

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 275/2015

GIUDCE DELEGATO: DOTT.SSA ALESSANDRA BURRA

PERITO ESTIMATORE: ARCH. CARMEN VIGNOTTO

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

INCARICO

In data 04.02.2019, il G.E. Dott.ssa Alessandra Burra del Tribunale di Treviso ha conferito alla sottoscritta Arch. Carmen Vignotto, con studio professionale a Treviso in via P.Veronese n.4, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Treviso al n. 1684, l'incarico quale perito estimatore per l'immobile pignorato.

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli e prestato giuramento di rito in data 06.02.2019, il sottoscritto perito estimatore eseguiva sopralluogo presso gli immobili ubicati a Zero Branco (TV), in data 15.11.2021 previo accordo con il custode Aste 33 di Treviso.

Nel corso del sopralluogo sono stati ispezionati i luoghi ed effettuati i rilievi fotografici.

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili per l'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la legittimità dello stato di fatto, si rendevano necessarie:

- Visure telematiche presso il Catasto di Treviso per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative agli immobili
- Richiesta presso l'archivio notarile di Venezia per ottenere la copia degli atti di provenienza
- Verifica presso l'Agenzia delle Entrate dell'esistenza di eventuali nuove iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, successive a quelle depositate agli atti
- Verifica presso l'agenzia delle Entrate per verificare l'esistenza di eventuali contratti di affitto
- Accesso agli atti presso il Comune di Zero Branco per verificare l'esistenza di pratiche edilizie autorizzate

Espletate le opportune verifiche, il sottoscritto espone di seguito il risultato delle proprie indagini e deduzioni.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato che i beni pignorati consistono in due immobili distinti, il sottoscritto perito estimatore ritiene di formare i seguenti lotti:

- **LOTTO 1**
Comune di Zero Branco (TV) - Catasto fabbricati – sez. C – foglio 8 – particella 1381 – sub 1 e 2
- **LOTTO 2**
Comune di Zero Branco (TV) - Catasto fabbricati – sez. C – foglio 7 – particella 181 – sub 3 e 4

1 LOTTO 1



1.1 UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEL LOTTO

Indirizzo: **Via Pietro Sola 47/M – Zero Branco (TV)**

L'immobile si trova a circa 800 ml dalla piazza centrale della cittadina di Zero Branco, ed è ubicato in prossimità della Strada Provinciale 65 – via Pietro Sola.

Tutti i principali servizi quali Municipio, scuole dell'obbligo, ufficio postale, banche, ecc. si trovano nel centro del paese a cui l'immobile è ben collegato tramite viabilità ordinaria carraia e ciclo-pedonale.

L'accesso all'immobile, sia carraio che pedonale, avviene tramite stradina privata di proprietà dell'Esecutato per la quota di 1/2, ma che alla data di redazione della presente perizia non risulta oggetto di pignoramento.

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE



Unità immobiliare a civile abitazione con scoperto privato, così censita al **Catasto dei Fabbricati (ALLEGATO 1.5):**

Comune di Zero Branco - sez. C - foglio 8 - particella 1381 – sub 1 e 2 – categoria A/2 – classe 2 – consistenza vani 7 – superficie catastale mq 154 – superficie catastale escluse aree scoperte mq 136 - rendita € 686,39

Il lotto su cui si erge il fabbricato è censito al Catasto Terreni – Comune di Zero Branco – foglio 20 – mappale 1381 – ente urbano – mq 311.

E' necessario **aggiornare la scheda catastale**, poichè al piano terra è erroneamente indicata altezza ml 2,87 anziché 2,70, con costo indicativo (spese tecniche + oneri catastali) di **€ 250,00**.

