

TRIBUNALE DI TREVISO**SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI****ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 448/2014****Relazione del Perito Estimatore.**

Il sottoscritto arch. Alfonso Mayer, con studio in Treviso, viale Alcide De Gasperi 24, tel. 0422 411257 veniva nominato per la redazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.; prestava giuramento di rito in data 23/06/2017.

L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti è stata fissata dal G.E. per il giorno 10/01/2018.

In data 26/07/2017 si è svolto il sopralluogo ricognitivo, presente il custode del bene, senza impedimenti, ritardi o irregolarità, procedendo al rilievo metrico e fotografico.

FORMAZIONE DEI LOTTI**Unico lotto di vendita – intera piena proprietà**

Il lotto, situato in San Biagio di Callalta località Fagarè, è costituito da una porzione di casa abbinata in corso di costruzione a due piani fuori terra con garage ed area scoperta sui due fronti.

L'unità immobiliare ha diritto alla quota proporzionale di comproprietà pari ad 1/5 della stradina di accesso alla lottizzazione all'immobile.

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE**31048 SAN BIAGIO DI CALLALTA località Fagarè – via G. D'Annunzio**

L'immobile in corso di edificazione si trova a San Biagio di Callalta, località Fagarè; si tratta di una costruzione a due piani fuori terra con scoperto privato e accesso pedonale e carrabile attraverso una strada privata comune agli edifici della lottizzazione che li collega con la viabilità comunale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA (codice H781) SEZIONE A - FOGLIO 6

Catasto terreni

MN 842 – aree 01.97 SOPPRESSO e sostituito da MN 898 – ente urbano – aree 03.08;

MN 836 – aree 01.11 SOPPRESSO e sostituito da MN 898 – ente urbano – aree 03.08;

2/10 di MN 205 – prato – classe 3 - aree 00.57 – RD € 0,16 – RA € 0,07;

2/10 di MN 206 – prato – classe 3 - aree 00.66 – RD € 0,19 – RA € 0,09;

2/10 di MN 830 – area fabbricato demolito – aree 00.07;

2/10 di MN 834 – area fabbricato demolito – aree 00.18;

2/10 di MN 845 – seminativo arboreo – classe 1 - aree 07.69 - RD € 8,74 – RA € 4,17.

COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA (codice H781) SEZIONE A - FOGLIO 6

Catasto fabbricati

MN 842 e MN 836 soppressi sono stati sostituiti da MN 898 costituito dai sub. 1-2-3

MN. 898 - sub. 1 – via G. D'Annunzio - piano T-1 – Cat. A/2 - Cl. 2 – vani 5,5 - sup. cat. mq 107 – escluse aree scoperte mq 104 - RC € 482,89;

MN. 898 - sub. 2 – via G. D'Annunzio - piano T – Cat. C/6 - Cl. U – consistenza mq 19 – superficie catastale mq 21 - RC € 58,88;

MN. 898 – sub. 3 – via G. D'Annunzio – bene comune non censibile ai sub. 1 e sub. 2.

CONFINI DEL LOTTO

I MN 205 – 206 – 830 – 834 - 845 formano la strada di accesso alla lottizzazione.

Il MN 898 confina a Nord con MN 899, a Est con il MN 845, a Sud con il Mn 897, a Ovest con il MN 265.

DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

- Esecutato "1" ½ piena proprietà

- Esecutato "2" ½ piena proprietà

Atto di compravendita Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso in data 20/04/2000, Rep. n. 47138/15236, trascritto a Treviso in data 21/04/2000 ai NN. 16130/11447.

