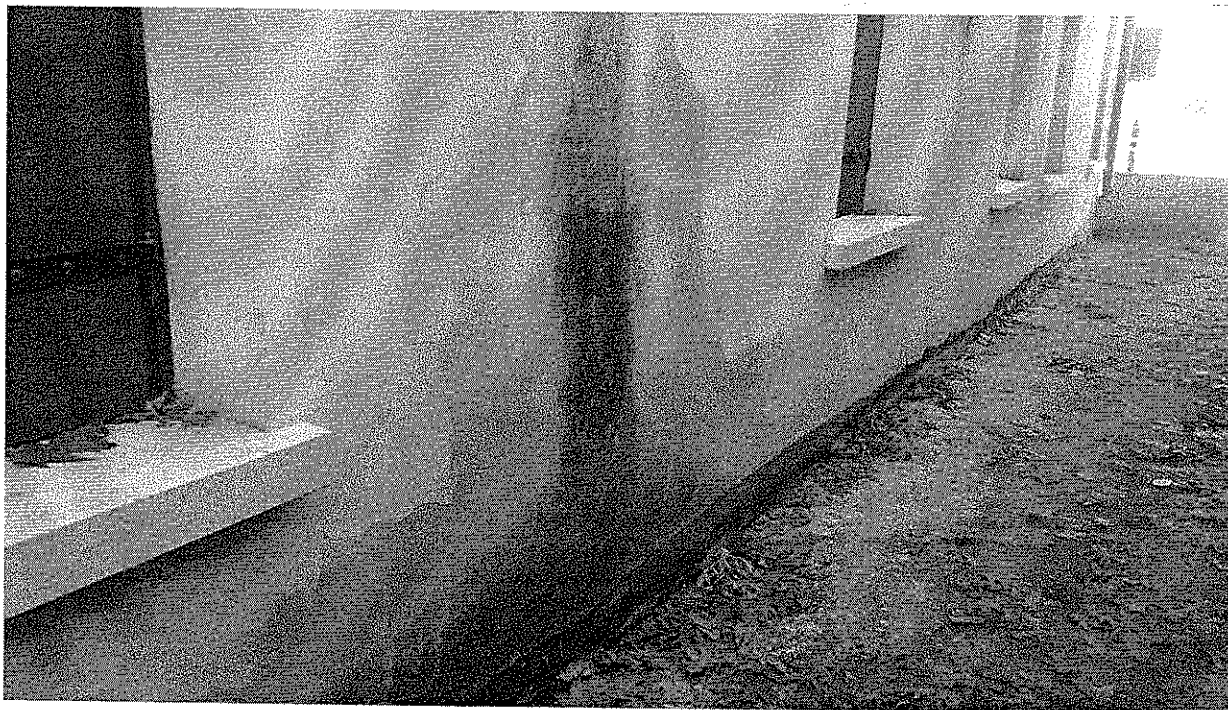
PARTICOLARE MURATURA IN SASSI LATO NORD



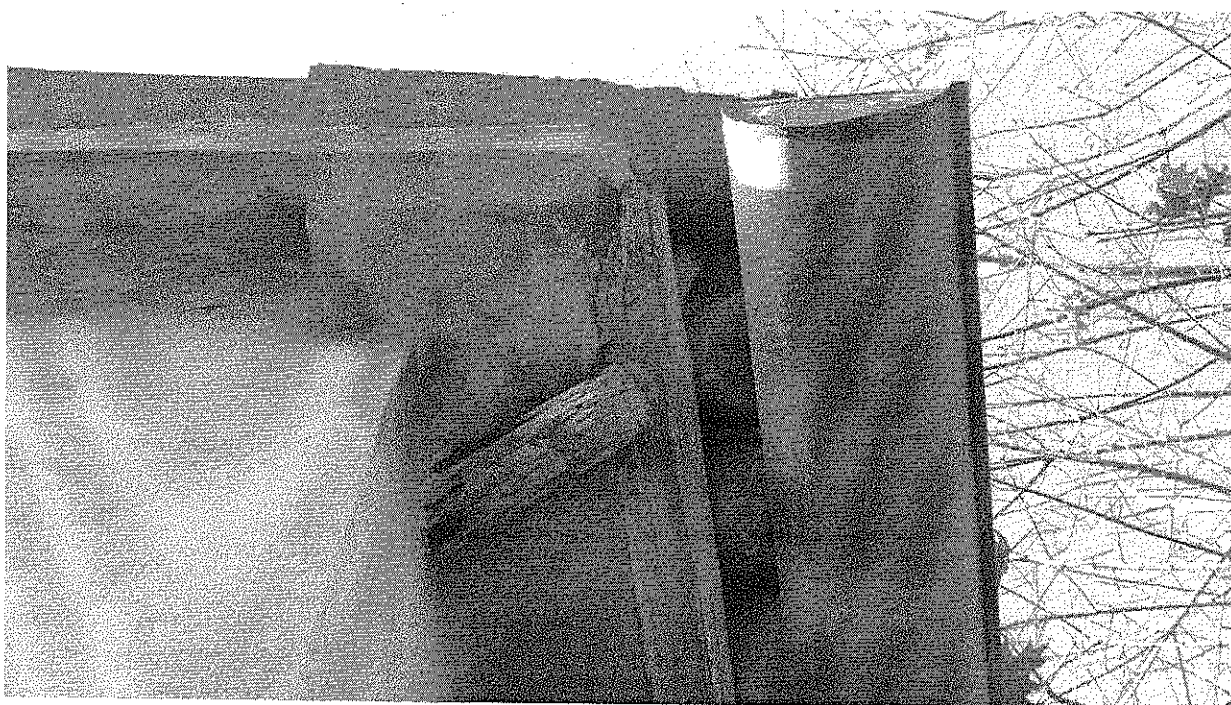
PARTICOLARE UMIDITA' DI RISALITA E DISTACCO INTONACI LATO OVEST



PARTICOLARE INFILTRAZIONE D'ACQUA LATO NORD



PARTICOLARI SPORTO COPERTURA IN LEGNO CORPO BASSO



PARTICOLARE ALLACCIAMENTO RETE IDRICA



PARTICOLARE TAPPO ISPEZIONE FOGNATURE

