

TRIBUNALE di TREVISO

Sezione esecuzioni immobiliari

PERIZIA di STIMA di BENI IMMOBILI

Esec. Imm.re n. 644/2011 promossa

da Italfondario S.p.A., in persona del procuratore Dott. Valter Michele

Petronella, nella sua qualità di procuratore di Adriano Finance S.r.l con

l'Avv. Lorenzo Sternini

e dall'intervenuta Equitalia Nord S.p.A. Agente della Riscossione per la

Provincia di Treviso, rappresentata dal procuratore speciale Pietro

Trombini

contro

A cui si riunisce esecuzione immobiliare n.248/14, limitatamente ai beni

interessati dalla sopraccitata esecuzione immobiliare n.644/2011,

promossa da M.A.M. Tessuti S.r.l. in persona del legale rappresentante *pro*

tempore Sig. [REDACTED] con l'Avv. Gianluca Gemelli contro [REDACTED]

[REDACTED] ed esecuzione immobiliare n.581/14 promossa da Italfondario

S.p.A., in persona del procuratore Dott. Alessandro Della Lucilla, nella sua

qualità di procuratore di Intesa Sanpaolo S.p.A., con l'Avv. Lorenzo

Sternini contro [REDACTED]

Per incarico ricevuto il 31/07/2015 dal G.E. dott. Antonello Fabbro del

Tribunale di Treviso, il sottoscritto Geom. Daniele Pompeo, libero

professionista del Collegio di Treviso, iscritto al n.1076, con studio tecnico

in Susegana (TV), Via XVIII Giugno n°75, veniva invitato a rispondere al

quesito di seguito formulato:

- Particella 429 – sub 4 – cat. A/4 – Classe 2 – Consistenza Vani 6,0 – Rend.

€ 238,60 – Piano T-1-2 – Via Barca II° n.29.

I suddetti mappali sono ex mapp. 429 – sub 1 – Via Barca n.29 – P.T. – 1 –

2 – Categoria A/4 – Classe 2° - Vani 4,5 – R.C.L. 297

3 - Descrizione dei luoghi

(Fot. n.1 – 2 – 3)

Prima di procedere nel dare risposta al quesito formulato dal Sig. Giudice, si ritiene utile esporre la seguente descrizione. L'unità immobiliare oggetto di accertamento da parte dello scrivente è situata nel Comune di Susegana, località Colfosco, in Via Barca II° n.3. Si colloca nel centro abitato di Colfosco, è la seconda unità residenziale in cui è suddiviso un singolo fabbricato, tipico dei primi anni del '900. E' disposto su tre piani fuori terra, a forma, semplice, rettangolare, con struttura portante formata dalle murature perimetrali e di spina e copertura lignea con coppi a canale. E' indipendente con propria ed esclusiva area scoperta.

4 - Confini

I beni suddetti confinano a partire da nord in senso orario con i mappali n°1040 – 656 – 2454 (pista ciclabile oggetto di esproprio) – 811 – 993.

5 - Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

È stato accertato che sull'immobile d'interesse gravano:

- l'ipoteca legale iscritta il 11/11/2005 ai nn. 50759/12101 di Euro 38.217,58 Uniriscossioni spa con sede a Torino del 04/11/2005 – rep. 104880/113 a favore di Uniriscossioni spa con sede a Torino a fronte di un capitale di Euro 19.108,79 a carico di [REDACTED] (per la quota di ½). Grava la quota di ½;

Ufficiale Giudiziario di Treviso del 07/04/2014 – rep:2076 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale;

Il suddetto pignoramento grava anche su altri immobili

- il pignoramento immobiliare trascritto il 17/10/2014 ai nn. 27702/20379

Ufficiali Giudiziari di Treviso del 17/09/2014 – rep. 8051/2014 a favore di

Intesa Sanpaolo S.p.A con sede a Torino a carico di [REDACTED] e

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno.

