

TRIBUNALE DI TREVISO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione N. 608/2014 R.G. Esec. Imm.ri

G. E.: Dott.ssa Francesca Vortali

ITALFONDIARIO SPA

CONTRO

ESECUTATO + 1

*** * ***

RELAZIONE PERITALE DI STIMA DEL C.T.U.

1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Urb. Paolo Furlanetto, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Treviso, con Studio in V.le G.G. Felissent, 33, 31100 Treviso, è stato nominato CTU in data 24 novembre 2017 (notifica in data 27.11.2017) dall'Ill.mo G. E. Dott.ssa Francesca Vortali, per l'incarico di Perizia Immobiliare, per rispondere al quesito di STIMA ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c. in data 02.07.2014.



I beni oggetto della presente perizia di stima sono siti in Comune di Ponzano

Veneto (TV), Località Sant'Antonio, Via Postumia, 63/a, e sono costituiti da:

Bene "A" (unità immobiliare costituita da una porzione di edificio bifamiliare, con sviluppo su due piani, oltre al piano interrato e al sottotetto non abitabile, con scoperto pertinenziale a giardino):

NCEU – Sezione B - Foglio 5 – Mappale 713 sub 7 – Cat A/2 - Cl. 2, consistenza di vani 8,5 – Totale Superficie catastale 150 mq, Totale escluse aree scoperte 150 mq, R.C. €965,77 – via Postumia, 63/a – Piano S1 - T - 1 – 2, oltre alla corte esclusiva di circa 450 mq.

Bene "B" (unità immobiliare costituita da una autorimessa pertinenziale all'unità A):

NCEU – Sezione B - Foglio 5 – Mappale 713 sub 9 – Cat C/6 - Cl. U, di consistenza 35 mq, Totale 35 mq - R.C. €90,38 – via Postumia 63/a – Piano S1.

Bene "C" (unità immobiliare costituita dai seguenti immobili):

Foglio 17 – Mappale 687, Seminativo arborato, Classe 4, Superficie mq 78 - R.D. €0,38, R.A. €0,22;

Foglio 17 – Mappale 745, Seminativo arborato, Classe 4, Superficie mq 260 - R.D. €1,28, R.A. €0,74.

Beni "A + B + C" per il diritto di proprietà pari, rispettivamente:

Esecutato 1 = 1/2;

Esecutato 2 = 1/2.

(ALLEGATO sub 1)

Accettato l'incarico, espletati i procedimenti di giuramento di rito in data 24.11.2017, esaminati gli atti ed i documenti di causa, esperite le verifiche preliminari, effettuati i sopralluoghi ed i rilievi, posto che l'udienza è stata fis-



sata per il giorno 16.05.2018 alle ore 9,30, il CTU espone quanto segue.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Si è proceduto con l'acquisizione di tutta la documentazione di base, a completamento ed integrazione di quella contenuta nella documentazione in atti: planimetrie e visure catastali e storiche, altri atti e documenti riferiti all'immobile e alla procedura in corso, verifiche e assunzione della documentazione giacente presso il Comune di Ponzano Veneto, mediante accesso agli atti, con particolare riguardo alla verifica dei titoli abilitativi edilizi ed urbanistici. (ALLEGATI sub 3, 4 e 5).

Si è quindi concordato con il Custode l'accesso all'immobile pignorato per effettuare i sopralluoghi e tutte le necessarie verifiche, misurazioni, controlli, rilievi e quanto altro necessario.

L'accertamento della conformità tra lo stato di fatto dell'immobile e la documentazione amministrativa, sia catastale che comunale, ha messo in evidenza una difformità riferita alla costruzione accessoria, oltre ad alcune modeste modifiche interne, di seguito dettagliatamente descritte. (ALLEGATI 3 e 9).

Il giorno 6 marzo 2018 siamo stati ricevuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ponzano Veneto per la consegna di copia della documentazione colà giacente relativamente alla pratica edilizia.