ACCESSI E SERVITU'

Il titolo di provenienza cita:

- servitù costituita con atto 29/12/1997 rep. n. 42000 notaio F. C. Baravelli di Treviso, ivi registrato il 16/01/1998 al n. 494/V Pubblici e trascritto a Treviso il 21/01/1998 ai nn. 1976-1977-1978/1590-1591-1592: trattasi di vincoli di passaggio, di costruzione e di esecuzione delle opere di completamento per il costruendo fabbricato del tipo a schiera, nel quale è inserito il compendio esecuzione, in riferimento alla Concessione Edilizia n. 97C/0007 – 125 del 08/07/1997 citata nel paragrafo sulla conformità edilizia.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Trascrizioni pregiudizievoli

Trascrizione in data 21/06/2006 n.ri 30768/17986

Verbale di pignoramento immobili in data 12/06/2006 rep. 2245 Tribunale di Treviso (TV); a favore di Banca Antonveneta S.p.A. con sede a Padova (PD) c.f. 02691680280, richiedente [REDACTED]

[REDACTED] a carico di esecutato "1".

Ipotecati per la quota di ½: MN 842 are 01.97; MN 836 are 01.11;

per la quota di 1/10: MN 206 are 00.66; MN 205 are 00.57; MN 830 are 00.07; MN 834 are 00.18; MN 845 are 07.69.

Trascrizione in data 09/10/2014 n.ri 27098/19967

Verbale di pignoramento immobili in data 07/04/2014 rep. 5964/2014 Tribunale di Treviso (TV); a favore di Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A. con sede a Padova (PD) c.f. 02089931204, richiedente [REDACTED] a carico di esecutato "1" e "2".

Pignorati per l'intero: MN 842 are 01.97; MN 836 are 01.11;
per la quota di 1/5: MN 206 are 00.66; MN 205 are 00.57; MN 830 are 00.07; MN 834 are 00.18; MN 845 are 07.69.

Iscrizioni

Iscrizione in data 21/04/2000 n.ri 16131/2723

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso rep.n. 47139 del 20/04/2000 a favore di Banco Ambrosiano Veneto S.p.A. con sede in Vicenza, domicilio ipotecario S. Biagio di Callalta, via Postumia n. 52, c.f. 02204810234 a carico di esecutato "1" e "2" per la quota di 1/2 ciascuno, ipoteca Lire 285.000,00 capitale Lire 190.000,00.

Ipotecati per l'intero: MN 842 are 01.97; MN 836 are 01.11;
per la quota di 1/5: MN 206 are 00.66; MN 205 are 00.57; MN 830 are 00.07; MN 834 are 00.18; MN 845 are 07.69.

Iscrizione in data 09/09/2002 n.ri 38541/7626

Decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso rep. 5673/2002 del 06/09/2002 a favore di Banca Antonveneta S.p.A. con sede a Padova, c.f. 02691680280 richiedente [REDACTED] a carico di esecutato "1",

ipoteca € 19.000,00 capitale € 13.691,80 interessi € 2.212,05 spese € 3.096,15.

Ipotecati per la quota di 1/2: MN 842 are 01.97; MN 836 are 01.11;
per la quota di 1/10: MN 206 are 00.66; MN 205 are 00.57; MN 830 are 00.07; MN

834 are 00.18; MN 845 are 07.69.

Iscrizione in data 01/07/2005 n.ri 28941/6728

Ipoteca legale rep. 386 del 15/06/2005 a favore di UNIRISCOSSIONI S.p.A. con

sede a Treviso, viale Montegrappa, 34, c.f. 05165540013 a carico di esecutato "1",

ipoteca € 59.010,66 capitale € 23.495,18 interessi € 5.374,90 spese € 635,25.

Ipotecati per la quota di ½: MN 842 are 01.97; MN 836 are 01.11;

per la quota di 1/10: MN 206 are 00.66; MN 205 are 00.57; MN 830 are 00.07; MN

834 are 00.18; MN 845 are 07.69.