6 - Servitù e vincoli

L'immobile in oggetto non è gravato da alcuna servitù attiva o passiva di cui ex art. 1062 c.c., poiché non è stato oggetto di frazionamenti o variazioni catastali, né ha diritti o servitù di passaggio, sosta, parcheggio su aree aventi tali destinazioni o di allacciamenti ad uso di impianti comuni ad altre proprietà, essendo un'unità completamente autonoma e indipendente.

7 - Descrizione dei beni

Trattasi di fabbricato costruito in data antecedente il 1° settembre 1967, sul quale sono state eseguite opere di manutenzione straordinaria e ristrutturazione, come da regolare concessione edilizia rilasciata dall'Amministrazione Comunale di Susegana datata 14 maggio 1991 n.124/88 e consistenti più precisamente in:

- rifacimento parziale della copertura con sostituzione del tavolato e manto di copertura
- sostituzione solai lignei con strutture in latero/cemento
- posa della guaina granigliata su copertura

L'impianto elettrico risulta funzionale e conforme alle normative vigenti.

L'area scoperta attinente al fabbricato in oggetto, è adibita a giardino, ha una superficie reale di mq 471,00 risultante dalla superficie iniziale di mq 531,00 alla quale si aggiunge la superficie degli annessi oggetto di condono (mq 30,00) non accettato, pertanto da demolire e ai quali si detraggono i mq 90,00 espropriati per la pista ciclabile, come da frazionamento del 18/06/2015 e relativo Docfa del 29/06/2015, protocollati al Comune di Susegana il 04/08/2015, che hanno generato la particella n.2454 di mq 90,00.

Gli esecutati in data 15/10/2014 hanno già percepito dall'Amministrazione Comunale di Susegana la somma di Euro 1.824,00 (milleottocentoventiquattro/00), pari alla quota dell'ottanta per cento del valore dell'area espropriata per la pista ciclabile.

La superficie commerciale del fabbricato è di circa mq 145,00.

8 - Disponibilità e divisibilità dei beni

Attualmente l'alloggio è abitato dal figlio degli esecutati, con la sua famiglia, composta dalla moglie e due figli. Non risultano registrati regolari contratti di locazione, affitto e/o comodato del bene pignorato, che non è divisibile e pertanto costituisce un unico lotto.

9 - Accertamento della rispondenza alle norme urbanistiche vigenti, di eventuali procedimenti a carico degli esecutati, nonché dell'avvenuta

Iscrizione al Catasto di Treviso

Trattandosi di un immobile ricadente in zona territoriale omogenea Z.T.O. "C1.2" - ZONA RESIDENZIALE SEMI-ESTENSIVA, costruito in data antecedente il 1° settembre 1967, così come dichiarato nell'atto di

provenienza, l'immobile è da considerarsi legittimo e regolare anche dal punto di vista urbanistico, data la regolare iscrizione al Catasto Urbano avvenuta il 20/02/1987.

Va detto che non vi è esatta corrispondenza tra quanto concessionato e quanto rilevato in loco in sede di sopralluogo, né da quanto riportato nelle planimetrie catastali e quanto concessionato e rilevato.

A tal proposito per regolarizzare la situazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico e catastale, si ritiene opportuno presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Susegana apposita domanda in sanatoria che, in caso di accoglimento, permetta di legittimare le opere eseguite in difformità a quanto concessionato e procedere poi alla variazione catastale dell'immobile da presentarsi presso l'Ufficio Provinciale di Treviso Territorio - Servizi Catastali.

È stato in ogni caso accertato che a carico degli esecutati non risulta esistere alcuna procedura amministrativa e/o sanzionatoria attivata dalla Pubblica Amministrazione.

10 - Destinazione urbanistica

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Susegana, il terreno su cui sorge l'immobile, come già sopra indicato, ricade in Zona Z.T.O. "C1.2" ZONA RESIDENZIALE SEMI-ESTENSIVA dove deve essere rispettata la seguente disciplina di zona:

- Indice di edificabilità fondiaria: max 1,00 mc/mq
- Modalità d'intervento: con intervento diretto o previa approvazione P.d.R. se individuato nelle tavole di P.R.G.
- Tipologia edilizia: case singole - binate - case a schiera - in linea

Le spese tecniche per le sopracitate pratiche si quantificano in Euro 3.000,00 (tremila/00), di cui Euro 1.650,00 (millesecentocinquanta/00) per le variazioni catastali e Euro 1.350,00 (milletrecentocinquanta/00) per la regolarizzazione urbanistica.