La documentazione edilizia/urbanistica giacente presso l'Ufficio Tecnico comunale di Ponzano Veneto ha evidenziato le seguenti questioni:

- l'immobile in cui ricade l'unità in oggetto, è stato costruito in base a Concessione Edilizia n. 3613 in data 01.07.1997 (ALLEGATO 4);

- detto immobile è stato oggetto di DIA per opere interne, come da istanza

Prot. n. 13910 del 10.08.2000 a firma del Geom. Davide Benetti e Certificato

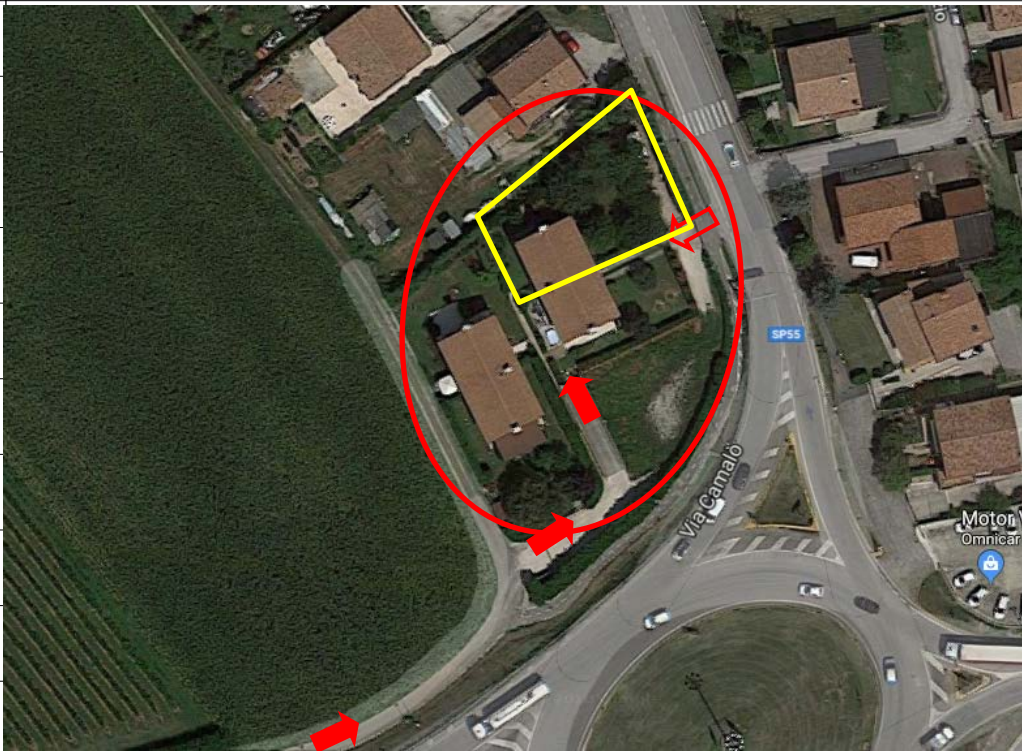


di Abitabilità n. 4920, rilasciato dal Comune di Ponzano Veneto in data 25.05.2001 (ALLEGATO 3).

L'immobile qui accertato è costituito da una unità residenziale facente parte di un edificio di tipologia bifamiliare, di due piani fuori terra e di piano interrato.

L'area di pertinenza e gli spazi di accesso, si estendono anche ad una seconda casa di analoga tipologia bifamiliare, posta nell'area appena a sud-ovest.

L'accesso carraio e pedonale avvengono dalla S.P. n. 102 via Postumia, 63/a, attraverso un vialetto complanare alla provinciale che conduce al cancello di servizio delle quattro unità e che conduce agli accessi pedonali delle quattro unità e, attraverso una rampa, allo spazio interrato di manovra e quindi alle quattro singole autorimesse.



All'unità immobiliare si può accedere anche da via Camalò, mediante un collegamento carraio e pedonale che dà accesso al giardino nord-est e quindi all'accesso secondario delle stesse abitazioni. (ALLEGATO sub 2)

Si allega copia del Certificato Notarile del Notaio Chiara Branchini, ove sono



riportati:

- 1- I beni oggetto dell'esecuzione;
- 2- La costituzione di fondo patrimoniale;
- 3- Le formalità pregiudizievoli.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso e l'utilizzazione dell'immobile, come da verifica effettuata in base allo strumento urbanistico comunale, risulta essere conforme al Piano degli Interventi del Comune di Ponzano Veneto: gli immobili ricadono in Zona Residenziale Edificata di tipo Bs, come disciplinata dall'art. 30 delle Norme Tecniche Operative. (ALLEGATO sub 5).

3. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE ANALITICA DEL BENE

Dopo aver preso accordi con il custode dell'immobile in oggetto, Geom. Fabio Menoncello della Ditta Aste 33, in data 28 marzo 2018 ci siamo recati presso l'immobile in oggetto per il sopralluogo. All'incontro, oltre al sottoscritto era presente l'Esecutato, vedi documentazione fotografica (ALLEGATO sub 9)

L'immobile pignorato, oggetto della presente perizia, è costituito da una porzione di casa bifamiliare su due piani fuori terra e un piano interrato (Bene A), da una autorimessa (Bene B), oltre agli spazi comuni di accesso e di manovra che interessano anche le altre tre unità immobiliari (Bene C). Detti immobili sono attualmente occupati e abitati dalla famiglia dell'Esecutato e vengono quindi utilizzati tutti i servizi relativi (gas, energia elettrica, acqua potabile, spazi coperti e scoperti, ecc.).

I beni oggetto della presente perizia di stima sono siti in Comune di Ponzano Veneto (TV), località Sant'Antonio e accessibili da Via Postumia, 63/a, oltre che da via Camalò e sono costituiti da:



Bene A – è costituito da una unità immobiliare destinata ad alloggio, così come più sopra individuato, che si sviluppa su due piani fuori terra e da un piano interrato, accesso mediante vialetto che conduce alle quattro unità delle due case bifamiliari, attraverso i rispettivi cancelletti pedonali. Dallo stesso vialetto di ingresso si accede anche al vano interrato destinato a spazio di manovra, mediante una rampa, e da quest'ultimo alle singole autorimesse ognuna riferita alle singole quattro unità.

L'unità oggetto di stima è la porzione bifamiliare nord-ovest, confinante a sud-est con la seconda porzione di edificio bifamiliare e negli altri tre lati da spazio pertinenziale a giardino.

Sul lato nord-ovest dell'unità, al piano terra, è presente una tettoia con colonne e travi in legno e copertura parte in laterizio e in tavolato. Tale manufatto non risulta presente nella documentazione amministrativa e catastale.

Come abbiamo già anticipato, questo complesso formato da due case bifamiliari, ha alcuni spazi comuni, di accesso alle unità, sia al piano terra, sia al piano interrato, destinati ad accesso carrabile e pedonale.

Il complesso delle due unità bifamiliari, di forma rettangolare regolare, è realizzato con strutture in cls, solai in latero-cemento, copertura in travi e capriate in legno e muri di tamponamento, copertura a due falde con coppi in laterizio, serramenti in legno con invetriata in vetrocamera e oscuri in legno, di tipologia tradizionale.

L'unità oggetto di stima, di forma regolare, si sviluppa in: (ALLEGATI sub 3, 4 e 9):

- P.S1 - cantina/taverna, vano disimpegno, cantinola/lavanderia, vano ripostiglio e di collegamento con il garage/autorimessa e vano scale. La supefi-



cie netta è di circa mq 57,70, con altezza di ml 2,45 (che solo in parte viene computata ai fini del calcolo della superficie commerciale);

- P.T. – ingresso, (5,2 mq), bagno (4,20), soggiorno-pranzo (31,30 mq) e cucina abitabile (12,70 mq), disbrigo e vano scale, per una superficie utile netta di circa mq 55,60, oltre allo spazio scoperto a giardino (450 mq) e le tettoie in legno sul lato nord-ovest (circa 14,00 mq). La Superficie commerciale è pari a circa 76,20 mq e l'altezza dei vani è di ml 2,70;

- P.1. – tre camere, rispettivamente di circa mq 13,20, 10,00 e 16,50 e bagno con antibagno di mq 14,00, vano disbrigo e vano scale, per una superficie netta di circa mq 55,60 e una superficie commerciale di circa mq 76,20, con un'altezza che va da ml 2,70 ad oltre ml 3,00;

- P.2 (sottotetto) – solo una porzione della parte centrale, non praticabile e non abitabile;

per una superficie netta di circa 113,30 mq ed una superficie complessiva lorda, ovvero commerciale di circa 150,00 mq.

Pavimenti e rivestimenti al P.S1, P.T. e nei bagni, scale e vani scala, in ceramica, al P.1 e pedata scale in doghe di legno, serramenti (porte, porte-finestra e finestre) in legno con vetrocamera con oscuri in legno, portoncino blindato in legno.

Riscaldamento autonomo con generatore a gas con impianto a radiatori a parete in acciaio, di varie fogge, termoconvettori al P.S1 e produzione ACS.

