

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da



R.G. ESEC. IMM.RI 156/2022

Giudice: dott. Leonardo BIANCO

CTU: dott. ing. Massimo MARIO

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	5
1.04 SERVITU' E VINCOLI	5
1.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA	5
1.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE	6
1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE	6
1.08 SPESE CONDOMINIALI	7
1.09 DESCRIZIONE DEI BENE	7
1.10 DESTINAZIONE URBANISTICA	8
1.11 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI	8
1.12 DIVISIBILITA'	10
1.13 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	10
1.14 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA	12
1.15 CONCLUSIONI	13
<u>ALLEGATI</u>	14



0.00 PREMESSA

Con provvedimento in data 08.05.2023 il Giudice Esecutore dott. Leonardo BIANCO ha nominato il sottoscritto Massimo MARIO Ingegnere libero professionista, con studio in Conegliano viale Veneto 7, iscritto al n. A 406 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Treviso, quale perito stimatore dei beni immobili in capo all'esecutato, siti in Comune di Follina e di seguito descritti.

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è composto da un appartamento con accessori, siti in via Roma 27 a Follina, si provvederà quindi a formare un lotto unico. Esperite le indagini preliminari, compiuti i sopralluoghi del caso ed assunte le necessarie informazioni, si riporta nel seguito della presente relazione il risultato della stima eseguita.



LOTTO UNICO

Beni siti in via Roma n. 27 – FOLLINA TV

1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

Appartamento al piano secondo ed ultimo, con accessori al piano terra ed area scoperta, compreso in un fabbricato di tre unità edilizie, sito in Comune di Follina in Roma n. 27, nel centro storico del paese.

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla via Roma, attraverso un portico passante, sagomato ad arco, in pietra lavorata e decori in cotto.

1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto è composto da un appartamento al piano secondo con accessori al piano terra e porzione di area urbana, identificato al catasto fabbricati come segue:

COMUNE DI FOLLINA - CATASTO FABBRICATI

Sez. A Fg. 14 Mapp. 35 sub 4 via Roma P.T-1-2 cat. A/2 cl. 2 vani 5,5 R.C. € 426,08

Per la quota di 1/2 (un mezzo).

Sez. A Fg. 14 Mapp. 35 sub 6 via Roma Area scoperta di 235 mq

Per la quota di 1/4 (un quarto).

COMUNE DI FOLLINA - CATASTO TERRENI

FOGLIO 14 Mapp. 1482 Sem. Arb. Cl 2 Ha 0.00.18 Rd 0,08 Ra 0,05

Per la quota di 1/4 (un quarto),

costituente prosecuzione dell'area scoperta di pertinenza.

Nel compendio sono altresì comprese le corrispondenti proporzionali quote di comproprietà sulle parti e impianti comuni dell'edificio previsti dalla legge e dalle planimetrie catastali.

Va precisato che il sub 4 è costituito un appartamento al piano secondo ed un ripostiglio al piano terra; in fase di accatastamento nel 1987 è stato commesso un



errore, invertendo i due ripostigli al piano terra (sub 3 e 4), in sostanza l'unità abitativa sub 4 (esecutata) utilizza il ripostiglio dell'unità sub 3 (di altra ditta) e l'unità sub 3 utilizza il ripostiglio dell'unità sub 4, non solo anche gli impianti, sono stati invertiti e nel ripostiglio del sub 4 ci sono gli impianti dell'appartamento sub 3 e viceversa, con esclusione della caldaia del sub 4 che è stata installata all'interno dell'appartamento.

1.03 CONFINI

Il mappale su cui insiste l'intero fabbricato, confina da nord in senso orario con: mappali 33, corso d'acqua demaniale, via Roma, 36, 34 del foglio 14 del catasto terreni, salvo altri e più precisi.

1.04 SERVITU' E VINCOLI

L'accesso al fabbricato avviene direttamente da via Piazza Vittorio Emanuele II, per quanto invece concerne servitù e vincoli, non sono stati rilevati elementi vincolanti o servitù particolari, salvo quanto richiamato nell'atto di acquisto.

Servitù di transito gravante l'originario mappale n. 34 (dal quale deriva il mappale 1482) di cui all'atto ai rogiti del Notaio Giorgio Serra in data 15.04.1982 Rep. N. 16599, registrato a Conegliano il 19.04.1982 al n. 1274 serie 1, trascritto a Treviso il 23.04.1982 al n. 9306/7849, e all'atto autenticato dal medesimo Notaio in data 01.06.1987 Rep. N. 27847 registrato a Conegliano il 02.06.1987 al n. 2 serie 2V, trascritto a Treviso il 05.06.1987 ai nn. 13659/10302, garantendo peraltro che le già menzionate servitù non interessano il mappale 1482.

1.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA

Il compendio immobiliare risulta in proprietà dell'esecutato per la quota di 1/2 del sub 4 e per la quota di 1/4 del sub 6; in forza di atto di compravendita Notaio Sabby De Carlo in Vittorio Veneto in data 16.06.2009 Rep. 4356 registrato a



Vittorio Veneto il 02.07.2009 al n. 1343 mod. 1T, trascritto a Treviso il 03.07.2009 ai nn. 25575/15727.

