

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 685/2009

promossa da

[REDACTED]

con Avv. fi [REDACTED]

contro

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: dr. Andrea V. CAMBI

perito stimatore: dr.ssa Cristina RUSALEN

Data nomina perito: 02.07.2013

Data prossima udienza: 22.01.2014

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA DEI BENI IMMOBILI

1.0 FORMAZIONE LOTTI

Considerate le caratteristiche degli immobili, un edificio unifamiliare con area scoperta ad uso esclusivo, il sottoscritto perito ritiene che gli stessi formino un unico lotto.

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

COMUNE: ORSAGO

INDIRIZZO: via Bionzere n. 4

ACCESSIBILITA': l'accesso principale alla proprietà avviene da via Bionzere lungo il lato nord-ovest del lotto attraverso un accesso carrabile ed un accesso pedonale.

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI ORSAGO - G123

Identificazione catastale dei beni risultante dall'atto di pignoramento:

Catasto Terreni: FOGLIO 5

m.n. 505 – Ha 0.02.27

m.n. 425 – Ha 0.02.30

m.n. 426 – Ente urbano – Ha 0.06.67

Catasto Fabbricati – FOGLIO 5

m.n. 505 – Cat. A/5 – Vani 4,5

m.n. 426 sub 3 – Cat. C/2

m.n. 426 sub 4 – Cat. A/4

m.n. 426 sub 5 Nat. CO

Identificazione catastale risultante dalle visure effettuate:

al Catasto Terreni – FOGLIO 5

m.n. 426 – Ente urbano – Ha 0.06.49 per frazionamento del 06.10.1999

(il m.n. 505 ed il m.n. 425 sono stati soppressi e uniti al m.n. 426 poi frazionato nel 1999)

al Catasto Fabbricati – FOGLIO 5

m.n. 426 sub 3 - PT- Cat. C/2 – Cl. 3 – 19 mq - € 38,27

m.n. 426 sub 4 – PT-1 – A/3 Cl. 2 – 10,5 vani - € 569,39

m.n. 426 sub 5 – Area Urbana

(il m.n. 426 sub 2 è stato soppresso e sostituito dal m.n. 426 sub 4 ed il m.n. 426 sub 1 è stato variato con il m.n. 426 sub 5 con frazionamento per costituzione di area urbana)

Nelle planimetrie catastali il m.n. 423 sub 5 è indicato come m.n. 426 sub 1 - B.C.N.C. ai sub 3 e 4 area scoperta di mq 552 (superficie ante frazionamento).

1.3 CONFINI DEL LOTTO

Al C.T. il m.n. 426 confina a nord, nord-ovest con via Bionzere e m.n. 1044, ad est con m.n. 504, a sud con m.n. 409 ed a ovest con mm. nn. 705, 34, 543 e via Bionzere.

1.4 DITTA INTESATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

[REDACTED] - per il diritto di 1/1 della piena proprietà.

Titoli di provenienza

- 1) Atto di compravendita del 15.06.1967 di rep. 28212 Notaio Enrico Sartorio di Conegliano (TV), trascritto a Treviso ai nn. 11880/10547 con il quale:
 - [REDACTED] acquistano proindiviso ed a quote uguali tra loro:
C.T. - Fg. 5 - m.n. 425 di Ha 0.02.30
C.F. - Fg. 5 - m.n. 426 – A/4 – vani 4;
 - [REDACTED] acquistano, proindiviso ed a quote uguali tra loro, la nuda proprietà di:
C.T. - Fg. 5 - m.n. 505 di Ha 0.02.87.
- 2) Atto di donazione del 02.12.1993 di rep. 55073 Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto (TV), trascritto a Treviso il 17.12.1993 ai nn. 30977/22920 con il quale [REDACTED] A dona a [REDACTED] E il totale usufrutto ad essa spettante relativamente al m.n. 505 di Ha 0.02.27 con sovrastante fabbricato, oggetto di pignoramento.
- 3) Atto di cessione diritti reali a titolo oneroso del 12.01.1994 di rep. 55600 Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto (TV), trascritto a Treviso il 01.02.1994 ai nn. 2802/2256 con il quale [REDACTED] E acquista ½ della nuda comproprietà dell'ex m.n. 505, e ½ della proprietà indivisa dei mm.nn. 425 e 426, oggetto di pignoramento.

1.5 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base della certificazione rilasciata dal Servizio di Pubblicità Immobiliare (S.P.I.) di Treviso, aggiornata alla data del 15.02.2010.

