

giovanni mangione - architetto

## **TRIBUNALE DI TREVISO**

**OGGETTO: PERIZIA DI STIMA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 119/2016**

**DUE LOTTI DI VENDITA**

**VILLA SINGOLA CON GARAGE E GIARDINO**

in Comune di Cappella Maggiore

e

**DUE APPARTAMENTI CON TERRENI**

in comune di Vittorio Veneto

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.A Alessandra Burra**

**GIURAMENTO DEL CTU: 14 marzo 2019**

**UDIENZA DI COMPARIZIONE DELLE PARTI: 11 settembre 2019**

**Treviso 5 agosto 2019**

Via dei Da Prata n° 14 - 31100 - TREVISO - tel 0422-306099 -



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

### 1. Premessa

Con provvedimento del 4 marzo 2019 il G.E. la dott.ssa Alessandra Burra ha nominato lo scrivente quale esperto per la redazione della RELAZIONE DI STIMA, ex. art. 173 bis disp. att. c.p.c., nell'E.I. n° 119/2016 promosso, nei confronti dell'esecutato (vedi nominativo in All. "A"), dalla "BANCA POPOLARE DI CIVIDALE SCPA", con sede in Cividale del Friuli, cod. fisc. 00249360306.

In data 28 aprile 2016 Equitalia nord spa, agente per la riscossione della provincia di Treviso, rappresentata dal sig. [REDACTED], è intervenuta nella presente procedura esecutiva.

Il giuramento di rito del sottoscritto è avvenuto il giorno 14 marzo 2019; l'udienza di comparizione delle parti è fissata per il giorno 11 Settembre 2019.

Un primo sopralluogo è avvenuto il 28 maggio 2019 assieme al Custode Giudiziario ASTE 33, rappresentato dal dott. Andrea Sartoretta. In tale data è stato possibile visionare tutti gli immobili pignorati ad eccezione di uno localizzato in comune di Vittorio Veneto (indisponibilità delle chiavi). Per il sopralluogo a tale immobile è stata stabilita un'altra data, il 19 giugno 2019.

In tale data si sono presentati il dott. Sartoretta (custode dell'immobile) ed il sottoscritto (CTU), mentre non è venuta la proprietà, per cui è stato impossibile visionare l'immobile.

Successivamente, in data 27 giugno 2019, è stato effettuato il sopralluogo alla presenza, oltre che del custode, della sorella dell'esecutato e del suo legale, avv. Cristiano Vendramin di Conegliano.

Va evidenziato che il problema è sorto a causa del fatto che l'esecutato ha le chiavi di un appartamento, mentre le chiavi dell'altro sono tenute dalla sorella

### 2. Dati relativi al lotto

#### 2.1 Formazione dei lotti



Sono presenti vari immobili che possono essere suddivisi anche in più lotti di vendita. Per tutti gli immobili l'esecutato ha la proprietà di ½. (anche se non perfezionata; relativamente a quest'ultimo argomento vedi par. 2.6 del presente documento).

2.1.1 Il primo lotto è costituito da 3 unità immobiliari.

- Prima unità: villa singola costituita da 13 vani, disposti su più piani: piano seminterrato, piano terra, piano rialzato, piano sottotetto (vedi foto 1; 2; 3; 4 in All. "B1" e planimetrie in All. "F1-1");
- seconda unità: garage localizzato al piano terra dell'immobile precedente (vedi foto 5; 6 in All. "B1");
- terza unità: giardino circondante gli immobili precedenti (vedi foto 1; 2; 5 in All. "B1").

2.1.2 Il secondo lotto è formato da:

- prima unità: casa di tipo colonico posizionata in un'asta di sette edifici affiancati; costituita, catastalmente, da 6 vani posti su tre piani (vedi foto 1 in All. "B2");
- seconda unità: casa di tipo colonico posizionata nella stessa asta del precedente immobile, ed a questo affiancata, costituita, catastalmente, da 7 vani posti su 2 piani (vedi foto 16 in All. "B2");
- terza unità: terreno, posizionato sul retro delle precedenti unità che le collega come giardino comune (vedi foto 39; 43 in All. "B2").

A questo lotto vengono associati anche 4 lotti di terreno non coltivato, di dimensioni limitate, prossimi tra loro anche se non contigui (tranne due), che si ritiene di accorpate a questo secondo lotto. ( Per identificazione di questi lotti vedi planimetrie catastali in all. "C2-1 e foto 47; 48; 49; 50; 51; 52 che permettono di avere un'idea dei luoghi in cui sono ubicati).

## 2.2 Ubicazione ed accessibilità del bene

Primo lotto.

Comune di Cappella Maggiore (TV), via S. Apollonia n° 18.

La villa è localizzata fronte strada, separata da quest'ultima da una muretta e dal giardino privato (vedi foto 77 in documentazione fotografica in all. "B1"). Sono presenti due accessi (per le persone e per gli autoveicoli).