1.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

I beni oggetto di valutazione, all'atto del sopralluogo, risultavano liberi, salvo il ripostiglio/lavanderia al piano terra, utilizzato dai proprietari del sub 3.

1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

1. **Ipoteca volontaria** iscritta a Treviso in data 03.07.2009 ai nn. 25576/5748, per la somma complessiva di € 270.000,00 a favore della " [REDACTED] " con sede in Tarzo (TV), in forza di contratto di mutuo fondiario in data 16.06.2009 Rep. N. 4.357 Racc. n. 2.141 del Notaio Sabby De Carlo di Vittorio Veneto e contro l'esecutato 1 e la persona 1, gravante i mapp. 35 sub 4 per la quota di 1/2 ciascuno e il mapp. 35 sub 6 per la quota di 1/4 ciascuno.
2. **Decreto di Apertura della Procedura di Liquidazione del Patrimonio**, trascritto a Treviso in data 12.10.2018 ai nn. 35762/25141, in forza di Atto Giudiziario in data 15.06.2018 Rep. N. 29/2017 del Tribunale di Treviso a favore della " [REDACTED] " e contro Persona 1 predetta, detto Decreto colpisce la quota di 1/2 del mapp. 35 sub 4 e la quota di 1/4 del mapp. 35 sub 6.
3. **Verbale di Pignoramento Immobiliare** trascritto a Treviso il 15.04.2022 ai nn. 14373/10282, a favore della Società " [REDACTED] " contro l'Esecutata 1 gravante i mapp. 35 sub 4 per la quota di 1/2 e mapp. 35 sub 6 e mappale 1482 per la quota di 1/4.
4. **Ipoteca iscritta** a Treviso in data 20.06.2022 ai nn. 24121/4104 a favore



dell' [REDACTED] e contro l'Esecutata 1, per la somma di € 121.946,52 capitale € 60.973,26 in forza di atto in data 16.06.2022 Rep. N. 3794/11322 dell'Agenzia delle Entrate-Riscossioni con sede in Roma.

1.08 SPESE CONDOMINIALI

Non c'è un amministratore di condominio le poche spese comuni vengono pagate pro quota dai proprietari.

1.09 DESCRIZIONE DEI BENE

Il compendio immobiliare è composto da un appartamento al piano secondo compreso in un fabbricato di tre unità edilizie (un negozio ed un appartamento) così composto:

- **Piano secondo:** ingresso, disimpegno, soggiorno, cottura, bagno, per una superficie lorda commerciale di circa 111,00 mq con altezza media di circa 2.70. La proprietà in capo all'esecutata è di 1/2.
- **Piano terra:** ripostiglio di circa 7 mq lordi, utilizzato dal proprietario del sub 3, contenente la caldaia e gli impianti sempre del sub 3, in sostanza i due ripostigli al piano terra sono stati invertiti rispetto alle planimetrie catastali. La proprietà in capo all'esecutata è di 1/2.
- **Piano terra tettoia:** su parte dell'area scoperta insiste una tettoia di circa 40 mq, ricadente su parte dei mappali 1482 e 35, che, dalle indagini presso l'ufficio tecnico comunale, risulta completamente abusiva, priva di ogni autorizzazione, e insanabile, si prevede quindi la demolizione con un costo presunto di circa € 6.000,00. La proprietà in capo all'esecutata è di 1/4.
- **Area scoperta:** area scoperta adibita a cortile della superficie catastale di 253 mq e la quota di proprietà in capo all'esecutata è pari ad 1/4.

La struttura dell'edificio è di tipo tradizionale, con murature in pietra eterogenea



a corsi irregolari con intonaco a fino, solai in laterocemento intonacati, copertura a due falde con manto in coppi. Finitura esterna e interna ad intonaco su tutte le facciate con pittura colorata, serramenti in legno completi di scuri in legno, porte interne in legno, pavimenti in graniglia nella zona giorno e nel bagno e in listoni di legno nella zona notte. Normale la dotazione degli impianti con impianto elettrico, idrotermosanitario e climatizzazione, di cui però non si è potuto verificare il funzionamento. Grado di manutenzione e conservazione dell'unità e dell'intero fabbricato buono. Per quanto concerne i due ripostigli invertiti, sub 4 e 3 si segnala che anche che anche gli impianti sono stati invertiti, nel ripostiglio sub 4 ci sono gli impianti del sub 3 e viceversa.

1.10 DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla visione del Piano degli Interventi, l'intero compendio immobiliare ricade in ZTO A Centro storico (Art. 22 delle NTO) con vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 e grado di protezione 4 (Art. 14 NTO) con scheda F094 edifici di interesse nei centri storici. Inoltre l'intera area ricade all'interno della Faglia attiva e capace, in Fascia di Rispetto Idraulica RD 368/1904 e RD 523/1904 (art. 65 NTO) e in Fascia di Tutela Idraulica LR 11/2004 (art. 41). Va segnalato che la tettoia non autorizzata è stata classificata con grado di protezione 4 e scheda F093 edifici di interesse nei centri storici, ma dovrà essere demolita.

