

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO**

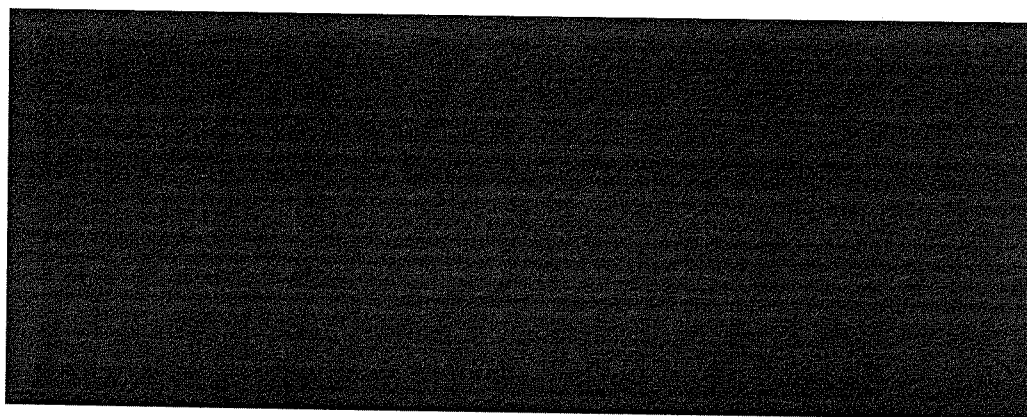
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**PROCEDIMENTO ESECUTIVO R.G.E. n. 362/2013**

**Giudice: dott. Antonello Fabbro**

**Esperto estimatore: dott. arch. Ursula Ferrari**

**Oggetto:**



### **RELAZIONE DI STIMA**

(ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

La sottoscritta arch. Ursula Ferrari con studio in Montebelluna (TV), vicolo Monte Adamello, n. 12/8, è stata nominata esperto estimatore nella suddetta Esecuzione Immobiliare in data 01/03/2017 ed ha prestato il giuramento di rito il giorno 20/04/2017 presso il Tribunale di Treviso ed interverrà, qualora necessario, all'udienza del giorno 18/10/2017 ore 10,00 (ex art. 569 c.p.c.) per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

L'incarico affidatole è di accertare e di riferire, con relazione scritta, rispondendo al quesito formulato dal Giudice sulla consistenza, legittimità, valore degli immobili pignorati e



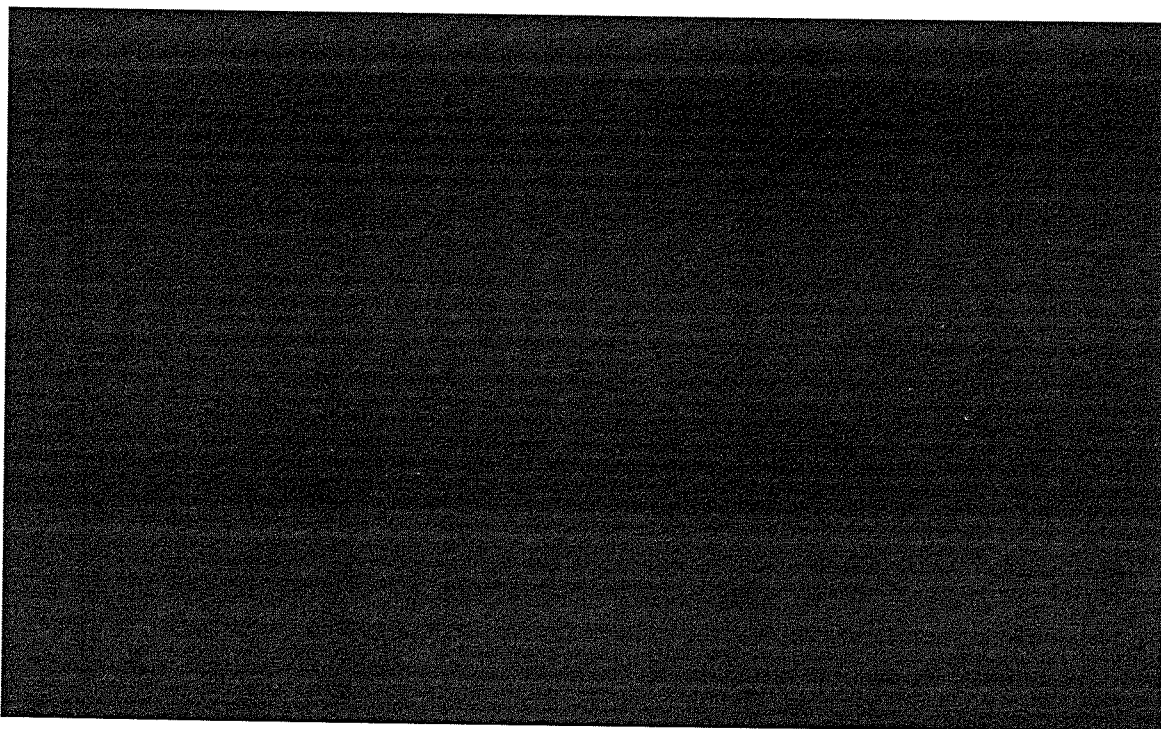
sulla completezza delle pratiche al fine della vendita (allegato n. 1).