Secondo lotto

Comune di Vittorio Veneto (TV):



- appartamento localizzato in via Nove Alto n 131, si accede direttamente dalla strada (foto 1 All. "B2");
- appartamento localizzato in via Nove Alto n 133, si accede direttamente dalla strada (foto 16 All. "B2");
- terreno localizzato sul retro degli immobili precedenti, di m<sup>2</sup> 2.142, si accede dagli immobili precedenti e da un cancello posto sulla strada statale (foto 39; 40; 43 All. "B2");
- terreno a prato, classe 6 di are 6.82 (All. "C2-8");
- terreno a pascolo classe 2 di are 19.03 (All. "C2-10");
- terreno incolto sterile di are 2.39 (All. "C2-11");
- terreno incolto sterile di h 1 are 39.26 (All. "C2-9").

### 2.3 Identificazione catastale

#### Primo lotto:

Comune di Cappella Maggiore (TV) - via S. Apollonia n° 18.

Catasto fabbricati

Sezione A, Foglio 5 (vedi All. "C1-1"):

- mappale n° 434 sub 1 area scoperta di m<sup>2</sup> 1.092 (vedi All. "C1-4");
- mappale n° 434 sub 2, piano terra, Categoria C/6, Classe 4, consistenza 17 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale Euro 29,85 (vedi All. "C1-5");
- mappale n° 434 sub 3, villa categoria A1, classe U, 13 vani, rendita catastale 2.014,18 euro (vedi All. "C1-6").

#### Secondo lotto

Comune di Vittorio Veneto (TV)

Catasto fabbricati

Sezione A, Foglio 20 (vedi All. "C2-1"):

- mappale n° 301 sub 1 area urbana scoperta di m<sup>2</sup> 2.142 (vedi All. "C2-2");
- mappale n° 301 sub 2 appartamento, categoria A3, classe 1, vani 6, rendita 278,89 euro (vedi All. "C2-3");
- mappale n° 301 sub 3 appartamento, categoria A3, classe 1, vani 7, rendita 325,37 euro (vedi All. "C2-4");

Catasto terreni

Foglio 20 (vedi foto 47 All. "B2"):



- mapp. 310, prato classe 6, are 6.82, reddito dominicale 0,70 euro, reddito agrario 0,88 euro (vedi all. "C2-8");
- mapp. 311, incolto sterile, h 1 are 39.26, (vedi all. "C2-9");
- mapp. 324, pascolo cespug. are 19.03, reddito dominicale 0,29 euro, reddito agrario 0,10 euro (vedi all. "C2-10");
- mapp. 330, incolto sterile. are 2.39, (vedi all. "C2-11");

## 2.4 Confini dei lotti

### 2.4.1 Immobili in comune di Cappella Maggiore:

Mappale 434 Sub. 1, area scoperta (vedi All. "C1-1"):

- Nord-ovest: con mapp. 433;
- nord-Est: in senso orario, con mapp. 432 e mapp. 460;
- Sud-est: con strada S. Apollonia;
- Sud-Ovest: in senso orario, con mapp. 436 e mapp. 435;

Il sub 2 e sub 3 sono interni al sub 1;

### 2.4.2 Immobili in comune di Vittorio Veneto:

mappale<sup>1</sup> n° 301 sub 1 area urbana scoperta di m<sup>2</sup> 2.142 (vedi All. "C2-1"; "C2-2"; "C2-5");

- a nord: in senso orario, con strada statale e con mappale 1045;
- a est: con mappale n° 310;
- a sud: con i mappali n° 309 e 581;
- a ovest: con mappale n° 301, sub 2 e sub 3;

mappale n° 301 sub 2 appartamento: (vedi All. "C2-1"; "C2-3"; "C2-6");

- a nord: con mappale n° 301 sub 1;
- a est: con mappale n° 301 sub 1;
- a sud: con mappale n° 301 sub 3;
- a ovest: con mappale n° 303;

<sup>1</sup> Il mappale 302 della sez. A foglio 20 in data 5-10-2007, per allineamento, assume il numero 301 (vedi All. "C2-5"), nelle mappe stampate in data 10-4-2019 viene ancora riportato il n° 302.



mappale n° 301 sub 3 appartamento (vedi All. "C2-1"; "C2-4"; "C2-7");

- a nord: con mappale n° 301 sub 2,
- a est: con mappale n° 301 sub 1;
- a sud: con mappale n° 581;
- a ovest: con mappale n° 303;

mappale n° 310 terreno a prato (vedi All. "C2-1"; "C2-8");

- a nord e nord est: in senso orario con mappale n° 1045,
- a est: con mappale n° 311;
- a sud: con mappale n° 311;
- a ovest: con mappale n° 309 e 301;

mappale n° 311, terreno incolto sterile (vedi all. "C2-1"; "C2-9");

- a nord: con mappali n° 310; 1045; 289;
- a est: con strada;
- a sud: con mappale n° 1318 e 606;
- a ovest: in senso orario con mappali n° 533; 1288; 616; 334; 737; 309;
- al suo interno: è presente il mappale 920;

mappale n° 324, terreno a pascolo cespug. (vedi all. "C2-1"; "C210");

- a nord est: con mappale 293;
- a est: con mappale 325;
- a sud est: con mappale 1359;
- a sud ovest: con mappale 742;
- a ovest e nord ovest: con altro foglio;

mappale n° 330, terreno incolto sterile. (vedi all. "C2-1"; "C2-11");

- a nord ovest e sud ovest: con mappale n° 652;
- a nord: con mappale n° 445;
- a nord est: con mappale n° 329;
- a sud: con mappale n° 754.