Dall'atto di provenienza degli immobili pignorati si rileva che, con stesso atto, sono stati acquistati dall'Esecutato, per la quota di 1/2, anche i seguenti immobili:

- Comune di Zero Branco - Catasto Terreni – foglio 20 – mappale 1353
- Comune di Zero Branco – Catasto Terreni – foglio 20 – mappale 1349

i quali rappresentano la strada di accesso all'immobile oggetto di pignoramento, ma alla data di redazione della presente perizia non figurano tra i beni pignorati. Sentito il G.E., si prosegue con il completamento

della perizia assegnando una congrua penalità a causa della necessità di costituzione di una servitù su detti mappali.

1.3 CONFINI

L'immobile confina a nord con mappale 1353, a est e a sud con mappale 1417, a ovest con mappale 1380.

1.4 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Dall'atto di provenienza si rileva:

- *costituzione di servitù di inedificabilità sul mappale 1240, da cui deriva il mappale 1381 (ex 1351) al fine di ottenere la Concessione Edilizia per la costruzione del fabbricato – atto notaio Francesco Giopato di Treviso Rep. 53593 del 23.07.1998 – trascritto a Padova il 06.08.1998 ai nn 23237/15498*

Alla data di redazione della presente perizia, i mappali relativi alla stradina di accesso (Comune di Zero Branco - NCT - fg. 20 – mappali 1353 e 1349), di proprietà per 1/ 2 dell'Esecutato, non sono oggetto di pignoramento.

Nel caso di vendita a terzi, l'immobile pignorato diventerà fondo intercluso, pertanto sarà necessaria la costituzione di servitù di passaggio su tali mappali.

Considerato che i mappali su cui verrà costituita la servitù di passaggio sono adibiti unicamente al transito, essi non subiranno danno o riduzione di valore a causa di detta servitù; si ritiene che il valore dei mappali 1353 e 1349 derivi unicamente dalla loro utilità in quanto accesso all'immobile, pertanto sarebbe auspicabile la loro cessione (per la quota parte di proprietà dell'Esecutato) insieme al bene pignorato.

1.5 PROPRIETA' E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili identificati al Catasto Fabbricati – Comune di Zero Branco – sez. C – foglio 8 – mappale 1381-sub 1 e 2 risultano intestati all'esecutato (ALLEGATO 1.1) – per la quota di 1/1 dell'intero

Gli immobili sono costruiti su terreno censito al catasto terreni al foglio 20 mappale 1381 (ex 1351), il quale, unitamente al fabbricato in corso di costruzione, è pervenuto all'Esecutato, come generalizzato in atti, con atto di compravendita Notaio Salvatore Maiello di Noale, rep. 9874 del 13.04.2001, trascritto a Padova il 09.05.2001 ai numeri 16978/11101 (ALLEGATO 1.2).

Si evidenzia che nello stesso atto sono stati acquistati dall'Esecutato, per la quota di 1/ 2, i seguenti immobili:

- Comune di Zero Branco - Catasto Terreni – foglio 20 – mappale 1353
- Comune di Zero Branco – Catasto Terreni – foglio 20 – mappale 1349

I quali rappresentano la strada di accesso all'immobile oggetto di pignoramento, ma alla data di redazione della presente perizia **non figurano tra i beni pignorati.**

1.6 ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

E' stata depositata relazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c., a firma del Notaio Dott. Simone Bressan di Mestre (VE) in data 16.07.2015, agli atti.

Da ispezioni ipotecarie effettuate in data 14.02.2019 e in data 04.11.2021 (ALLEGATO 1.4), a carico degli immobili identificati al Catasto Fabbricati – Comune di Zero Branco – sez. C – foglio 8 – mappale 1381 (ex 1351) - sub 1 e 2, è emersa una ulteriore formalità pregiudizievole, oltre a quelle già menzionate nella certificazione notarile, che di seguito si riassumono:

- **TRASCRIZIONE** nn. 23236/15497 del 06.08.1998 (Agenzia delle Entrate di Padova) – **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO** – Notaio Francesco Giopato di Treviso rep.53593 del 23.07.1998 – costituita sul mappale 1240 da cui deriva il mappale 1381 (ex 1351) – servitù e atto d'obbligo costituiti al fine di ottenere la concessione Edilizia per la costruzione del fabbricato
- **ISCRIZIONE** nn.16979/3060 del 09.05.2001 (Agenzia delle Entrate di Padova) – **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** – Notaio Salvatore Maiello di Noale (VE) rep. 9875 del 13.04.2001
- **TRASCRIZIONE** nn. 20878/14070 del 07.07.2015 (Agenzia delle Entrate di Padova) – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - derivante da atto giudiziario rep. 4093/2015 del 17.04.2015 - Ufficiale Giudiziario
- **ISCRIZIONE** nn. 15078/2352 del 13.04.2021 (Agenzia delle Entrate di Padova) – **IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** – Notaio Salvatore Maiello di Noale (VE) rep. 9875 del 13.04.2001

1.7 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di una **porzione di bifamiliare** costituita da piano terra e piano primo, con esposizione nord, sud ed est, con scoperto privato in proprietà esclusiva su tre lati.

L'abitazione è così composta:

- Piano terra, altezza netta ml 2,70: Soggiorno, cucina, lavanderia, wc, portico coperto, pergola
- Piano primo travato a vista, altezza media netta circa ml 3,05 (sotto tavolato): 3 camere, bagno, corridoio e loggia

L'area esterna di pertinenza del fabbricato in proprietà esclusiva è di circa mq 250

Sul lato est del fabbricato vi è una pergola di circa mq 15,50

Superfici Esterne Lorde abitazione:

- **Piano terra mq 72,50 + portico mq 4,10**
- **Piano primo 73,20 + loggia mq 3,15**
- **Scoperto privato in proprietà esclusiva circa mq 250**

Il fabbricato ha le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- Struttura portante in elevazione in c.a. e laterizio, solai in latero cemento
- Copertura in legno con manto in coppi
- Contro parete interna in laterizio cm 12 con interposta isolante tipo stiferite a cm 3 (come rilevabile da disegni esecutivi allegati al progetto autorizzato)
- Pareti interne in laterizio intonacate e tinteggiate
- Pavimenti cotto in cucina, soggiorno e nel disimpegno al piano terra
- pavimenti e rivestimenti in gres nei bagni e nella lavanderia
- Pavimenti in legno nelle camere e nel disimpegno al piano primo
- Scala con rivestimento in legno
- Serramenti in legno con vetrocamera, oscuri in legno, porte interne in legno
- Davanzali e soglie in pietra
- Marciapiedi esterni in gres
- Impianti elettrico ed idraulico provvisti di dichiarazione di conformità (depositati presso il Comune di Zero Branco)
- Riscaldamento costituito da caldaia a gas
- Pompeiana esterna in legno verniciato con copertura in arelle e telo
- Particolari esterni (pilastri e parapetto della loggia) rivestiti con mattoni a facciavista

Il fabbricato è provvisto di allacciamento alla rete elettrica e al gas metano.

Non è presente allacciamento alla fognatura comunale. Le acque reflue vengono scaricate in fossato, come da regolare autorizzazione prot. n.13256 del 19.12.2007 rilasciata dal Sindaco di Zero Branco.

Come consuetudine per il Comune di Zero Branco, il fabbricato non è allacciato all'acquedotto comunale, ma dispone di un pozzo di prelievo dell'acqua potabile (profondità ml 150) destinata al consumo umano.

Stato manutentivo:

L'aspetto architettonico e conservativo generale del fabbricato principale è molto buono, coerentemente con l'epoca di edificazione.

Ad un esame visivo superficiale dell'immobile non si rilevano particolari vizi e/difetti, a parte la **necessità di ordinaria manutenzione come pitture esterne (con verifica di eventuale risalita di umidità nello zoccolo esterno della muratura) e manutenzione e riverniciatura degli scuri.**

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo strumento urbanistico di riferimento per il Comune di Zero Branco è il Piano Interventi (P.I.) vigente.