1. Trascrizione in data 24.11.2009 ai nn. 43603/26439

Atto di pignoramento immobiliare in data 29.10.2009 di rep. 5733/2009 del Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED], con [REDACTED] e a carico di [REDACTED] E per la quota di 1/1 della piena proprietà per i seguenti mappali:

C.T.- Fg. 5 - m.n. 505 – Ha 0.02.27

m.n. 425 – Ha 0.02.30

m.n. 426 – EU – Ha 0.06.67

C.F.- Fg. 5 - m.n. 505 – Cat. A/5 – vani 4,5

m.n. 426 sub 4 – Cat. A/4
m.n. 426 sub 3 – Cat. C/2
m.n. 426 sub 5 – Cat. C/0

1. Iscrizione in data 16.07.2004 ai nn. 30124/7384
Ipoteca volontaria a garanzia di apertura di mutuo fondiario in data 08.07.2004 di rep. 1137/291 Notaio Bandieramonte Francesco di Pordenone (PN) per € 300.00,00, capitale € 150.000,00 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] – per la quota dell'intero della proprietà per i seguenti mappali:
C.F. - Fg. 5 - m.n. 426 sub 4 – Cat. A/3 – vani 10,5
m.n. 426 sub 3 – Cat. C/2 – mq 19
m.n. 426 sub 5 – Cat. C/0 corte
Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]
2. Iscrizione in data 16.10.2006 ai nn. 51141/13180
Ipoteca legale in data 11.10.2006 di rep. 136339/113 [REDACTED] per € 4.108,52, capitale € 2.054,26 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] – per la quota dell'intero della proprietà per i seguenti mappali:
C.F. - Fg. 5 - m.n. 505 - Cat. A/5 – vani 4,5.
3. Iscrizione in data 09.03.2007 ai nn. 11677/2897
Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 16.05.2006 di rep. 6367 Tribunale di Treviso (TV) per € 110.00,00, capitale € 62.477,47 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota dell'intero della proprietà per i seguenti mappali:
C.T. - Fg. 5 - m.n. 505 – Ha 0.02.27
m.n. 425 – Ha 0.02.30
m.n. 426 – EU – Ha 0.06.67
C.F. - Fg. 5 - m.n. 505 – Cat. A/5 – vani 4,5
m.n. 426 sub 4 – Cat. A/3 – vani 10,5
m.n. 426 sub 3 – Cat. C/2 – mq 19
m.n. 426 sub 5 – Cat. C/0 corte
4. Iscrizione in data 04.04.2007 ai nn. 16217/4082
Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 29.03.2007 di rep. 366/2007 Giudice del Tribunale di Conegliano (TV) per € 18.00,00, capitale € 15.540,11 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota dell'intero della proprietà per i seguenti mappali:
C.T. - Fg. 5 - m.n. 505 – Ha 0.02.27
m.n. 425 – Ha 0.02.30
m.n. 426 – EU – Ha 0.06.67
C.F. - Fg. 5 - m.n. 505 – Cat. A/5 – vani 4,5
m.n. 426 sub 4 – Cat. A/4
m.n. 426 sub 3 – Cat. C/2
m.n. 426 sub 5 – Cat. C/0
5. Iscrizione in data 10.04.2007 ai nn. 17180/4329
Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 10.04.2007 di rep. 2911 Tribunale di Treviso (TV) per € 40.000,00, capitale € 30.065,85 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO con sede in Padova (PD) – C.F. 02089931204 – domicilio ipotecario eletto in Treviso, contro [REDACTED] per la quota dell'intero della proprietà per i seguenti mappali:
C.T. - Fg. 5 - m.n. 505 – Ha 0.02.27

m.n. 425 – Ha 0.02.30
m.n. 426 – EU – Ha 0.06.67
C.F. - Fg. 5 - m.n. 505 – Cat. A/5 – vani 4,5
m.n. 426 sub 4 – Cat. A/3 – vani 10,5
m.n. 426 sub 3 – Cat. C/2 – mq 19
m.n. 426 sub 5 – Cat. C/0 corte

6. Iscrizione in data 13.08.2007 ai nn. 40653/11248
per ipoteca legale in data 03.08.2007 di rep. 122999/113

per € 5.430,34, capitale € 2.715,17 a favore di

contro per la sua rispettiva quota di piena proprietà per i seguenti mappali:

C.F. - Fg. 5 - m.n. 426 sub 4 – Cat. A/3 – vani 10,5
m.n. 505 – Cat. A/5 – vani 4,5.