## 2.5 Servitù attive o passive

Nell'atto di provenienza degli immobili in comune di Cappella Maggiore (vedi all. "D1") non si fa riferimento esplicito ad alcuna particolare servitù a carico dei mappali di esclusiva proprietà dell'esecutato, se non un generico richiamo a:

*"servitù attive e passive se e come esistenti"*.

Gli immobili in Comune di Vittorio Veneto sono pervenuti alle attuali proprietarie per successione legittima in morte del padre (anno 1986) e successivamente in morte della madre (anno 2011). Dalla relazione notarile della dott.a Giovanna Menazzi, notaio in Lignano Sabbiadoro, si rileva:

*"a peso dei terreni distinti nel Catasto Terreni del Comune di Vittorio Veneto con il foglio 20 particelle 311 e 310, giusta atto di compravendita a rogito del Segretario Comunale di Vittorio Veneto di data 22 settembre 1969, repertorio n. 837, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso in data 2 ottobre 1969 ai nn. 17688/15340, è stata costituita servitù di passo a piedi e con qualsiasi mezzo, ed una servitù perpetua di acquedotto per il passaggio di tubazioni; il proprietario si impegnava a lasciare libero accesso al personale dell'acquedotto e a non coltivare piante di nessun genere, a non erigere costruzioni od ostacoli che possano intralciare le servitù di passaggio e di acquedotto"*.

In allegato "C3-1" è riportato copia dell'atto costitutivo della servitù, ed in allegato "C3-2" è riportata la nota di trascrizione della servitù.

## 2.6 Ditta intestataria e titolo di provenienza.

**In comune di Cappella Maggiore** l'esecutato ha in proprietà la metà del bene (1/2), l'altra metà è del coniuge, ottenuta con:

- Atto di compravendita redatto, in data 9 ottobre 1985, dal Notaio Andrea Zecchi di Vittorio Veneto (TV) num. 3711 e raccolta 685, registrato presso l'Ufficio del Registro di Vittorio Veneto in data 28 ottobre 1985 al num. 1894; trascritto presso l'ufficio del territorio di Treviso in data 16 ottobre 1985 ai nn 20064/16305 (vedi all. "D1").

**In comune di Vittorio Veneto** l'esecutato ha la metà dei beni (1/2), l'altra metà appartiene alla sorella, ottenuta:

⇒ In un primo momento:

- per successione legittima in morte del padre (anno ██████ la dichiarazione di successione è stata presentata all'Agenzia delle Entrate di Vittorio Veneto al n° 67 volume 365, trascritta presso l'ufficio del territorio di Treviso in data 17 ottobre 1987 ai nn. 25010/18986, (vedi All. "D2-1") successivamente integrata con dichiarazione



presentata all'Agenzia delle Entrate di Vittorio Veneto al n°90 volume 467, trascritta presso l'ufficio del Territorio di Treviso in data 11 gennaio 2005 ai n° 974/774, che disponeva la proprietà di 1/3 ciascuno a madre, sorella ed esecutata (vedi All. "D2-2" e All."E1").

⇒ Successivamente:

- alla morte della madre, deceduta nel 2011, è stata presentata all'Agenzia delle Entrate di Vittorio Veneto al n° 623 volume 9990, la dichiarazione di successione. Questa è stata trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Treviso in data 8 novembre 2012 ai nn. 33506/24361; la quota degli immobili in oggetto di spettanza della madre si è trasferita alle figlie in parti eguali. (Vedi visure storiche in All. "C2-5"; "C2-6"; "C2-7"; "C2-8"; "C2-9"; "C2-10"; "C2-11").

Va evidenziato che l'atto di successione tacita non è mai stato firmato dall'esecutato. Vedi elenco complessivo delle note riguardanti l'esecutato stesso in All. "E1".

Si riporta che l'esecutato, comunque, al momento del sopralluogo aveva la disponibilità (possesso delle chiavi di accesso) dell'immobile di cui al mapp. 301 sub 2, mentre la sorella di quello di cui al mapp. 301 sub3.

Tale esclusiva disponibilità è evidenziata inoltre dal fatto che la visita ai due immobili è stata effettuata in due giorni diversi, alla presenza di due differenti soggetti in quanto le chiavi di accesso erano a disposizione:

- per il sub 2 dell'esecutato;
- per il sub 3 dalla sorella dell'esecutato.

## 2.7 Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie

### ***Immobili in Comune di Cappella Maggiore***

Sezione A, Foglio 5, mappale n° 434 sub 1, sub 2, sub 3, (vedi All. "C1-1"; "C1-2"; "C1-3"; "C1-4"; "C1-5"; "C1-6").

**a) Iscrizione di ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo ipotecario, iscritta il 16 ottobre 1985, Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia di Treviso, nel registro generale al n° 20065, registro particolare al n° 1979, per la cifra di lire 140.100.000, a favore di "BANCA DEL FRIULI SPA" con sede in Udine, cod. fisc. 00249350307; successivamente variata in data 16 giugno 2005;. (vedi All. "E3").

**b) Iscrizione di ipoteca giudiziale**, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Udine, iscritta il 30 settembre 2008, registro generale n° 38604, registro particolare n° 8564, per la somma di euro 450.000,00



(quattrocentocinquanta/00) a favore di "BANCA DI CIVIDALE SPA" con sede in Cividale del Friuli, cod. fisc.