In data 1 ottobre 1986 è stata presentata al Comune di Susegana richiesta di condono edilizio relativa alla costruzione di due corpi accessori adibiti a legnaia e ripostiglio, a cui la Commissione Provinciale per i Beni Ambientali per la Provincia di Treviso in data 22/11/93 prot. 0027683/083/00150 ha espresso parere non favorevole e lo stesso ha fatto il Comune di Susegana il 14/04/97 dando parere contrario, quindi si rende necessaria la demolizione dei suddetti fabbricati accessori quantificabile in Euro 1.200,00 (milleduecento/00) comprendendo anche lo smaltimento dei materiali di risulta.

12 - Determinazione del valore commerciale dei beni

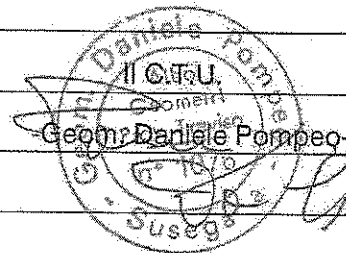
Il procedimento seguito è la stima sintetica. Preso atto di quanto descritto, tenendo conto di altre compravendite di beni simili a quello in oggetto, delle caratteristiche intrinseche (età, materiali da costruzione, finiture, manutenzione) ed estrinseche (ubicazione del fabbricato, servizi, zona urbanistica, viabilità, ecc.), il valore dell'immobile in proprietà agli esecutati, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, viene dallo scrivente stimato in Euro 145.000,00 (centoquarantacinquemila/00).

Tale importo deve essere decurtato della somma di Euro 1.824,00 che gli esecutati hanno già percepito dall'Amministrazione Comunale di Susegana per l'esproprio di cui al punto 7, delle spese tecniche di Euro 3.000,00 per pratiche Catastali ed Urbanistiche e delle spese di Euro 1.200,00 per

demolizione dei locali accessori e smaltimento materiali di risulta di cui al punto 11, quindi il valore risulta essere di Euro 138.976,00 ottenuto da Euro 145.000,00 - (1.824,00+3.000,00+1.200,00). Considerando che il mercato immobiliare si trova in una situazione negativa e il tipo di vendita è forzata, si considera una riduzione del 10% che ne diminuisce il valore a Euro 125.078,40 (centoventicinquemilasettantotto/40), arrotondato a Euro 126.000,00 (centoventiseimila/00).

Ad evasione dell'incarico affidatomi e cosciente di avere svolto le operazioni nell'intento di far conoscere la verità, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti, attribuisco, al bene in oggetto, il valore di vendita forzata come base d'asta dell'immobile di Euro 126.000,00(centoventiseimila/00).

Colfosco, 25 marzo 2016



Allegati

A - Estratto P.R.G. e N.T.A.

B - Copia atto di provenienza

C - Documentazione fotografica

D - Copia concessione edilizia, frazionamento con docfa, condono edilizio respinto