1.6 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

Il lotto, situato in un'area residenziale a circa 1 km in linea d'aria dal centro comunale è costituito da un edificio abitativo, da un magazzino – legnaia e da un'area scoperta ad uso esclusivo mantenuta a giardino. Più precisamente:

- porzione di abitazione su due piani composta al piano terra da disimpegno d'entrata, cucina, soggiorno-pranzo, ripostiglio, camera, al piano primo da n. 2 camere, stanza adibita a studio, stanza adibita a magazzino e bagno; porzione di abitazione ad un piano composta da bagno, disbrigo e sala da pranzo. La superficie commerciale dell'abitazione è pari a m² 172,00 arrotondati.
- un magazzino – legnaia costruito lungo il confine ovest dell'area scoperta in aderenza ad un fabbricato di altra proprietà, della superficie lorda, arrotondata, di m² 20,00;
- un'area scoperta ad uso esclusivo mantenuta a giardino della superficie arrotondata di m² 530.

Il lotto è recintato con muretto in calcestruzzo e ringhiera metallica lungo i confini est, sud e per un tratto del confine nord; il lato ovest del lotto è delimitato da un muro di confine.

L'accesso principale avviene direttamente da via Bionzere, lungo il lato nord-ovest del lotto, attraverso un accesso pedonale ed un accesso carraio ad apertura manuale, entrambi provvisti di cancello in metallo.

1.6.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

m.n. 426 sub 4 – abitazione

Edificio unifamiliare costituito da un corpo di fabbrica a due piani collegato ad un piccolo corpo di fabbrica ad un piano realizzato in ampliamento. Al piano terra del corpo di fabbrica a due piani sono presenti i locali della zona giorno ed una camera accessibile solo dal corpo di fabbrica ad un piano. Al piano primo sono presenti n. 2 camere, una stanza adibita a studio, una stanza adibita a magazzino ed un bagno. Nel corpo di fabbrica ad un piano sono presenti una sala da pranzo, un disbrigo ed un bagno.

Entrambe le porzioni del fabbricato presentano tetto a due falde con manto di copertura in coppi, grondaie e pluviali in lamiera verniciata, intonaco esterno tinteggiato.

L'impianto originario dell'edificio è stato ampliato alla fine degli anni 1960; successivamente, tra il 1994 ed il 1998, è stato realizzato in ampliamento il corpo di fabbrica ad un piano, con struttura portante in calcestruzzo armato. La porzione in ampliamento ha struttura di copertura in legno con travetti e sovrastante tavolato.

Finiture ed impianti

L'abitazione ha finiture ed impianti di qualità medio-bassa. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica di varie forme e tipologie in tutti i locali del piano terra e del bagno al primo piano, in parquet di legno nei locali del primo piano. La scala interna è rivestita in legno. I rivestimenti delle pareti della cucina, del disbrigo adibito a zona cottura e nei bagni sono in piastrelle di ceramica. Nel salotto-pranzo della porzione a due piani è presente un caminetto. La camera adibita a magazzino presenta muffa sulle pareti.

I serramenti per finestra sono in legno e vetrocamera nella finestra di una camera al piano primo, in legno e vetro semplice in tutti gli altri locali; i serramenti esterni sono costituiti da tapparelle di plastica nei fori del fronte nord dell'abitazione, da oscuri in legno negli altri fori; le porte interne sono in legno tamburato. I due portoncini d'ingresso sono in legno e vetrocamera con oscuro in legno.

Gli allacciamenti di cui dispone l'immobile sono acquedotto, energia elettrica, rete di distribuzione gas ed impianto telefonico.

Gli impianti presenti sono: impianto di approvvigionamento di acqua potabile, impianto di fognatura a svuotamento periodico di vasca Imhoff, impianto di riscaldamento a metano con radiatori come corpi scaldanti, impianto elettrico, di condizionamento con uno split al piano terra nel corpo di fabbrica ad un piano e nel vano scala.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile ad uso abitativo, si precisa che lo stesso, edificato in data anteriore allo 08.10.2005, non è stato oggetto successivamente a tale data, di interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orsago non sono stati inoltre rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica né l'Attestato di Certificazione Energetica. Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile, 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 alti, indice di bassa qualità energetica. E' evidente, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi più basse sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

m.n. 426 sub 3 – magazzino/legnaia

Il manufatto è costruito in aderenza ad un fabbricato che delimita il confine ovest del lotto. Le pareti est e nord sono realizzate in blocchi di cemento, la parete sud e la copertura sono in eternit. La pavimentazione è in battuto di cemento.

m.n. 385 sub 5 – area urbana

L'area scoperta di m² 530 è in parte pavimentata ed in parte mantenuta a giardino con alberi, arbusti e tappeto erboso. E' presente un impianto di illuminazione esterna con lampade a terra. Tra l'accesso pedonale e l'abitazione vi è un camminamento realizzato con pietre posate ad "opus incertum".