02158040309 (vedi All. "E4").

**c) Trascrizione pregiudizievole**, atto di pignoramento immobiliare, emesso dall'ufficiale Giudiziario di Treviso, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso in data 14 marzo 2016 ai nn 7614/5247 a favore di "BANCA DI CIVIDALE SPA" con sede in Cividale del Friuli, cod. fisc. 02158040309, per la quota di ½ (vedi All. "E5").

### ***Immobili in Comune di Vittorio Veneto (TV)***

Catasto fabbricati; Sezione A, Foglio 20, mappali n° 301 sub 1, sub 2, sub 3:

Catasto terreni, Foglio 20, mapp. 310, mapp. 311, mapp. 324, mapp. 330 (vedi All. "C2-1"; "C2-2"; "C2-3"; "C2-4");

**a) Iscrizione di ipoteca giudiziale**, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Udine, iscritta il 30 settembre 2008, registro generale n° 38604, registro particolare n° 8564, per la somma di euro 450.000,00 (quattrocentocinquanta/00) a favore di "BANCA DI CIVIDALE SPA" con sede in Cividale del Friuli, cod. fisc. 02158040309 (vedi All. "E4");

**b) Trascrizione pregiudizievole**, atto di pignoramento immobiliare, emesso dall'ufficiale Giudiziario di Treviso, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso in data 14 marzo 2016 ai nn 7614/5247 a favore di "BANCA DI CIVIDALE SPA" con sede in Cividale del Friuli, cod. fisc. 02158040309, per la quota di ½.(vedi All. "E5").

### **3. Descrizione generale dei lotti**

#### ***Immobili in Comune di Cappella Maggiore***

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, presenti in Comune di Cappella Maggiore, pur essendo catastalmente suddivisi in tre subalterni, risultano essere un insieme immobiliare costituito da:

- appartamento (villa) mapp. n° 434 sub. 3;
- garage mapp n° 434 sub. 2;
- terreno destinato a giardino che contiene la casa e dunque i sub precedentemente elencati, n° 434 sub. 1.

La villa è costituita da tre piani dei quali il piano seminterrato ed il rialzato sono disposti su due livelli (vedi planimetrie e sez. in All. F1-1).



Al piano terra, sul retro dell'edificio, è posizionato un porticato da cui si accede al garage ed alla lavanderia. Tramite una scala si scende al piano seminterrato in cui sono presenti:

- la cantina;
- un ripostiglio;
- uno studio;
- un bagno;
- una taverna con cucina;
- un'area con caminetto;
- la Centrale Termica (C.T.).

Al piano rialzato sono presenti:

- un porticato sul quale è posizionato l'accesso principale;
- l'ingresso principale alla casa;
- soggiorno;
- cucina-pranzo;
- zona dispensa;
- una terrazza,

salendo ad un livello più elevato (circa ... cm) sono presenti:

- 3 camere da letto;
- uno studio;
- 2 bagni;

Al piano sottotetto:

- una zona camera-ripostiglio;
- un bagno;
- un terrazzo.

Le foto dei locali sono riportate in all "B1".

La dimensione commerciale della casa, comprensiva di garage e giardino, è di circa 498 m<sup>2</sup> (vedi par. 4.2 del presente documento).

Gli immobili sono localizzati ad oltre 1 km dal Centro Storico di Cappella Maggiore.



### ***Immobili in Comune di Vittorio Veneto (TV)***

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, ubicati in comune di Vittorio Veneto, consistono in:

***catasto fabbricati***: due case affiancate ed inserite in un complesso lineare di 7 case aderenti l'una all'altra.

Quelle in oggetto sono localizzate sulla testata ovest del complesso lineare (vedi foto 1 in All. "B2").

Gli immobili si trovano in area extraurbana lungo la statale che conduce al passo Fadalto, all'altezza della frazione di Nove Alto.

Sul retro, comune alle due abitazioni, è presente un terreno (una volta giardino, comune ad entrambe la case) in cui sono stati costruiti alcuni piccoli edifici con funzioni differenziate. A servizio delle due case è presente un edificio (superfetazione) in cui sono inserite le C.T. di entrambi gli appartamenti.

Sul terreno sono presenti altre strutture, utilizzate, un tempo, come recinti coperti per la custodia di animali.

#### ***Descrizione dei due immobili.***

Casa in via Alto Nove n° 131, identificata con mappale 301 sub. 2 (vedi foto 1÷15 in All. "B2" e planimetria in All. "C2-3").

Questo edificio è disposto su tre piani. Al piano terra è localizzata la cucina ed una sala da pranzo con caminetto.

Da questa si sale al piano superiore ove è localizzata una camera ed un bagno.

Vi è un altro piano, sottotetto, in cui è posizionata un'altra camera.

Casa in via Alto Nove n° 133, identificata con mappale 301 sub. 3 (vedi foto 16÷38 in All. "B2" e planimetria in All. "C2-4").

Questo edificio, che risulta in aderenza al precedente, è costituito da due piani.

Al piano terra è presente un ingresso che immette sia alla cucina che al vano scale.

Al piano superiore sono presenti 3 stanze, adibite due a camera ed una a soggiorno, un ripostiglio, un bagno. Vi è un collegamento che porta al vano C.T. ed immette all'esterno sull'area esterna comune. La C.T. è inserita in una superfetazione, in quest'ultima è localizzata anche la C.T. della casa individuata al mapp. n° 301, sub 2.