E - Foto satellitare

F - Visure e planimetrie catastali

G - Ispezioni ipotecarie



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

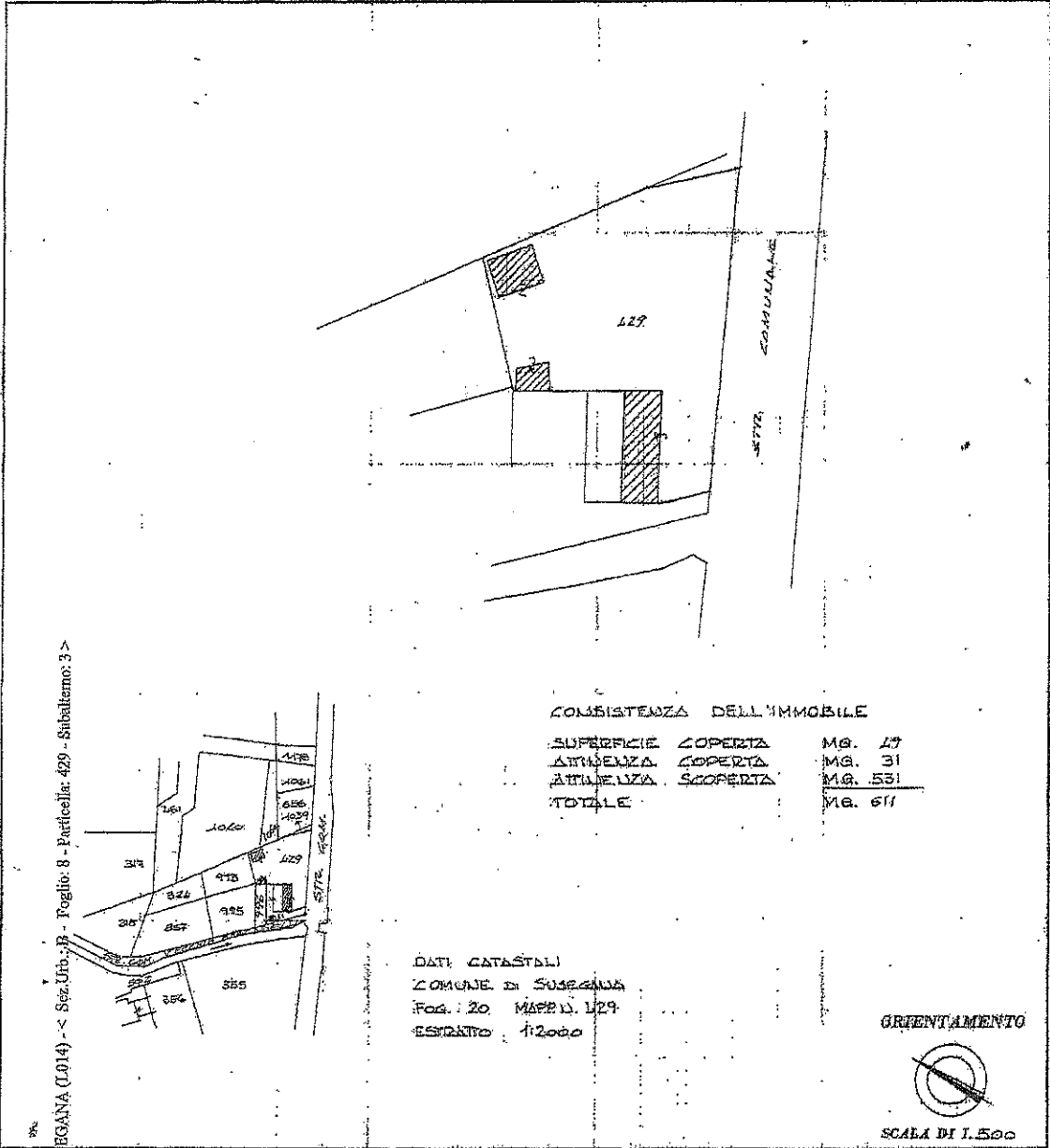
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1950, N. 650)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SUSEGANA Via DARCA II^{ca} 429

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

1



Comune di SUSEGANA (L.014) - < Sez. Urb. B - Foglio: 8 - Particella: 429 - Subalterno: 3 >
 Comune di SUSEGANA (L.014) - < Sez. Urb. B - Foglio: 8 - Particella: 429 - Subalterno: 3 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

| |
|--|
| DATA PROT. N° B8 429 4 |
|--|

Compilata dal GEOM. PIERLUIGI MARCONI
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)
 Iscritto all'Albo de. i. GEOM. di TREVISO
 della Provincia di TREVISO
 DATA 9.2.87
 Firma: [Signature]