Gli immobili pignorati ricadono in zona con la seguente destinazione urbanistica (ALLEGATO 1.6):

- **ZONA C.1 – Zone residenziali parzialmente edificate e di completamento – numero 15 di riferimento del Repertorio Normativo – Intervento Edilizio Diretto**

1.9 CONFORMITA' EDILIZIA

Presso il Comune Zero Branco sono state reperite la seguenti pratiche autorizzative (ALLEGATO 1.7):

- **Concessione Edilizia n.97/00087 del 26.02.1999** per *“demolizione di fabbricato residenziale esistente e costruzione nuovo fabbricato residenziale*
- **Concessione Edilizia n.97/00087-2 del 19.01.2001** per *“variante in corso d’opera su fabbricato ad uso residenziale”*
- **Concessione Edilizia n.97/00087-BIS del 29.05.2002** per *“eseguire opere non ultimate di cui alla concessione edilizia n.97/87 del 26.02.1999 per demolizione fabbricato residenziale esistente e costruzione di nuovo fabbricato residenziale”*
- **Certificato di Agibilità n. AGI-07/00099 del 19.12.2007**

A seguito confronto tra il rilievo attuale del fabbricato ed i disegni dell’immobile allegati alle pratiche autorizzative di cui sopra, si rilevano le seguenti **difformità**:

- 1. Al piano primo mancanza del ripostiglio, la cui superficie è stata suddivisa tra bagno e camera
- 2. Diversa posizione della porta della lavanderia al piano terra
- 3. Lievi differenze nelle dimensioni delle stanze
- 4. Pompeiana di dimensioni diverse rispetto a quanto previsto in progetto
- 5. Presenza di una casetta da giardino in legno nell'angolo sud ovest del giardino a confine

Si precisa che nella scheda catastale i divisori interni sono corretti e corrispondono a quanto rilevato.

A seguito colloquio in data 14.01.2022 con i tecnici del Comune di Zero Branco, si apprende che le difformità da 1 a 4 sono sanabili con presentazione di CILA in sanatoria, con i seguenti **costi indicativi**:

- Sanzione amministrativa € 1.000,00
- Diritti di segreteria € 25,00
- Spese tecniche € 2.000,00

Totale € 3.025,00

La casetta da giardino al punto 5 deve essere spostata ad almeno 1,5 metri dai confini.

Le pratiche edilizie, i costi e le sanzioni citati si riferiscono alla data di redazione della presente perizia, pertanto potrebbero variare a causa del subentro di nuove norme.

1.10 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Al momento della redazione della presente perizia, l’immobile è abitato dall’Esecutato.

1.11 POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE

Vista la conformazione del fabbricato, non si ritiene possibile la suddivisione del bene.

1.12 SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

L'immobile pignorato, essendo la porzione di una bifamiliare, condivide con l'unità adiacente il muro divisorio e ha la comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C..

1.13 STIMA DEL LOTTO

2.13.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato, che si riferisce al prezzo di mercato come incontro tra domanda e offerta.

In particolare, è stata calcolata la *consistenza* dell'immobile, al fine di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, su cui basare le indagini di mercato.

E' stata fatta una valutazione esaminando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - O.M.I. (fonte: www.agenziaentrate.gov.it), al fine di ottenere un valore medio di mercato a cui fare riferimento.

E' stata quindi effettuata una accurata indagine sul mercato immobiliare della zona, anche tramite i principali siti immobiliari e un colloquio con una Agenzia Immobiliare della zona, comparando i prezzi applicati in recenti proposte di vendita di immobili simili ubicati in zona, con analoghe caratteristiche di vetustà.

Sono stati considerati, inoltre, parametri quali l'età, la qualità, la tipologia del bene, il livello di manutenzione, la presenza di eventuali vizi, e l'ubicazione dei beni, oltre che alla presenza di eventuali servitù e/o vincoli

1.13.2 CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

La superficie dell'immobile è stata calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata dagli elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra, alla quota convenzionale di ml 1,50 dal pavimento.