Iscrizione in data 23/04/2007 n.ri 19340/5108

Ipoteca legale rep. 111207/113 del 17/04/2007 a favore di RISCOSSIONE UNO

S.p.A. con sede a Torino (TO), domicilio ipotecario eletto a Treviso, viale

Montegrappa, 34, c.f. 05165540013 a carico di esecutato "1", ipoteca € 21.464,96

capitale € 10.732,48.

Ipotecati per la quota di: ½: Fg 6 MN 898 sub. 1; MN 898 sub. 2;

per la quota di 1/10: MN 206 are 00.66; MN 205 are 00.57; MN 830 are 00.07.

Si rimanda alla relazione notarile aggiornata al 04/12/2014, con evidenza in merito a

una incongruenza nel riporto delle proporzioni di proprietà: vengono indicate le quote

di 1/5 anziché 1/10 per i MN 206, MN 205, MN 830, MN 834, MN 845 nelle Iscrizioni

38541/7626, 28941/6728, 19340/5108 e nella Trascrizione 30768/17986.

DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

L'immobile si trova a San Biagio di Callalta, località Fagarè, è situato in zona

edificata prevalentemente a case unifamiliari e plurifamigliari di vecchia e nuova

edificazione.

E' una zona molto tranquilla nelle vicinanze della strada provinciale (SP 53) di

collegamento Treviso - Ponte di Piave - Oderzo e la strada provinciale (SP 57)

sull'argine del fiume Piave di collegamento Maserada/Spresiano - Jesolo; è nelle immediate vicinanze di un polo scolastico; non ci sono attività commerciali nella zona.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è costituito da una casa in corso di edificazione, porzione di una schiera ultimata e abitata, in posizione intermedia tra altre due unità; attualmente è allo stato grezzo avanzato.

- Piano terra, altezza al grezzo ml 2,71, superfici interne nette: soggiorno (mq 24,83), cucina (mq 14,47), lavanderia (mq 10,78), sottoscala (mq 2,40); superficie netta mq 52,48, superficie lorda di mq 64,00.

- Piano primo, altezza al grezzo ml 2,74, superfici interne nette: disimpegno (mq 3,88), camera 1 (mq 14,47), camera 2 (mq 15,52), ripostiglio (mq 10,00), bagno (mq 9,34); superficie netta mq 53,21, superficie lorda di mq 71,82.

La superficie commerciale complessiva residenziale dell'immobile risulta quindi pari a mq 135,82.

- Garage a piano terra, altezza ml 2,71, superficie netta mq 18,08, superficie lorda di mq 21,05.

- Giardino, superficie mq 214,46

- Portico, superficie mq 5,19

DIMENSIONI

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Casa	135,82	1,00	135,82
Garage	21,05	0,30	6,32
Giardino	214,46	0,18	38,60
Portico	5,19	0,30	1,56

	Sommano			182,30
IMMOBILE - FINITURE ED IMPIANTI				
L'immobile si presenta allo stato grezzo; sono stati realizzati: gli impianti di distribuzione idrici ed elettrici, la distribuzione del riscaldamento a pavimento e la predisposizione dell'aria condizionata, il rivestimento in piastrelle dei bagni, sia a pavimento che a rivestimento, gli intonaci sia al grezzo che al fino, sono posati i controtelai di porte e finestre, i davanzali e le soglie, il tetto risulta finito così come il portico laterale della casa. Gli impianti distributivi realizzati saranno da verificare nella loro efficienza prima di procedere al loro completamento a causa del lungo periodo di inattività del cantiere.				
Sono da realizzare e mettere in opera, schematicamente: tutte le finiture interne ed esterne, i sanitari, i pavimenti della zona giorno e notte, il rivestimento della scala e il suo parapetto, le finestre esterne e le porte interne, le tinteggiature interne ed esterne, il parapetto del terrazzo, l'impianto di riscaldamento e di raffrescamento, l'eventuale impianto antintrusione, la sistemazione degli allacciamenti ai servizi e degli spazi esterni sui due lati della casa, il cancello carrabile e pedonale e la loro automatizzazione.				
<u>DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'</u>				
Destinazione urbanistica				
L'edificio si trova, nel P.A.T. e nel Piano degli Interventi di San Biagio di Callalta, in zona omogenea ZTO C1/98, zona residenziale di espansione (art. 29 N.T.O.) parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi come riportato nelle N.T.O.(art. 23) e con destinazioni d'uso compatibili con la residenza previste all'art.24 delle stesse Norme Tecniche Operative; ricade in zona di vincolo fiumi, torrenti e corsi d'acqua art. 142 lett. c D.Lgs. 42/2004 e art. 77 delle N.T.O.; vige il vincolo sismico zona 3 e				
				7