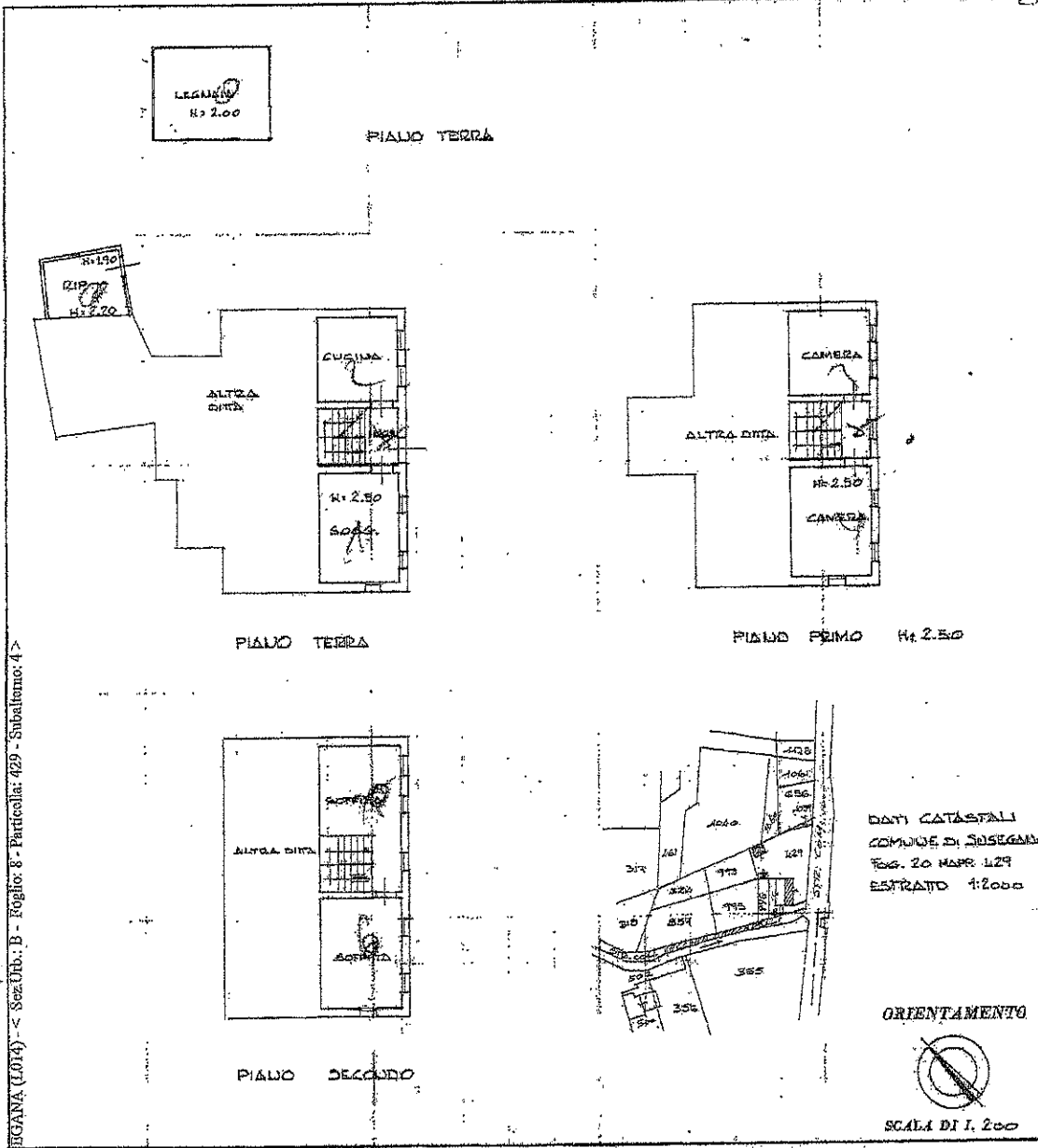
Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1969, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SUSEGANA Via BARCA II

Ditta _____
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal GEOM.
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
PIERLUIGI MARZOTTO

Iscritto all'Albo de. GEOM. N. 10322
della Provincia di TREVISO

DATA 9.2.87

Firma: _____

DATA 5 FEB 1987

PROT. N. 4932

B8
429
2

1/2000