La relazione viene suddivisa nei seguenti capitoli:

- **completezza dei documenti;**
- **operazioni peritali e descrizione dell'immobile;**
- **descrizione catastale e provenienza del bene;**
- **confini;**
- **formalità pregiudizievoli;**
- **autorizzazioni comunali a costruire e regolarità di quanto edificato;**
- **conduzione del bene;**
- **divisibilità;**
- **stima;**
- **comunicazione alle parti.**

### **COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI**

La documentazione del fascicolo di causa è risultata sufficiente e conforme a quanto previsto dall'art. 567 c.p.c..



### **OPERAZIONI PERITALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**



Le operazioni peritali presso l'immobile oggetto di pignoramento si sono svolte regolarmente in data 19/06/2017, alla presenza del sottoscritto tecnico estimatore, del dott. Fabio Menocello, funzionario di ASTE 33 custode del compendio immobiliare, come risulta dal relativo verbale (allegato n. 2).

Trattasi di una unità immobiliare ad uso residenziale, realizzata ante 1967, sita in Comune di Montebelluna (TV), in zona periferica est, ubicata in via Schiavonesca Priula n. 3 (ex Schiavonesca Priula n. 237), costituita da:

- fabbricato principale prospiciente la strada e realizzato in adiacenza, sui lati est ed ovest, ad altri edifici;
- corpo di fabbrica esterno, separato dall'edificio principale e collocato a nord di quest'ultimo lungo il confine est di proprietà;
- area scoperta di pertinenza a nord;
- quota parte di strada di accesso all'area scoperta.

L'edificio principale è di forma rettangolare e si sviluppa su tre piani fuori terra con altezze nette interne, come riportato nelle planimetrie catastali, di m 2,40 per il piano terra e m 2,60 per i piani superiori.

La superficie lorda in pianta è di m 70,18 per il piano terra e di m 67,40 per i piani superiori.

Le strutture portanti sono in muratura mista di mattoni e pietrame, con solai in legno.

Gli infissi sono in legno, così come gli oscuri.

L'immobile si presenta in grave stato di abbandono, con solai parzialmente crollati e pericolanti ed infissi fortemente rimaneggiati o in alcuni casi addirittura mancanti.

Esternamente, poi, il lato nord è completamente coperto da vegetazione; il lato sud, invece, si presenta in buono stato di conservazione.

Il corpo di fabbrica esterno, ubicato lungo il confine est di proprietà, si sviluppa su due piani fuori terra, di altezze nette m 2,40 per il piano terra e di m 2,50 per il piano primo. La superficie lorda è di m 15,28 per piano. Anche questo edificio risulta in forte stato di degrado ed esternamente e completamente coperto da vegetazione.