L'esecutato ha comunicato e indicato che l'immobile presenta qualche lieve criticità, ed in particolare la presenza di lievi segni di fessurazione sulla parete esterna nord-est.

Sono state altresì rilevate alcune modeste difformità interne: al P.T. la pareti-



na di separazione sul lato sud-est del soggiorno presente nel disegno non c'è, al P.S1 la parete di separazione del vano ripostiglio non c'è. A parte questi aspetti rilevati e che possono essere risolti mediante adeguamento/aggiornamento catastale e comunale, lo stato di conservazione complessivo dell'unità immobiliare può essere considerato buono. L'unità immobiliare si completa con la corte esclusiva, che si estende attorno ai tre lati della porzione di edificio, di circa 450 mq, destinata a giardino.

Bene B – riguarda il box auto/garage al piano interrato, di circa 35,00 mq e altezza H = 2,35 ml.

Detto box auto è collocato al piano interrato, con accesso carraio comune da Via Postumia e vano di manovra a servizio delle quattro unità immobiliari organizzate sui due edifici bifamiliari. L'immobile è in buone condizioni, a parte le infiltrazioni dal solaio sovrastante il portone basculante, come segnalate.

Bene C – riguarda le parti comuni alle singole unità immobiliari riferite sia alla porzione specifica del civico 63/A di via Postumia, ove è collocato l'alloggio della bifamiliare in oggetto, sia gli altri due alloggi della seconda bifamiliare che fa parte del piccolo complesso, ossia i percorsi pedonali e carrabili e il vano interrato di manovra, di servizio e di accesso alle quattro unità immobiliari dei due edifici bifamiliari.

Lo stato di conservazione e manutenzione di queste parti comuni, anche in relazione alla datazione del complesso immobiliare è da considerarsi mediamente buono.

Per quanto attiene le eventuali operazioni necessarie per adeguare e sanare le difformità riscontrate, in materia edilizia/urbanistica, si ritiene che possano essere sanabili mediante apposito procedimento edilizio, al costo, come con-



siderato nella valutazione immobiliare, di seguito riportata.

4. VALUTAZIONE ECONOMICA FINALE DEI BENI A + B + C

Di seguito viene riportata una stima del più probabile valore attuale del bene, (costituito dal Bene A + Bene B + Bene C) tenuto conto del tipo di immobile, dei criteri estimativi più appropriati desunti dalla letteratura in materia e fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato immobiliare locale.

1. Unità Immobiliare sita in Comune di Ponzano Veneto (Codice G875) - Catasto dei Fabbricati:

Bene "A" (unità immobiliare costituita da una porzione di edificio bifamiliare binato, con sviluppo su due piani, oltre al piano interrato e al sottotetto non abitabile, con scoperto pertinenziale a giardino):

Sezione B - Foglio 5 – Mappale 713 sub 7 – 8 – Cat A/2 - Cl. 2, consistenza di vani 8,5 – Totale Superficie catastale 150 mq, Totale escluse aree scoperte 150 mq, R.C. €965,77 – via Postumia, 63/a – Piano S1 - T - 1 - 2. L'area scoperta pertinenziale è di circa mq 450.

Bene "B" (unità immobiliare costituita da una autorimessa pertinenziale all'unità A):

Sezione B - Foglio 5 – Mappale 713 sub 9 – Cat C/6 - Cl. U, di consistenza 35 mq, Totale 35 mq - R.C. €90,38 – via Postumia 63/a – Piano S1.