1.11 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI

Il fabbricato principale è molto datato tant'è che nel portico di ingresso originale, c'è una chiave di volta in pietra con incisa la data del 1660 MDC e le indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale hanno evidenziato che attorno agli anni 40-50 è stato aggiunto un piccolo volume di un piano fuori terra, in ogni caso il fabbricato è stato costruito prima del 01.09.1967 e successivamente sono stati rilasciati i



seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza Edilizia del 08.04.1973 pratica n. 963 (non è stata trovata la pratica in comune);
- Concessione edilizia n. 2005 prot. n. 4044 del 03.09.1984 (non è stata trovata la pratica in comune);
- Concessione edilizia n. 2146 prot. n. 1079 del 29.10.1986;
- Abitabilità in data 30.11.1989 n. 2146;
- Concessione edilizia n. 2356 prot. 2539 del 03.05.1990 completamento recinzione;
- Autorizzazione edilizia per tinteggiatura fabbricato prot. n. 5612 pratica n. A9200012 del 22.01.1993

I rilievi eseguiti hanno evidenziato alcune modifiche rispetto ai progetti autorizzati:

- nell'abitazione al piano secondo sono state eliminate le pareti fra cucina, soggiorno e stireria, inoltre sono state apportate alcune lievi modifiche alla distribuzione interna;
- nel vano scale la finestra al piano primo risulta leggermente spostata (foto 04);
- I ripostigli al piano terra, oltre ad essere invertiti, hanno una diversa distribuzione interna ed una diversa forometria.
- La tettoia al piano terra di circa 40 mq, ricadente sul mappale 1482 e 35 risulta completamente abusiva e priva di ogni autorizzazione.

Considerando il vincolo paesaggistico, il grado di protezione ed il vincolo relativo alla Faglia, si prevede la sanatoria per le modifiche interne e prospettiche, nonché la demolizione della tettoia priva di autorizzazione edilizia, con un costo presunto per la pratica di sanatoria di circa € 10.000,00 e per la demolizione della tettoia di circa € 6.000,00.



In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo del punto. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da ritenersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene agli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

1.12 DIVISIBILITA'

L'immobile così come strutturato non consente nessuna possibilità di divisione.

1.13 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, alla lettura delle visure e mappe catastali ed al P.R.G. P.I. Comunale, in ottemperanza ai contenuti del quesito formulato, 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 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

Valore complessivo dei beni

Abitazione P.2	mq 90 x €.	1.500,00=	€.	135.000,00=
Ripostiglio P.T	mq 7 x €.	700,00=	€.	4.900,00=
Area scoperta 1/2	mq 253 x €.	50,00/2=	€.	6.325,00=
TOTALE			€.	146.225,00=

Valore della quota eseguita

Abitazione P.2 Propr.1/2	mq 90 x €.	1.500,00/2=	€.	67.500,00=
--------------------------	------------	-------------	----	------------



Ripostiglio P.T Propr.1/2	mq 7 x €.	700,00/2=	€.	2.450,00=
Area scoperta Propr.1/4)	mq 253 x €.	50,00/4=	€.	3.162,50=
Pratica Sanatoria edilizia a corpo quota di 1/2			€.	-5.000,00=
<u>Demolizione tettoia abusiva quota di 1/4</u>			€.	<u>-1.500,00=</u>
TOTALE			€.	66.612,50=

Convenzionalmente arrotondato a:

€ 66.000,00

(euro sessantaseimila/00)

1.14 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, la quota di 1/2 e 1/4 indivisa, viene ridotto del 10%, il tutto quantificato dallo scrivente come segue:

LOTTO UNICO

Abitazione P.2 Propr.1/2	mq 90 x €.	1.500,00/2=	€.	67.500,00=
Ripostiglio P.T Propr.1/2	mq 7 x €.	700,00/2=	€.	2.450,00=
<u>Area scoperta Propr.1/4)</u>	<u>mq 253 x €.</u>	<u>50,00/4=</u>	<u>€.</u>	<u>3.162,50=</u>
TOTALE			€.	73.112,50=
Valore di vendita forzata € 73.112,50 -10%=			€.	-65.801,25=
Pratica Sanatoria edilizia a corpo quota di 1/2			€.	-5.000,00=
<u>Demolizione tettoia abusiva quota di 1/4</u>			€.	<u>-1.500,00=</u>
TOTALE			€.	59.301,25=

Convenzionalmente arrotondato a:

€ 60.000,00



(Euro sessantamila/00)

1.15 CONCLUSIONI

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

Conegliano, 30 settembre 2024

Il perito stimatore

Dott. ing. Massimo MARIO



ALLEGATI

LOTTO UNICO

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