la zona è stata classificata a moderata pericolosità idraulica nel Progetto per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Piave (2004). Le aree in proprietà di accesso carrabile (MN. 205, 206, 845) in prossimità alla viabilità comunale, sono interessate dalla fascia di rispetto cimiteriale, con l'indicazione di percorso pedonale.

Conformità edilizia

Dall'accesso atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di San Biagio di Callalta risulta che il fabbricato è stato edificato con:

- Concessione Edilizia n. 97C/0007 – 125 del 08/07/1997;
- Concessione n. 97NC0007 – 88 del 03/07/2001 per completamento lavori alla C.E. 97C/0007 – 125 del 08/07/1997 e voltura intestazione Concessione;
- Autorizzazione allo scarico n. 668 P.E. n. 2001/154 del 20/07/2001;
- Variante in sanatoria n. 2001/154 – 136 del 02/10/2001; trattasi di varianti alle tramezzature interne e lievi interventi sui prospetti, rilasciata dal Comune ma non ritirata dai richiedenti ora eseguiti;
- Permesso di costruire n. 2003/058 – 229 del 01/12/2003, per l'aumento di volume relativo alla costruzione della tettoia davanti il garage e la chiusura del porticato nell'immobile confinante a sud, la pratica è scaduta ma in essere in quanto, per la parte dell'immobile oggetto di esecuzione, i lavori non sono stati realizzati.

L'immobile non presenta difformità rispetto all'elaborato grafico depositato se non per le opere non ancora realizzate inerenti la tettoia davanti il garage.

Per il proseguimento dei lavori sarà necessario richiedere il rinnovo del Permesso di Costruire all'ufficio Edilizia Privata del Comune di San Biagio di Callalta previa attualizzazione della verifica della conformità; sarà inoltre necessario ripresentare istanza per l'autorizzazione paesaggistica relativamente alla

costruzione del portico esterno, pratiche che dovranno essere redatte da tecnico abilitato incaricato.

Complessivamente il costo delle pratiche e le competenze relative al tecnico incaricato possono essere stimate in € 8.000,00.

Conformità catastale

La planimetria catastale è conforme al realizzato.

Attestato di certificazione energetica

Trattandosi di un immobile in corso di costruzione privo di impianti realizzati e certificati non è possibile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Da verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso non risultano registrati contratti a nome degli esecutati sul bene oggetto di esecuzione.

DIVISIBILITA' DEL BENE

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna né giustificata la vendita in più parti.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Criteri di stima

La lettura della situazione attuale del mercato immobiliare ha evidenziato un lieve aumento, a livello nazionale, dei rogiti notarili e dell'erogazione dei mutui bancari; persiste tuttavia il ristagnare del mercato edilizio su valori immobiliari bassi.

L'interesse all'acquisto è condizionato, in genere, dal contesto in cui il bene si trova, dalla qualità dei servizi di quartiere, dall'estetica dell'insieme nel suo complesso e nel dettaglio dell'immobile, nonché dalle caratteristiche energetiche del bene.

Tutti questi elementi influenzano la modalità di valutazione e il giudizio di stima; la configurazione dell'immobile oggetto di perizia mi fa ritenere la stima di tipo sintetico

quella che meglio può attribuire una corretta valutazione economica.