L'area scoperta ad uso esclusivo del fabbricato, di superficie 604 mq, è ubicata a nord ed è accessibile tramite strada privata in corrispondenza del civico n. 17 di via Schiavonesca



Priula.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile in questione ricade in zona residenziale di riqualificazione B/2, regolamentata dall'art. 18 delle N.T.O. del Comune di Montebelluna.

Viene allegato alla presente un estratto delle suddette norme dal quale è possibile individuare la destinazioni d'uso, le tipologie di intervento e l'indice edificatorio ammessi (allegato 3).

### **DESCRIZIONE CATASTALE E PROVENIENZA DEL BENE**

L'immobile, di cui alla presente perizia è pervenuto all'esecutato in forza ad atto di compravendita del 30 gennaio 2003 del notaio Andrea Marchio di Montebelluna (TV), Rep. 18045, Racc. 6921, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Treviso in data 04/02/2003 ai nn. 5219/3878.

L'immobile di cui trattasi, risulta identificata catastalmente come segue (allegato 4):

#### *Catasto fabbricati*

Comune di Montebelluna, Sez. B, Foglio 3

- Part. 288 - sub. 1 e 2 - cat. A/4, cl. 2, consistenza 6 vani, Rendita Euro 229,93, Via Schiavonesca Priula n. 237 Piano T-1-2 per la quota di proprietà di 1/1.

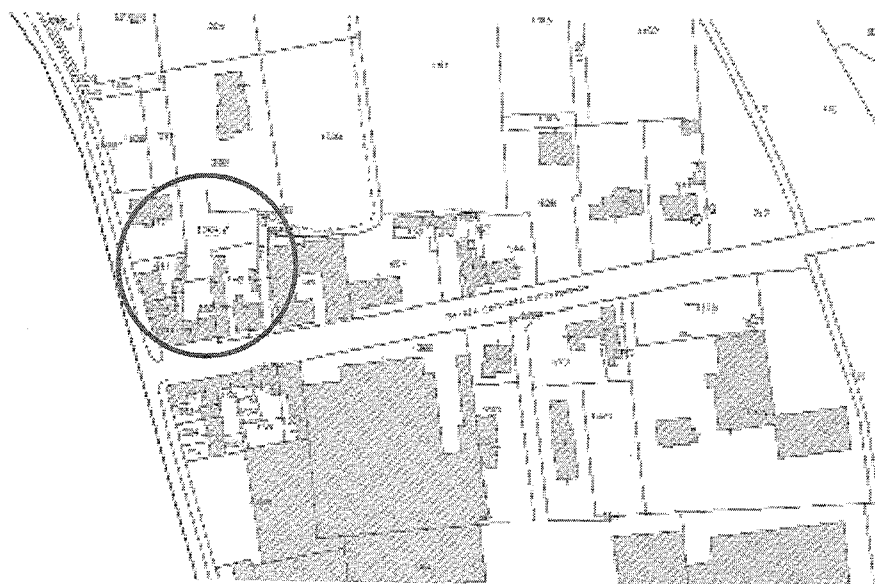
#### *Catasto terreni*

Comune di Montebelluna, Foglio 9

- Part. 1337, qualità sem.arb.irr., classe 3, superficie 604 mq, R.D. Euro 5,15, R.A. Euro 2,96 per la quota di proprietà di 1/1.
- Part. 147, qualità semin.irrig., classe 4, superficie 166 mq, R.D. Euro 1,03, R.A. Euro 0,51 per la quota di proprietà di 120/288.

### **CONFINI**





Il mapp. 288 (abitazione) confina a nord con il mapp 1337, ad est con il mapp. 148, a sud con la strada via Schiavonesca Priula, ad ovest con i mapp.li 600m 918 e 914.

Il mapp. 1337 (area scoperta di pertinenza) confina a nord con il mapp. 286, ad est con i mapp.li 1163 e 147, a sud con i mapp.li 288 e 148, ad ovest con i mapp.li 913 e 914.