Superfici Esterne Lorde:

- Piano terra mq 72,50 + portico mq 4,10
- Piano primo 73,20 + loggia mq 3,15
- Scoperto privato in proprietà esclusiva circa mq 250

Superficie Commerciale:

Come da usi e consuetudini del mercato immobiliare locale, la superficie commerciale si ottiene sommando la superficie principale con le superfici secondarie moltiplicate per un coefficiente di adeguamento (rapporto mercantile):

- ALLOGGIO MQ $(72,50+73,20)=$ MQ 145,70

- PORTICO AL PIANO TERRA MQ 4,10X0,40= MQ 1,64
- LOGGIA AL PIANO PRIMO MQ 3,15X0,30= MQ 0,95
- SCOPERTO PRIVATO IN PROPRIETA' ESCLUSIVA MQ (145x0.1+105x0.02)= MQ 16,60

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE MQ 165 (arrotondato)

1.13.3 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Caratteristiche immobiliari di comparazione:

Ubicazione: zona centrale di Zero Branco

Destinazione d'uso: residenziale

Tipologia immobiliare generale: fabbricato residenziale con scoperto privato – epoca costruzione 2001/2002

Tipologia unità: porzione di bifamiliare

Superficie commerciale: circa mq 165,00

Esito esame banca dati quotazioni immobiliari "Agenzia Entrate - O.M.I.":

anno 2021 – primo semestre - Comune di Zero Branco - Fascia: centrale - Codice di zona: "B2" -

Microzona catastale n.0 - Destinazione: Residenziale - Tipologia: abitazioni civili - Stato conservativo: normale

Valore di mercato MINIMO: €/mq 1.100

Valore di mercato MASSIMO €/mq 1.400

Risultati analisi comparativa:

Elementi di **pregio** sono:

- L'immobile è una bifamiliare che condivide con l'unità adiacente sono il muro divisorio
- la buona metratura dell'abitazione e del giardino, con esposizione su tre lati
- la posizione arretrata rispetto alla strada trafficata

Elementi **penalizzanti** sono:

- la **necessità di costituire una servitù di passaggio** sulla stradina di accesso, qualora non venisse ceduta (per la quota parte in proprietà dell'Esecutato) insieme al fabbricato
- la mancanza di un garage

Consultati i principali siti immobiliari on line e a seguito colloquio con una agenzia Immobiliare della zona in data 14.01.2022, si è appreso che l'area di Zero Branco risulta appetibile dal punto di vista commerciale, trovandosi vicina sia a Treviso sia a Mestre; considerati **pregi e difetti** di cui sopra, si stima che, posto sul mercato, il bene pignorato potrebbe realizzare circa €/mq 1.000.

Che corrisponde ad un valore a corpo per l'intera proprietà pari a:

Mq 165 X 1.000 €/mq = € 165.000,00

Il valore dell'immobile viene ridotto a causa delle seguenti penalità:

- spese per regolarizzazione edilizia e catastale € (3.025+250)= € 3.275,00

Pertanto il valore adeguato con le detrazioni di cui sopra risulta:

€ 165.000,00 – 3.275= € 161.725,00

1.13.4 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA DEL LOTTO

Considerata la peculiarità della presente perizia, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

VALORE DI VENDITA FORZATA DELL'INTERO BENE PIGNORATO:

€ 161.725,00 - 20% = € 129.380,00 arrotondato € 129.400,00

ELENCO ALLEGATI LOTTO 1

- 1.1) ELENCO SOGGETTI COINVOLTI
- 1.2) ATTI DI PROVENIENZA
- 1.3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 1.4) ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA
- 1.5) DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- 1.6) DESTINAZIONE URBANISTICA
- 1.7) PRATICHE EDILIZIE AUTORIZZATIVE
- 1.8) SCHEDA SINTETICA

[REDACTED]

Treviso 20.01.2022

Il Perito Estimatore
Arch. Carmen Vignotto

[REDACTED]