

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da



ESEC. IMM.RI R.G. 09/2023

Giudice: dott.ssa Paola TORRESAN

CTU: geom. Nello CASAGRANDE

RAPPORTO DI STIMA



INDICE

0.00 PREMESSA.....	3
1.00 LOTTO UNICO	4
1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE	4
1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
1.03 CONFINI	4
1.04 SERVITU' E VINCOLI	5
1.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA	5
1.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE	5
1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE.....	5
1.08 SPESE CONDOMINIALI	6
1.09 DESCRIZIONE DEI BENE	6
1.10 DESTINAZIONE URBANISTICA	6
1.11 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI.....	7
1.12 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	7
1.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA	9
1.14 CONCLUSIONI.....	9
ALLEGATI.....	10



1.00 PREMESSA

Con provvedimento in data 08.03.2024 il Giudice Esecutore dott.ssa Paola TORRESAN ha nominato il sottoscritto Nello CASAGRANDE geometra libero professionista, con studio in Conegliano via Berto Barbarani 16, iscritto al n. 2020 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso, quale perito stimatore dei beni immobili in capo agli esecutati e di seguito descritti.

Esperate le indagini preliminari, le verifiche urbanistiche, compiuti i necessari sopralluoghi ed assunte le necessarie informazioni, si riporta nel seguito della presente relazione il risultato della stima eseguita.

Il compendio immobiliare è costituito sostanzialmente da un piccolo appartamento al piano primo con garage al piano terra, sito in Comune di Farra di Soligo in via Posmon n. 20; verrà pertanto creato un lotto unico.



LOTTO UNICO

Beni siti in via Posmon n. 20 – FARRA DI SOLIGO - TV

1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

Appartamento al piano primo e garage al piano terra, compresi in un fabbricato condominiale di poche unità, a due piani fuori terra, ubicati in Comune di Farra di Soligo nella frazione Col San Martino in via Posmon n. 20, a poca distanza dal centro cittadino e del capoluogo comunale. L'accesso alla proprietà avviene da via Posmon, tramite una corte comune mappale 292 del foglio 5 del Catasto Terreni.

1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto è composto da una abitazione posta al piano primo ed un garage al piano terra, identificato al Catasto Fabbricati:

Comune di Farra di Soligo

Catasto Fabbricati

Sez. A Foglio 5 Mapp. 2042 sub 2 via Posmon P. T cat. C/6 cl. 4 15 mq R.C. € 30,37

Sez. A Foglio 5 Mapp. 2042 sub 4 via Posmon P. 1 cat. A/3 cl. 3 2,5 vani R.C. € 134,54

Appartamento al piano primo con garage al piano terra in piena proprietà dell'esecutata, con i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'intero stabile ai sensi di legge ed in particolare sui muri divisorii con i contigui fabbricati di cui al mapp. N. 667 e con diritto alla corte mapp. N. 292 del foglio 5.

1.03 CONFINI

- L'appartamento al piano primo confina da nord in senso orario con altro fabbricato mapp. 1823, muro perimetrale, vano scale sub 7 e muro perimetrale, salvo altri o variati;
- Il garage al piano terra confina da nord in senso orario con sub 1, muro perimetrale, vano scale sub 7, abitazione sub 3 e muro perimetrale, salvo altri o



variati;

1.04 SERVITU' E VINCOLI

L'accesso agli immobili avviene direttamente dalla via pubblica via Posmon, attraversando la corte comune di cui al mappale 292 del foglio 5, per quanto invece concerne servitù e vincoli, non sono stati rilevati elementi vincolanti o servitù particolari, come riportato nell'atto di provenienza allegato alla presente.

1.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'intero compendio immobiliare risulta in piena proprietà dell'Esecutata, giusto atto di compravendita in data 12.09.2008 Rep. 149550 del Notaio Antonello Antonucci in Bassano del Grappa, ivi registrato il 18.09.2008 al n. 6827 serie 1T e trascritto a Treviso il 22.09.2008 ai nn. 36416/22672.

1.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'intero compendio immobiliare, all'atto del sopralluogo, risultava libero e non utilizzato.

1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

1. **Ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Antonucci Antonello del 12.09.2008 Rep. 149551/8884 ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 22.09.2008 ai nn. 36417/8026 a favore di [REDACTED] con sede in Montebelluna (TV) C.F. [REDACTED] per capitale di € 120.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 216.000,00, durata 30 anni 1 mese, a carico dell'esecutato, per i diritti di piena proprietà pari a 1/1, sui beni oggetto della presente perizia.
2. **Verbale di Pignoramento Immobiliare** atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso (TV) in data 15.12.2022 Rep. 7879 e trascritto presso gli uffici di



Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 23.01.2023 ai nn. 2399/1795 a favore di [REDACTED] con sede a Napoli C.F. [REDACTED] a carico dell'Esecutato, per i diritti di piena proprietà pari a 1/1 sui beni oggetto della presente perizia.

1.08 SPESE CONDOMINIALI

Come comunicato dall'esecutata trattandosi di un condominio di poche unità (3), non c'è l'amministratore di condominio, e le spese comuni vengono pagate di volta in volta, pro quota da tutti i condomini e al momento non ci sono spese in sospeso.

1.09 DESCRIZIONE DEI BENE

Il compendio immobiliare è composto da un piccolo appartamento al piano primo con garage al piano terra:

- **Piano primo:** ingresso-cucina, disimpegno, camera, bagno, per una superficie lorda commerciale di circa 37,00 mq.
- **Piano terra:** garage in vano unico per una superficie lorda commerciale di circa 15 mq.