Valutazione

La valutazione del bene è conseguenza di indagini di mercato e dei prezzi applicati in zona relative a compravendite e proposte di immobili simili che indicano un valore medio di 1.500,00 €/mq al finito, dell'andamento del mercato immobiliare, della verifica presso l'Agenzia delle Entrate dei valori applicati su nuove abitazioni (S. Biagio di Callalta, 1° semestre 2017) correlati alla fattispecie in esame, della verifica del valore catastale. Si è tenuto conto di valori correttivi, incrementali e decrementali, dello stato di conservazione e dell'età del bene. La valutazione dell'immobile è espressa in relazione allo stato di avanzamento dei lavori per gli impianti e delle finiture che si può valutare realizzati al 60%, riconducendo il valore medio di mercato a 900,00 €/mq, nonché dei presumibili costi di aggiornamento delle pratiche edilizie.

Come elementi incrementali di valore possono essere considerati: il contesto semirurale con l'adiacenza ad aree a parco e coltivato, zone paesaggisticamente rilevanti tra le quali l'ambito fluviale del Piave, la vicinanza a scuola primaria, la presenza di area sportiva e ricreativa nelle immediate vicinanze, la facilità di collegamento alla rete della viabilità provinciale;

gli elementi decrementali possono essere considerati: l'assenza di servizi di quartiere e la necessità di spostarsi al vicino agglomerato di Fagaré per accedere ai servizi primari e ai collegamenti pubblici bus e treno sulla direttiva Treviso - Oderzo - Portogruaro.

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

In considerazione di quanto sopra descritto viene adottato un valore di 900,00 €/mq da cui:

superficie commerciale mq 182,30 x €/mq 900,00 = 164.070,00 €

deprezzamento per vendita all'asta -20%	- 32.814,00 €
-----------------------------------------	---------------

costi per pratiche edilizie	-8.000,00 €
-----------------------------	-------------

valore stimato	123.256,00 €
----------------	--------------

arrotondato a base d'asta a	123.000,00 €
-----------------------------	--------------

RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA

Prezzo base d'asta Lotto unico: € 123.000,00 (euro centoventitremila/00)

ELENCO ALLEGATI

Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali:

- estratto di mappa;
- elaborato planimetrico;
- planimetria catastale MN. 898 sub. 1 – sub. 2;
- visura per immobile MN. 898 sub. 1 – sub. 2 – sub. 3;
- visura MN 205 – MN 206 – MN 830 - MN 834 – MN 836 - MN 842 - MN 845 - MN 898;
- sette ispezioni ipotecarie.

Agenzia delle Entrate:

- certificazione locazioni.

Comune di San Biagio di Callalta:

- Concessione Edilizia n. 97C/0007 – 125 del 08/07/1997, tavola grafici;
- Concessione n. 97NC0007 – 88 del 03/07/2001;
- Autorizzazione allo scarico n. 668 P.E. n. 2001/154 del 20/07/2001, tavola grafici;
- Variante in sanatoria n. 2001/154 – 136 del 02/10/2001, tavola grafici;
- Permesso di costruire n. 2003/058 – 229 del 01/12/2003, tavola grafici.

Atto:

- Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso in data 20/04/2000, Rep. n. 47138/15236.

- Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso in data in data 29/12/1997, Rep. n. 42000/11992.

Documentazione fotografica: n. 24 foto a colori.

Scheda:

- sintetica per l'ordinanza di vendita;
- scheda elenco nominativi.

Tanto riferisce il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto e si firma.