### **3.1 Appartamenti: finiture, impianti.**

#### ***Casa in comune di Cappella Maggiore.***



L'edificio, costruito nel 1986 si presenta in uno stato di conservazione e di manutenzione sufficientemente adeguato.

Le pavimentazioni sono:

- al piano terra e nel piano seminterrato in piastrelle ceramiche in tutti i vani;
- nel piano rialzato in piastrelle ceramiche nel soggiorno, cucina e bagni; in listelli di legno nelle camere.

Le porte interne sono in legno massello.

Le finestre, in legno, sono munite di doppi vetri.

Gli impianti:

Tutti gli impianti risultano funzionanti, ma non sono muniti di certificato di conformità:

- L'impianto elettrico presenta situazioni non in ordine e da adeguare alla normativa vigente;
- l'impianto termico di potenzialità di 43 KW non risulta in ordine con le verifiche periodiche richieste normativamente e deve essere adeguato alla normativa vigente (vedi foto 78 in All. "B1").

### ***Case ubicate in comune di Vittorio Veneto***

Entrambi gli appartamenti non sono utilizzati da vari anni, pertanto il loro stato di manutenzione è molto carente; va inoltre considerato che, molto probabilmente, sono stati realizzati nei primi anni del novecento.

Non è stato possibile verificare alcun impianto in quanto sia l'impianto elettrico che idrico non sono allacciati alle reti.

L'impianto termico, pur esistente, non è funzionante in nessuno dei due appartamenti e in entrambi i casi risulta fuori norma (vedi foto 30÷37 in All. "B2").

Non è presente alcuna certificazione di conformità relativa agli impianti.

### **3.2 Stato di conservazione degli immobili.**

#### ***Edificio presente in comune di Cappella Maggiore***

L'appartamento presenta, in particolare al piano seminterrato, problemi di umidità, (vedi foto 12 e 13 in All. "B1").

La parte a contatto con il terreno ha evidenti problemi di distacco dell'intonaco (vedi foto 28 in All. "B1").

La terrazza posta al piano rialzato, non ha un'adeguata impermeabilizzazione e di conseguenza la stanza sottostante presenta evidenti segni di presenza di umidità (foto 29 in All. "B1").

In alcune stanze i proprietari sono intervenuti con un soprintonaco per nascondere i problemi connessi con la risalita di umidità (foto 32 in All. "B1").



La terrazza posta sul lato posteriore, a causa della non tenuta, presenta anche problemi sulle strutture (vedi foto 4 in All. "B1").

I problemi di umidità si presentano anche al piano superiore in cui evidentemente l'impermeabilizzazione non risulta adeguata.

E' evidente nel sottotetto, una carente coibentazione che determina la presenza di muffe nei ponti termici (foto 58-61 in All. "B1").

Tutti gli infissi necessitano di manutenzione.

Gli intonaci delle pareti esterne sono in parte in buono stato, in parte da riprendere.

Il giardino circostante risulta ben curato.

### ***Edifici presenti in comune di Vittorio Veneto***

Questi due edifici, pur presentando alcune differenze, risultano in condizioni tali da ritenere necessario effettuare una serie di interventi sia sulle strutture murarie, sia sulla parte impiantistica, in particolare per quanto riguarda l'impianto elettrico e quello termico.

Al momento i due edifici sono da ritenersi non abitabili.

L'appartamento sub 2 ha uno stato manutentivo peggiore di quello dell'appartamento sub 3, in quanto quest'ultimo deve aver avuto una ristrutturazione in anni più recenti.

### **3.4 Destinazione urbanistica – conformità**

#### ***Edificio in comune di Cappella Maggiore***

All'epoca l'intervento ricadeva in zona Residenziale Estensiva, ed era inserito nel Piano Pluriennale di attuazione, come si rileva nel documento redatto dall'ufficio Tecnico Comunale (vedi All. "F1-1").

Dal documento si rileva anche che: distanze, superfici, copertura e volume risultavano regolari.

#### ***Edifici in Comune di Vittorio Veneto***

La data di costruzione di tali edifici non è rilevabile dai documenti esistenti, e risultavano già realizzati alla prime regolamentazioni edilizie. Le planimetrie cui far riferimento sono quelle catastali.

### **3.5 Conformità edilizia delle unità immobiliari pignorate**



### ***Edificio in comune di Cappella Maggiore***

L'immobile risulta conforme al progetto approvato ed alle planimetrie catastali (in allegato "F1-1" sono riportati i disegni autorizzati dal Comune).

### ***Edifici in Comune di Vittorio Veneto***

Gli immobili risultano conformi alle planimetrie catastali, redatte nel 1992. Non vi sono planimetrie autorizzate dal Comune. E' presente una pratica per la manutenzione del tetto con planimetria simile alla catastale (vedi All. "F2") redatta nel 1980.

Va rilevato che nel 1979 il padre dell'esecutata aveva richiesto di intonacare la parte esterna dell'edificio di cui al mapp. 301 sub 2 e sub 3.

Il comune non aveva approvato tale richiesta, in quanto in contrasto con la normativa del PRG che assoggettava l'edificio a vincolo cautelare fino ad accertamento "del suo valore storico-artistico e/o ambientale".