Il mapp. 147 (strada di accesso) confina a nord con i mapp.li 1163 e 1590, ad est con il mapp. 149, a sud strada via Schiavonesca Priula, ad ovest con i mapp.li 148 e 1337.

### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 18/10/2013 (data dell'ispezione ipotecaria presente in atti) l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso in data 04/02/2003 ai nn. 5220/933 a favore di [REDACTED] – per la somma complessiva di € 627.000,00 (importo capitale € 330.000,00), quale concessione a garanzia di apertura credito in virtù di atto notaio Andrea Marchio di Montebelluna (TV) del 30/01/2003 Rep. 18046.
- ipoteca giudiziale a seguito decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso Rep. 7327 del 28/10/2003, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso in data 05/11/2003 ai nn. 47147/10656 a favore di [REDACTED] con sede



- in [REDACTED] per la somma complessiva di € 55.000,00 (importo capitale € 33.055,67).
- ipoteca giudiziale a seguito decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso Rep. 1063 del 27/11/2003, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso in data 13/12/2003 ai nn. 54505/12213 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] – per la somma complessiva di € 86.424,54 (importo capitale € 63.717,78).
  - trascrizione di pignoramento immobiliare in data 28/04/2004 ai nn. 18005/11615, derivante da atto esecutivo o cautelare emesso dal Tribunale di Treviso in data 10/03/2004 rep. 871 a favore di [REDACTED].
  - trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento in data 14/04/2005 ai nn. 15346/9911, derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Treviso in data 20/04/2004 rep. 1365 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED].
  - trascrizione di decreto di trasferimento immobili in data 08/08/2007 ai nn. 39283/22004, derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Treviso in data 21/07/2006 rep. 3685 a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED].
  - ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso in data 25/09/2007 ai nn. 45773/12663 a favore di [REDACTED] – per la somma complessiva di € 475.000,00 (importo capitale € 250.000,00), quale concessione a garanzia di mutuo in virtù di atto notaio Andrea Marchio di Montebelluna (TV) del 20/09/2007 Rep. 32904/15900.
  - Trascrizione di costituzione di diritti reali a titolo gratuito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso in data 12/06/2008 ai nn. 23096/14541, a seguito di scrittura privata notaio Graziella Barone di Cornuda (TV) in data 29/05/2008 Rep. 50062/9149 a favore di:  
[REDACTED]



[REDACTED]

per il diritto di servitù di distanza. Il sig. [REDACTED] proprietario del terreno censito al N.C.T. con Fg.9, Mapp.1337, ha concesso alle signore [REDACTED] proprietarie degli immobili censiti al N.C.E.U. Sez. B. Fg. 3, Mapp. 148 sub. 3-4-5-6-7-8-9, di effettuare lavori di demolizione e ricostruzione in accorpamento del fabbricato sopra citato ad una distanza inferiore a quella prevista dal vigente regolamento urbanistico del Comune di Montebelluna senza ricavo di luci o vedute proiettanti sul fondo servente. In cambio le signore [REDACTED] hanno concesso al sig. [REDACTED] l'eventuale costruzione o ampliamento di fabbricati anche a una distanza inferiore a quella prevista dal vigente regolamento urbanistico del Comune di Montebelluna.

- ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso Rep. 992 del 13/10/2009, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso in data 02/11/2009 ai nn. 40642/9287 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] – per la somma complessiva di € 40.000,00 (importo capitale € 20.175,23).
- ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso in data 18/06/2010 ai nn. 22181/4954 a favore di [REDACTED] [REDACTED] – per la somma complessiva di € 713.000,00 (importo capitale € 375.000,00), quale concessione a garanzia di apertura credito in virtù di atto notaio Giuseppe Sicari di Castelfranco Veneto (TV) del 25/05/2010 Rep. 400/278.
- ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso Rep. 1607 del 29/04/2011, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso in data 11/05/2011 ai nn.16507/3446 a favore di [REDACTED] [REDACTED] – per la somma complessiva di € 1.060.000,00 (importo capitale € 753.615,58).
- trascrizione di pignoramento immobiliare in data 31/07/2013 ai nn. 23949/16062, derivante da atto esecutivo o cautelare emesso dal Tribunale di Treviso in data 09/04/2013 rep. 508 a favore di [REDACTED]