La superficie commerciale del lotto di 203,00 m² arrotondati, è stata ottenuta sommando:

- l'intera superficie lorda abitativa arrotondata pari a m² 172,00;
- il 50 % della superficie del magazzino-legnaia pari a m² 10,0;
- il 10 % dell'area scoperta fino ad un massimo di m² 182,00, pari a m² 18,00;
- il 2 % dell'area scoperta per i restanti m² 165,00, pari a m² 3,0.

1.7 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente, l'area ricade in Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea) - Zona B, disciplinata dall'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione, in cui il piano si attua per intervento edilizio diretto.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orsago è stata reperita la seguente documentazione riguardante il fabbricato:

- concessione edilizia per ristrutturazione edificio per ricavo di secondo alloggio, n.11/94 del 15.01.1994 ;
- collaudo statico in corso d'opera depositato presso il Genio Civile di Treviso il 16.03.1994;
- certificato di conformità del Genio Civile di Treviso per la costruzione in zona sismica del 17.05.1994;
- ordinanza del Comune di Orsago di sospensione lavori edili abusivi, inerenti lo spostamento accesso carraio e il rifacimento di recinzione, del 01.03.1995;
- progetto in sanatoria per modifiche eseguite alla recinzione esistente del 03.05.1995;
- autorizzazione per esecuzione di ricostruzione canna fumaria del 25.08.1997;
- progetto per manutenzione straordinaria del fabbricato d'abitazione e recupero del portico presentato il 27.05.1998;
- concessione edilizia per ristrutturazione edificio per ricavo di secondo alloggio (rinnovo alla concessione edilizia n.11 del 15.01.1994), n. 99/98 del 14.08.1998;
- concessione edilizia per ristrutturazione edificio primo alloggio (variante n.1 alla concessione edilizia n.11 del 15.01.1994) - n.120 del 22.09.1998 ;
- certificato di regolare esecuzione delle opere del 14.10.1998; di conformità dell'impianto termoidraulico del 15.12.1998 e di conformità dell'impianto elettrico del 15.12.1998;
- certificato di abitabilità n. 8 del 22.04.1999.

Il sopralluogo non ha evidenziato difformità.

1.8 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato con la propria moglie e dal nucleo familiare del figlio in forza di un contratto di locazione dell'intero immobile ad uso abitativo. Tale contratto è stato stipulato per la durata di anni 6 dal 25.10.2009 al 24.10.2015.

L'atto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Conegliano al n. 4463 serie III in data 17.11.2009, antecedente alla data di trascrizione del pignoramento.

1.9 DIVISIBILITA'

Considerate la tipologia e la consistenza dell'immobile non risulta economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il lotto.

1.10 STIMA DEL PIU' PROBABILE PREZZO DI REALIZZO

La proprietà è ubicata nel centro comunale dove si trovano tutti i servizi abitativi primari (negozi, farmacia, casa comunale).

Il criterio iniziale di stima adottato per la determinazione del valore dell'immobile, è stato quello riferito al valore medio di mercato, derivato da indagini presso agenzie immobiliari e da ricerche su database telematici. Sono stati inoltre considerati gli elementi incrementali e decrementali del valore di questi immobili, la vetustà e lo stato di conservazione.

Il valore degli immobili, tenuto conto di quanto sopraesposto, della loro consistenza, della destinazione autorizzata ed accertata, della loro ubicazione e posizione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona e delle previsioni di P.R.G., della peculiarità della vendita che avviene senza la garanzia per i vizi, con riferimento al lotto unico formato, è a giudizio del sottoscritto perito, il seguente:

superficie commerciale del lotto 203 m² x 750,00 €/m² € 152.250,00

A) Valore del lotto considerato libero e disponibile arrotondato € 152.000,00

Deprezzamento del 15% per presenza di contratto d'affitto registrato in data antecedente

alla trascrizione del pignoramento:

B) Valore del lotto arrotondato deprezzato € 129.000,00

1.11 RIEPILOGO

Lotto unico

Esecutato: [REDACTED] per
il diritto di 1/1 della piena proprietà.

Oderzo, 06 dicembre 2013

Il perito stimatore
dr.ssa Cristina Rusalen



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Cristina Rusalen".