Al momento, però, l'esterno di tale edificio risulta intonacato.

Va evidenziato che nel 2002, in occasione della schedatura degli edifici di interesse storico (vedi All."F3") agli edifici veniva assegnato il grado di protezione 3 e sulle schede relative a tali edifici, nelle foto allegate, si rileva la differenza riportata al 1975 (senza intonaco) e quella al 2002-2003 (con intonaco).

Non essendo intervenuto Il Comune in tale occasione, si presume che l'intervento sia stato ritenuto compatibile e quindi accettato.

### **3.6 Attestato di certificazione energetica.**

L'APE di tutti gli edifici verrà redatta dopo la vendita.

### **3.7 Disponibilità dell'immobile.**

#### ***Edificio in comune di Cappella Maggiore***

L'appartamento è abitato dall'esecutata e dal coniuge.

#### ***Edifici in Comune di Vittorio Veneto***

Gli edifici sono entrambi non utilizzati e quindi disponibili fin da subito, anche se va evidenziato che al momento non sono agibili e necessitano di adeguate manutenzioni.



### **3.8 Divisibilità del bene**

E' possibile e giustificabile la suddivisione in due lotti. Nel primo lotto possono essere inseriti i beni presenti in comune di Cappella Maggiore, nel secondo quelli in comune di Vittorio Veneto.

In particolare si può definire la seguente suddivisione:

#### ***Immobili in comune di Cappella Maggiore***

Tenuto conto delle caratteristiche di questi beni: abitazione, garage e giardino, non è né opportuna, né giustificata la vendita in più parti.

#### ***Immobili in Comune di Vittorio Veneto***

Gli immobili presenti in questo lotto consistono in:

- due case, affiancate tra loro, con una parte di edificio indicato nel mapp 301, sub 1, comune ad entrambi i sub (locale C.T.). ed ad un terreno che è comune alle due case;
- quattro differenti terreni (mapp. 310; 311; 324; 330) di cui 2 congiunti, di valore limitato che, potrebbero anche essere suddivisi in lotti singoli;

comunque dato il valore commerciale, sia delle abitazioni, che dei terreni, si ritiene di aggregare tutti gli immobili, presenti in questo comune, in un unico lotto.

### **3.9 Oneri di natura condominiale**

Data la tipologia dei beni non sono presenti amministrazioni condominiali

## **4. Stima del più probabile valore di mercato**

### **4.1 Criteri di stima.**

I dati correnti del mercato immobiliare evidenziano un lieve aumento a livello nazionale, rispetto agli anni precedenti, dei rogiti notarili e dell'erogazione dei mutui bancari.

Comunque il prezzo di vendita degli immobili ad uso residenziale permane al di sotto di circa il 20% rispetto ai valori di mercato degli anni antecedenti il 2010.

L'interesse all'acquisto di un immobile residenziale, in area urbanizzata, in generale è condizionato:

- dalla sua localizzazione ed in particolare:



- ⇒ importanza-dimensione del centro abitato in cui si trova;
- ⇒ distanza dal suo C.S.;
- ⇒ dal contesto locale in cui è inserito;
- ⇒ dalla qualità e quantità dei servizi che sono disponibili;
- dalle condizioni estetiche e di manutenzione-conservazione dell'edificio nel complesso (in caso di condominio) e dell'appartamento in esame;
- dalla qualità dei materiali utilizzati nelle rifiniture;
- dalla tipologia e qualità degli impianti;
- dal sistema di coibentazione dell'immobile (prestazione energetica);

## 4.2 Valutazione

### Definizione valore degli immobili in comune di Cappella Maggiore

Non è stato possibile reperire contratti di compravendita su abitazioni comparabili con quella in esecuzione, pertanto per la "determinazione del valore del bene" si è operato facendo riferimento a due differenti valutazioni.

La prima fa riferimento alla stima redatta nel 2012, a seguito del Fallimento n° 24/2009 del Tribunale di Pordenone (vedi All. "G", in quel documento il perito ha stimato, per il bene, un prezzo di 900 €/m<sup>2</sup>, con una decurtazione del 40% dovuta a vendita coattiva.

La seconda fa riferimento ai valori espressi dall'agenzia dell'Entrate per la zona in esame; in particolare la banca dati dell'Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, nell'area di Cappella Maggiore, zona periferica, individua per il 2° semestre del 2018, un valore di mercato da 810 a 1.050 €/m<sup>2</sup> (valore medio 930 €/m<sup>2</sup>) da considerarsi sulla superficie commerciale, in condizioni di stato ottimale (vedi All. "H1").

Altra valutazione, fornita dal "Borsino Immobiliare" indica i prezzi dell'area da 753 €/m<sup>2</sup> a 973 €/m<sup>2</sup> (vedi All. "H2"). Tali valori sono molto vicini tra loro, e risultano in linea con i valori di mercato indicati dagli operatori locali consultati, (valore tra 900 e 1000 €/m<sup>2</sup> per la tipologia di abitazione).

L'edificio è stato ultimato nel 1986, quindi da 33 anni, per l'età presenta un sufficiente stato di manutenzione.

I criteri precedentemente elencati sono pertanto stati valutati, sulla base dell'esperienza dello scrivente, utilizzando dei coefficienti correttivi.