## **AUTORIZZAZIONE COMUNALE A COSTRUIRE E REGOLARITA' DI QUANTO EDIFICATO**

In seguito alla richiesta di accesso ai documenti amministrativi effettuata dal sottoscritto architetto al Comune di Montebelluna ed alla verifica degli atti d'ufficio effettuata dal tecnico del settore edilizia è emerso che l'immobile risulta edificato ante 1967 e che non sono presenti documentazioni edilizie negli archivi comunali.

Durante il sopralluogo, il tecnico estimatore ha effettuato un rilievo fotografico e metrico, di massima, per verificare la corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto. Si è rilevato che, nell'area scoperta a nord dell'edificio è presente un corpo di fabbrica rettangolare con murature in blocchi di calcestruzzo e copertura in laterocemento adibito a garage. Anche di quest'ultimo fabbricato non è stata rinvenuta alcuna documentazione. Qualora non possa essere dimostrata la sua realizzazione ante anno 1967, si dovrà procedere alla sua demolizione. Viceversa, se fosse stato edificato ante 1967, dovrebbe essere regolarizzato dal punto di vista comunale e catastale.

I costi, sia per effettuare la demolizione, che per l'eventuale regolarizzazione del fabbricato vengono quantificati forfettariamente in € 2.000,00.

### **CONDUZIONE DEL BENE**

L'immobile risulta disabitato ed in forte stato di degrado.

### **DIVISIBILITA'**

L'immobile non è divisibile.

### **STIMA**

Nella redazione della stima il sottoscritto estimatore ha tenuto conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci del bene quali: la localizzazione, l'accessibilità ai servizi, la viabilità, il livello di urbanizzazione della zona, la tipologia edilizia, la conformazione e dimensione, l'esposizione, l'età e lo stato di conservazione dei fabbricati, nonché la potenziale capacità edificatoria residua dei lotti edificabili.

L'approccio metodologico scelto per stabilire il valore commerciale dell'intero





compendio immobiliare è quello sintetico-comparativo, che scaturisce dalle indagini di mercato effettuate (indirette e dirette) attraverso le quali sono stati rilevati valori unitari a metro quadrato di superficie commerciale, calcolata attraverso gli opportuni coefficienti di ragguaglio.

Il calcolo della superficie è stato desunto dalle planimetrie in scala 1:200 del NCEU.

Calcolo della superficie commerciale in base al D.P.R. n° 138 del 23.03.1998

sub. 288 – abitazione principale	P.T-1-2	70,18+67,40x2 =	mq	137,58	(100%)
corpo di fabbrica esterno	P.T-1	15,28x2 =	mq	30,56	(100%)

Totale superficie lorda:  $137,58 \times 100\% + 30,56 \times 100\% = 168,14$  mq.

Nel caso di specie, stante le caratteristiche dell'immobile e lo stato di manutenzione dello stesso, da indagini di mercato si è rilevato che il valore di immobili di caratteristiche simili, alienati nella stessa zona, si attesta su circa 250,00 €/mq.

**Quindi si stima per il fabbricato un valore di:**  $168,14 \text{ mq} \times 250,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 42.035,00$ .

A questo valore va aggiunto il valore del terreno Mapp. 1337, valutando la potenzialità edificatoria, state anche la scrittura privata trascritta in data 12/06/2008 ai nn. 23096/14541 di realizzare interventi di costruzione/ampliamento a distanze inferiori a quelle previste dal regolamento del Comune di Montebelluna.

In particolare, analizzando il terreno oggetto di pignoramento e valutando la sua potenzialità edificatoria, ricavabile dall'art.18 delle N.T.O., comparando terreni di caratteristiche analoghe alienati nel Comune di Montebelluna, si può attribuire allo stesso valore unitario di € 90,00/mq.