2. Unità Immobiliare sita in Comune di Ponzano Veneto (Codice G875) – Catasto dei Terreni:

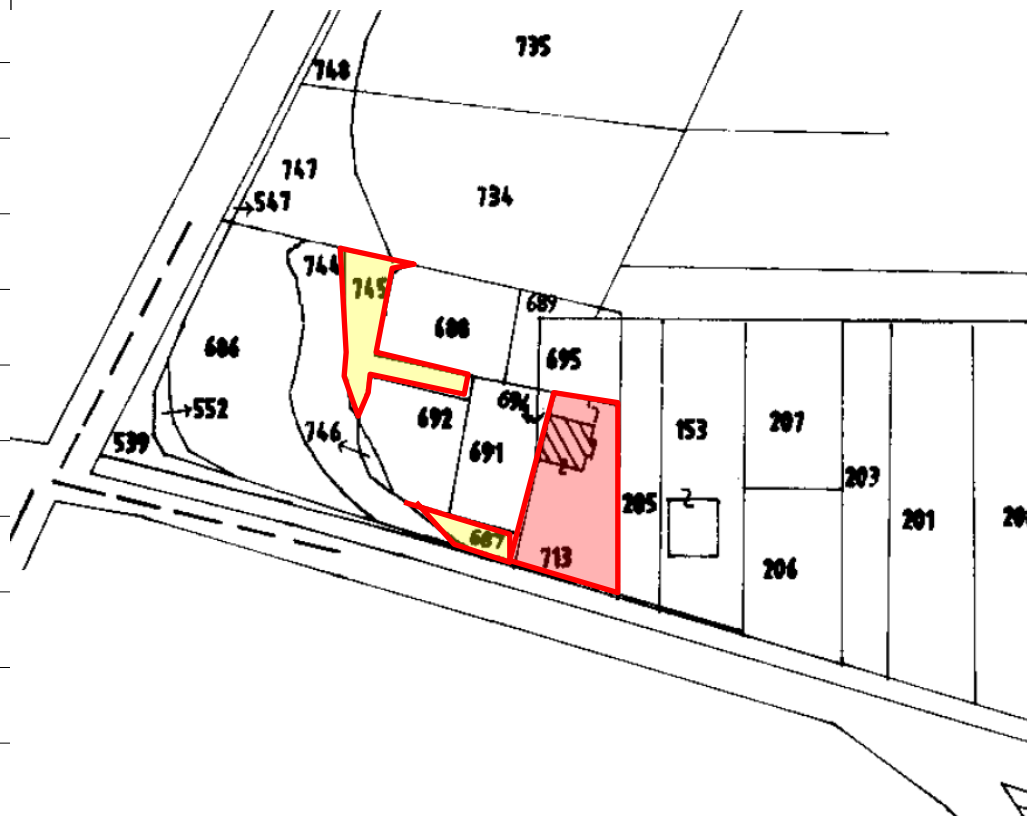
Bene "C" (unità immobiliare costituita dai seguenti immobili):

Foglio 17 – Mappale 687, Seminativo arborato, Classe 4, Superficie mq 78 - R.D. €0,38, R.A. €0,22;



Foglio 17 – Mappale 745, Seminativo arborato, Classe 4, Superficie mq 260 -
R.D. €1,28, R.A. €0,74.

Detti immobili costituiscono l'insieme dei Beni A + B + C, ovvero del Lotto unitario, non frazionabile, da considerare ai fini della valutazione nel suo complesso.



A tal fine si ricorre ad un procedimento sintetico per confronto diretto mediante l'uso del parametro più significativo, ovvero il metro quadrato commerciale. Tale metodologia comporta la formazione di un campione di sufficiente quantità di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di valutazione, dei quali sono noti i reali e recenti valori di compravendita.

Una volta determinato il valore ordinario (valore medio), riferito all'unità di confronto (il metro quadrato), si dovrà portarlo a quello specifico di stima mediante l'uso di appropriate aggiunte e detrazioni.



In definitiva si tratta di soddisfare la seguente uguaglianza: $\Sigma V : \Sigma P = V_x : p_x$,
ove ΣV è la sommatoria dei prezzi di mercato, ΣP è la sommatoria dei parametri relativi agli stessi immobili, V_x è il valore incognito, p_x è il valore del parametro del bene da stimare.

Per quanto concerne l'individuazione dei dati, di fatto ed ipotetici, necessari per risolvere il procedimento valutativo prescelto, in considerazione della particolare tendenza del mercato immobiliare, si è ricorsi, oltre che al rilevamento degli stessi presso operatori immobiliari, (Ag. Imm.re Immobiliare.it, Ag. Imm.re Grandi Agenzie, Ag. Imm.re Casa.it, Ag. Imm.re Omega, ecc.), che della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Il momento di stima cui si riferisce la valutazione è marzo 2018.

Nella definizione dei valori di stima sono state considerate le caratteristiche proprie del fabbricato, lo sviluppo dimensionale, la qualità delle finiture riferite alla tipologia dell'edificio, lo stato di conservazione e manutenzione, la vetustà, la facilità di accesso, la posizione rispetto alla viabilità e al centro urbano, la morfologia urbanistica del luogo e del comune di appartenenza, l'appetibilità nel mercato immobiliare, la possibilità di ristrutturazione anche in riferimento ai titoli abilitativi rilasciati, gli eventuali costi di ristrutturazione, di legittimazione e variazione edilizia e catastale, etc..