La superficie commerciale è stata rilevata secondo i seguenti criteri:

- 100% della superficie di pavimento definita dalle pareti perimetrali di proprietà esclusiva
- 50% della superficie del garage;
- 25% superficie delle terrazze;
- 15% per i vani tecnici;
- 10% per la superficie del giardino.

In tab. A è riportata la scheda relativa alle superfici dell'abitazione

Tab. "A" – Immobili in Comune di Cappella Maggiore



## CAPPELLA

### piano terra e interrato

	sup. m2	rapp. Mercantile	sup. commerciale
sottoportico	30,03	0,35	10,5105
lavanderia	13	0,5	6,5
garage	24,87	0,5	12,435
bagno 1	5,45	0,6	3,27
corridoio 1	7,92	0,6	4,752
cantina	20,04	0,5	10,02
corridoio 2	12,46	0,6	7,476
corridoio 3	2,57	0,6	1,542
stireria	36,33	0,6	21,798
studio	21,34	0,6	12,804
taverna	32,14	0,6	19,284
cucina	21,2	0,6	12,72
scala esterna 1 piano interrato	8	0,15	1,2
scala esterna 2 piano interrato	11,24	0,15	1,686

### piano rialzato

sottoportico terrazza	46,11	0,35	16,1385
ingresso	12,46	1	12,46
soggiorno-pranzo	35,58	1	35,58
cucina	37,76	1	37,76
dispensa	6,43	1	6,43
terrazzo	19,7	0,25	4,925
corridoio 1	7,76	1	7,76
corridoio 2	3,45	1	3,45
camera 1	19,57	1	19,57
studio	8,84	1	8,84
camera 2	20,47	1	20,47
corridoio 3	3,6	1	3,6
camera 3	21,97	1	21,97
bagno 1	7,83	1	7,83
bagno 2	11,67	1	11,67
scale	6,14	1	6,14
scala esterna	4,95	0,25	1,2375

### sottotetto

stanza	38,58	0,6	23,148
bagno	6,78	0,6	4,068
corridoio	12,27	0,6	7,362
scala	3,31	0,6	1,986
terrazza	5,72	0,15	0,858

<b>giardino</b>	1092	0,1	109,2
-----------------	------	-----	-------

<b>TOTALE</b>			498,4505
---------------	--	--	----------

Vedi allegato "I1" per la definizione delle superfici.



Sulla base dei dati sopra esposti, delle condizioni in cui si trova l'appartamento e della propria esperienza, il sottoscritto ha ritenuto di considerare come valore a m<sup>2</sup> il valore commerciale di 870 €/m<sup>2</sup>.

$$498,45 \times 870 \text{ €/m}^2 = 433.651,94 \text{ € valore di mercato dell'immobile}$$

### Definizione valore degli immobili in comune di Vittorio Veneto

Le due abitazioni oggetto della presente esecuzione sono, come visto, inserite in una fila di sette abitazioni affiancate.

Di queste altre tre sono state soggette a perizia estimativa da parte del tribunale di Treviso, per cui vi sono i riferimenti di queste valutazioni.

In un caso, RGE 240/2016, il prezzo a m<sup>2</sup>, nel 2018, è stato individuato in 360 €/m<sup>2</sup>, anche nella RGE 745/2010 il prezzo, nel 2014, è stato indicato in 360 €/m<sup>2</sup>. Quest'ultima valutazione aveva, essa stessa, preso a riferimento la RGE 361/2008 che nel 2010 indicava un prezzo, in un'altra abitazione della fila, la cifra di 400€/m<sup>2</sup>.

Data la localizzazione delle abitazioni, completamente al di fuori delle comuni aree urbanizzate, non vi sono valori corretti espressi dall'OMI.

Considerando che dal 2010 ad oggi i prezzi sono scesi si ritiene, pertanto, di assumere il valore di 350 €/m<sup>2</sup> per il sub 3, e di 330 €/m<sup>2</sup> per il sub 2, che versa in condizioni peggiori rispetto al precedente.

L'area scoperta che è comune alle due abitazioni viene valutata, data anche la sua quantità, a 5 €/m<sup>2</sup>.

tab B (1-2) Immobili in comune di Vittorio Veneto

#### Mapp. 301 sub 2

##### piano terra

cucina	20,28	1	20,28
soggiorno caminetto	21,18	1	21,18
ripostiglio	4,9	0,35	1,715
scale	3,76	1	3,76

##### piano primo

corridoio	7,33	1	7,33
camera bagno	18,1	1	18,1
scala esterna	2,26	0,35	0,791

##### piano secondo

camera	18,77	1	18,77
corridoio	8,07	1	8,07

##### esterno

vano CT	2,99	0,2	0,598
baracca	12,28	0,2	2,456

103,05 tab B-1

$$103,05 \times 330 = 34.006,50 \text{ valore commerciale del mapp. 301 sub 2}$$



**Mapp. 301 sub 3****piano terra**

ingresso-soggiorno	19,05	1	19,05
cucina	18,31	1	18,31
ripostiglio	3,72	0,5	1,86
scala	8,25	1	8,25

**piano secondo**

camera 1	18,37	1	18,37
soggiorno	18,37	1	18,37
studio	18,24	1	18,24
corridoio	10,29	1	10,29
ripostiglio	4,88	0,5	2,44
bagno	6,76	1	6,76

**superfettazione**

scala	2,72	0,35	0,952
C.T.	9,12	0,35	3,192
baracca esterna	18	0,2	3,6

129,684 tab B-2

**129,684 m<sup>2</sup> x 350 €/m<sup>2</sup> = 45.389,40 valore commerciale del mapp. 301 sub 3**

**Terreno collegato alle due abitazioni: 2142 m<sup>2</sup> x 5 €/m<sup>2</sup> = 10.710 € valore commerciale del mapp.301 sub 1**

Dal valore del sub 2 e 3 occorre considerare che sono presenti alcune situazioni non regolarmente identificate.