**Quindi si stima per il terreno un valore di:**  $604 \text{ mq} \times 90,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 54.360,00$ .

Agli importi di cui sopra va infine detratto il costo per regolarizzare/abbattere il corpo di fabbrica ubicato nell'area scoperta di pertinenza dell'immobile che ammonta ad € 2.000,00.

**Pertanto il sottoscritto tecnico estimatore stima il più probabile valore commerciale dell'immobile, nel suo insieme alle condizioni attuali in:**

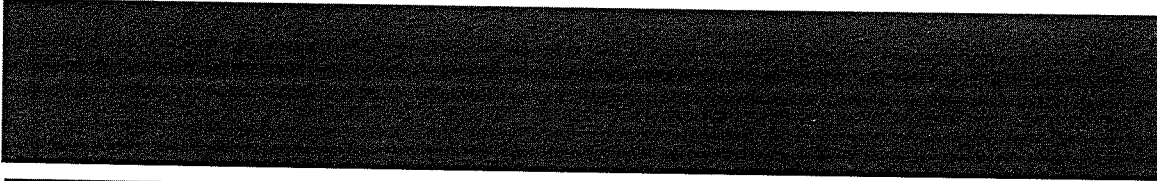
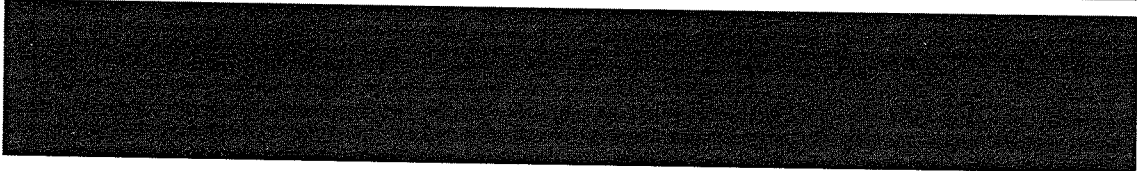
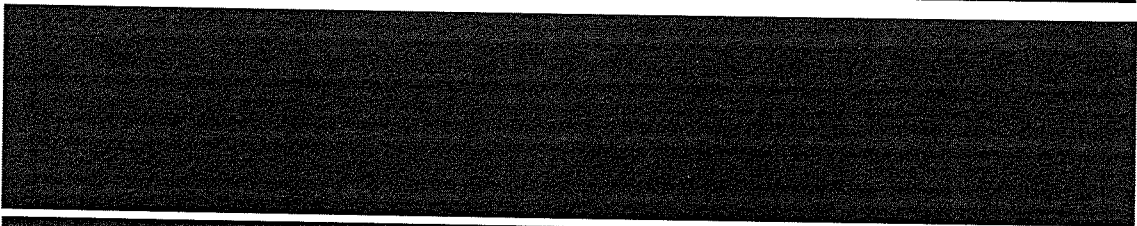

**€ 42.035,00 + € 54.360,00 - € 2.000,00 = € 94.395,00 (diconsi Euro novantaquattromilatrecentonovantacinque/00).**



La presente perizia è composta da n. 10 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati.

## **COMUNICAZIONE ALLE PARTI**

Il C.T.U. ha trasmesso alle parti (allegato 7) la presente perizia composta da n. 10 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati:

- 
- 
- 
- 

onorandoli di fargli pervenire eventuali note di osservazione al proprio elaborato entro il giorno 03/10/2017.

### **ALLEGATI:**

1. Nomina, Giuramento, Quesito;
2. Documenti Catastali: Visure storiche per immobile, Estratti di Mappa, Planimetrie;
3. Verbale del sopralluogo del 19/06/2017;
4. Estratto N.T.O. del Comune di Montebelluna;
5. Documentazione Fotografica dello stato dei luoghi;
6. Atto di Compravendita (copia) notaio Andrea Marchio di Montebelluna
7. Attestazione invio della Consulenza alle Parti;
8. Scheda sintetica per la vendita.

Montebelluna, 16/09/2017

Esperto estimatore  
Arch. Ursula Ferrari