Determinata la superficie commerciale corrispondente all'immobile oggetto di valutazione in complessivi mq 150 (a cui va aggiunto l'autorimessa e lo spazio scoperto pertinenziale), oltre alle parti comuni relative agli accessi e ai percorsi pedonali e carrabili, si ottiene:

- a) Alloggio su casa bifamiliare, su tre piani (S.1, P.T, P.1+ sottotetto non abitabile, di complessivi mq 150, a cui va aggiunta l'area scoperta per-



tinenziale di circa mq 450;

b) Autorimessa al Piano S1, di mq 35;

c) percorsi pedonali, carrabili e spazio manovra (comuni alle 4 unità presenti nei due edifici bifamiliari).

$\text{mq } 150 + \text{mq } 35/2 = \text{mq } 167,50 \times \text{€mq } 1.200,00 = \text{€}201.000,00.$

A cui si aggiunge il valore dello spazio scoperto pertinenziale: $\text{mq } 450 \times \text{€mq } 50 = \text{€}22.500,00$, per un valore Totale = $\text{€}223.500,00$.

Detrazione per spese vetustà e stato di conservazione complessivo dell'immobile, quantificate nel 10% = $\text{€}22.350,00$.

Detrazione per i costi di per l'esecuzione degli interventi di manutenzione da effettuare nell'unità immobiliare in oggetto (probabili infiltrazioni sopra il basculante del box auto, quantificabili in $\text{€}2.500,00$.

Detrazione per lo adeguamenti edilizi-amministrativi e catastali, stimati in complessivi $\text{€}3.500,00$.

Valore totale dell'immobile in oggetto di esecuzione, costituito dal Bene A + Bene B + Bene C:

$\text{€}223.500,00 - (\text{€}22.350,00 + \text{€}2.500,00 + \text{€}3.500,00) = \text{€}195.150,00$ (Euro centonovantacinquemilacentocinquanta/00).

La descrizione puntuale dei beni è comunque riportata nel presente elaborato peritale; si richiama pertanto quanto riportato nei punti precedenti della presente relazione di stima.

CONCLUSIONI

Per quanto sopraddetto, il sottoscritto Dott. Urb. Paolo Furlanetto afferma che il più probabile valore di mercato del Lotto costituito da Bene "A" unità immobiliare residenziale (alloggio e pertinenza scoperta) e Bene "B" (box auto



coperto), oltre alla quota di spazi a percorsi e accessi, valore di stima, arrotondato è pari a: **€195.000,00 (Euro centonovantacinquemila/00).**

Il C.T.U.:

Dott. Urb. Paolo Furlanetto

Allegati:

sub 1 - Planimetrie e Visure catastali e storiche;

sub 2 - Certificato notarile;

sub 3 - Planimetrie progetto e variante;

sub 4 - Concessione edilizia e abitabilità;

sub 5 - estratto PRC – Piano degli Interventi Comune di Ponzano Veneto;

sub 6 - copia Atto di compravendita;

sub 7 - copia Atto costituzione di Fondo patrimoniale;

sub 8 - copia Atto di pignoramento e Nota di trascrizione;

sub 9 - Documentazione fotografica: 9a Foto esterni, 9b Foto interni;

Sub 10 - Scheda sintetica contenente i dati per l'ordinanza di vendita;

sub 11 - Attestato di Prestazione Energetica (omissis).

* * *

La presente relazione peritale di CTU comprensiva degli allegati sopra elencati viene trasmessa mediante p.e.c. ai creditori procedenti:

- ITALFONDIARIO spa Torino – Procuratore CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO spa c/o Avvocato Marzio BOLONDI, Via Avogari, 1, 31100 Treviso (PEC marziobolondi@pec.ordineavvovattreviso.it);

All'Esecutato;

Al Custode: ASTE 33 srl info@aste33.com.

* * *



La presente relazione peritale di CTU, comprensiva degli allegati sopra elencati, viene depositata telematicamente tramite PCT al Tribunale di Treviso.

* * *

La presente Relazione di stima è composta di n. 14 fogli, oltre a n. 11 allegati.

Treviso, 13 marzo 2018

Il CTU

F.to (digitalmente): Dott. Urb. Paolo Furlanetto