Treviso, 24/11/2017

il Perito Estimatore

arch. Alfonso Mayer

MODULARIO
F. Catasto 214

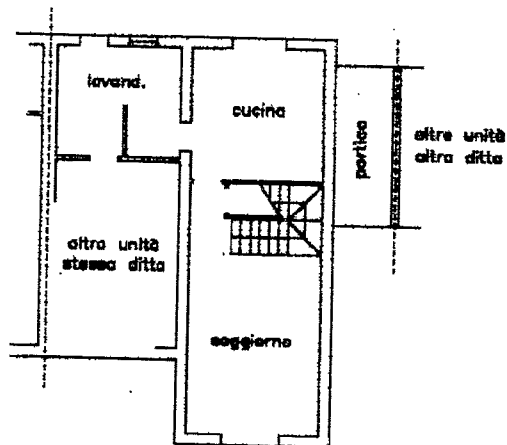


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

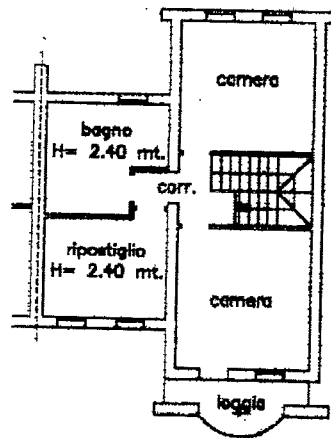
MOD. BN (CEU)

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, N. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di S. BIAGIO DI CALLALTA Via G. D'ANNUNZIO CIV.



PIANO TERRA
H= 2.70 mt.



PIANO PRIMO
H= 2.70 mt.

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

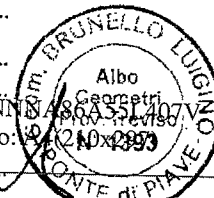
Compilata dal ...GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)

BRUNELLO LUIGINO

Iscritto all'albo de ...GEOMETRI
della provincia di TRENTINO

data 28 GIU 2001

RISERVATO ALL'UFFICIO



Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 27/06/2001 - Data: 06/07/2017 - n. T222876 - Richiedente: BRNNA86A55L407V
Totale sheets: 1. Formato di acquisizione: PDF

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/07/2017 - Comune di SAN BIAGIO DI CALLALTA (H/81) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 6 - Particella: 898 - Subalterno: 1 >
VIA G. D'ANNUNZIO piano: 1-1

Foggia, 2000 - Ist. Poligr. e Zecca dello Stato

MODULARIO
F. Catasto 214

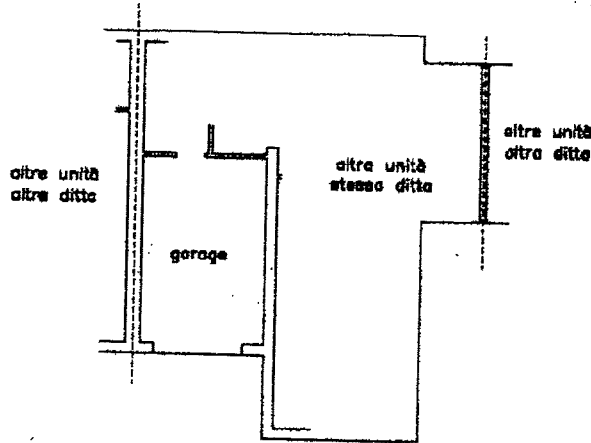


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

MOD. BN (CEU)

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, N. 652)

Pianimetria di u.i.u. in Comune di S. BIAGIO DI CALLALTA via G. D'ANNUNZIO civ.



PIANO TERRA
H= 2.70 mt.

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)

BRUNELLO LUIGINO

iscritto all'albo de GEOMETRI

del PROVINCIA DI TREVISO

data 28/10/2001



RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti
Identificativi catastali
Data presentazione: 27/06/2001 - Data: 06/07/2017 - n. T222878 - Richiedente: BRNNNA86A55L407V
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: 13/3
n. 898 SUB. 2

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/07/2017 - Comune di SAN BIAGIO DI CALLALTA (H781) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 6 - Particella: 898 - Subalterno: 2 - VIA G. D'ANNUNZIO piano: I,