La struttura dell'edificio è mista, muratura portante, cemento armato, con tamponamenti in muratura, solai in laterocemento, le finiture sono di livello civile, con serramenti in legno completi di vetrocamera e scuri in legno laccato, porte interne in legno, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, finitura delle pareti ad intonaco grezzo-fino con idropittura. L'unità è dotata di impianto elettrico sottotraccia, impianto termico di tipo tradizionale autonomo.

Complessivamente il grado di manutenzione e conservazione dell'unità sia interno che esterno è normale.

1.10 DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla visione del PI vigente l'intero compendio immobiliare ricade in "CENTRO STORICO T1 4CS" regolamentata dall'art. 32 delle NTO, sotto vincolo



paesaggistico D. Lgs 42/2004 Art. 61 delle NTO..

Il tessuto storico è considerato zona territoriale omogenea "A" ai sensi del DM 1444/1968.

1.11 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI

Le indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale hanno evidenziato come l'intero complesso immobiliare al quale le porzioni in oggetto appartengono, è stato edificato prima del 01.09.1967 e successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Autorizzazione per costruzioni edilizie (ampliamento casa d'abitazione) 49/66 del 1966;
- Concessione edilizia prot. 9361 del 16.11.1998 pratica n. n. 106/96;
- Concessione edilizia in variante prot. 10609 del 06.03.2000 pratica n. n. 106/96;
- Certificato di agibilità prot. 10890/2000 in data 03.10.2000 pratica edilizia 267/99, agibilità che prevedeva delle prescrizioni: la presente viene rilasciata con la prescrizione dell'adeguamento degli scarichi fognari nel termine indicato dal D. Lgs. N. 152/1999 art. 29 e seguenti, prescrizione che il sottoscritto tecnico non è riuscito a verificare se ottemperata o meno.

Quanto autorizzato è conforme allo stato di fatto dei luoghi, salvo il garage che è stato allargato nel sottoscala con ogni probabilità per un errore grafico, le planimetrie catastali invece, corrispondono al reale stato dei luoghi. Al fine di regolarizzare la pratica urbanistica, sarà sufficiente una pratica in sanatoria per l'eliminazione del muro, per un costo ipotizzato di circa € 2.000,00.

1.12 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Lo scrivente, in base al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che lo stesso ha dei beni in parola, alle visure



delle mappe catastali ed al P.R.G. Comunale, in ottemperanza ai contenuti del quesito formulato, l'esperto stimatore provvederà a determinare il probabile valore venale degli immobili in oggetto, secondo quanto segue.

L'attuale e probabile valore commerciale di un bene sul mercato immobiliare viene convenzionalmente definito mediante la conoscenza del mercato immobiliare locale allo scopo confrontare il bene da stimare con il prezzo di altri beni simili, di cui è noto il valore, recentemente concretizzatosi con l'effettivo realizzo derivante dalla vendita.

Pertanto il valore unitario di stima determinato ed esposto nella presente relazione, non è altro che il frutto di proprie dirette conoscenze del mercato immobiliare, nonché dei valori proposti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, integrate con indagini presso agenzie immobiliari, operatori del settore, tecnici che svolgono l'attività professionale nell'ambito edilizio, le cui risultanze sono state dallo scrivente, mediate ed interpolate a definire il più probabile valore venale unitario degli immobili.

E' doveroso precisare che i valori esposti sono direttamente e significativamente influenzati dalla grave crisi persistente che attraversa il mercato immobiliare.

Alla luce di quanto sopra esposto si esprime il valore venale degli immobili applicando alla superficie commerciale il valore unitario:

LOTTO UNICO

Abitazione P.1.	mq 37 x €.	1.100,00=	€.	40.700,00=
Garage P.T	mq 15 x €	550,00=	€.	8.250,00=
<u>A dedurre Sanatoria a corpo</u>			€.	<u>-2.000,00=</u>
TOTALE			€.	46.950,00=

Che arrotondiamo convenzionalmente a:

€ 47.000,00=



(€ quarantasettemila/00)

1.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore dei beni per la vendita forzata, considerate le circostanze, i tempi per il decreto di trasferimento, la mancanza di una garanzia e la persistente stagnazione del mercato immobiliare, che comporta un'inevitabile tendenza al ribasso dei valori di vendita, viene ridotto del 5% e quantificato dallo scrivente come segue:

LOTTO UNICO

€ 48.950,00 – 5%=	€	46.502,50=
-------------------	---	------------

<u>A dedurre Sanatoria a corpo</u>	€.	<u>-2.000,00=</u>
------------------------------------	----	-------------------

TOTALE	€.	44.502,50=
---------------	-----------	-------------------

Che arrotondiamo convenzionalmente a:

€ 44.000,00=

(€ quarantaquattromila/00)

1.14 CONCLUSIONI

Nella speranza di aver assolto con sufficiente chiarezza il mandato conferitogli, ringrazio per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per qualunque supplemento d'indagine o per qualsiasi chiarimento.

Conegliano, 16 settembre 2024

Il perito stimatore

Geom. Nello CASAGRANDE



ALLEGATI

- Vista aerea e stradario;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Autorizzazione Edilizie e Documentazione Urbanistica;
- Titolo di proprietà.