In particolare per entrambi i sub è da tener presente che dovranno essere effettuati:

- il rifacimento a norma delle centrali termiche (attualmente realizzate non a norma in una superfettazione);
- l'abbattimento delle superfetazioni edificate non regolarmente realizzate e lo sgombero dei rifiuti presenti sul retro delle abitazioni.

Per la regolarizzazione e realizzazione degli interventi sopra descritti si ritiene, approssimativamente, di quantificare una spesa di circa 5.000 € per abitazione, da detrarre ai valori precedentemente determinati. Di conseguenza:

**34.006,50- 5.000 = 29.006,50 valore commerciale del mapp. 301 sub 2**

e

**45.389,40 – 5.000 = 40.389,40 valore commerciale del mapp. 301 sub 3**

**Terreni in comune di Vittorio Veneto, svincolati dalle abitazioni.**



Per la determinazione del valore di mercato dei terreni si è ritenuto di operare assumendo come riferimento base il valore indicato dai valori agricoli medi della provincia di Treviso definiti dall’Agenzia delle Entrate. La Regione Agraria è la n° 1. I terreni, sebbene catastalmente siano indicati con tipologie diverse, vedi All. “C2-8”; “C2-9”; “C2-10”; “C2-11” in realtà sono del tutto simili.

Il mapp. 310 confina con il mapp. 311 ed attraversandoli a piedi non si riesce a distinguere alcuna differenza.

Catastalmente il 310 viene indicato a prato, mentre il secondo è indicato come incolto sterile.

Si ritiene, commercialmente di assumere il 310 come pascolo con valore associato al “Terreno a pascolo” a cui

L’Agenzia delle Entrate associa il valore di 19.000 € ad ettaro. Tale valore viene assunto anche per il mapp. 324

(pascolo cespugliato), mentre il 311 ed il 330 (identificati come incolto sterile) non sono valutati Dall’Agenzia delle

Entrate di Treviso. Altre province, invece, forniscono valori anche per questa tipologia di terreno; tali valori comunque sono variabili, in alcuni casi, anche in modo elevato. Si è ritenuto di fare riferimento alla provincia di Verona che risulta morfologicamente simile alla provincia di Treviso.

In quel caso le valutazioni variano da 7570 €/ha a 11.230 €/ha a secondo della regione agraria. La parte montana ha il valore minimo.

I mapp. 310 e 311 sono gravati da servitù di passaggio (sia a piedi che con qualsiasi mezzo) e da servitù perpetua di acquedotto vedi All. “L”. Tali servitù, se si considera, la tipologia del valore assunto (pascolo) non viene ad incidere particolarmente sul valore del terreno per cui si ritiene di applicare una riduzione del 10%. Ai mapp. 310; 311; 324 deve essere applicata un’ulteriore riduzione del 20% in quanto a quota superiore ai 300m.

I valori che vengono assegnati sono:

mapp	Sup. m <sup>2</sup>	Valore assunti	Terreno ubicato sopra i 300 m di altezza -20%	Valore commerciale €
310	682	(terreno a pascolo) 19.000-10%= 17.100 €/ha Riduzione per servitù	13.680 €/ha	932,976
311	13.926	(incolto sterile) 7500-10%= 6.750 €/ha Riduzione per servitù	5.400 €/ha	7.520,04
324	1.903	(terreno a pascolo) 19.000 – 10% = 17.100€/ha riduzione per dimensione (particella isolata)	13.680 €/ha	2.603,304
330	239	(incolto sterile) 7500-30% = 6.750 €/ha riduzione per dimensione (particella isolata)	6.750 €/ha (mantiene il valore in quanto al di sotto dei 300 m di altezza)	161,33
		TOTALE		11.217,98

il valore complessivo dei quattro mappali viene valutato 11.217,98 €



## 5. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che ha un acquirente di un immobile all'asta, rispetto ad un acquisto nel libero mercato.

In particolare:

- vendita senza la garanzia per eventuali vizi sul bene;
- difficoltà di visionare e quindi analizzare con accuratezza l'immobile;
- mancata attività di marketing;
- maggior imposta per il trasferimento del bene;
- tempi più lunghi per ottenere il decreto di trasferimento del bene;

per queste ragioni si ritiene di applicare sugli immobili il coefficiente di riduzione del 30%.

Pertanto:

- **Lotto 1, immobili in comune di Cappella Maggiore:**

il valore commerciale di 433.651,94 € detratto del 30% (coefficiente di riduzione) determina un valore di 303.556,36€ da cui:

**- il prezzo a base d'asta della piena proprietà per gli immobili in comune di Cappella Maggiore viene definito in 303.000 € (trecentotremila€).**

- **Lotto 2, immobili in comune di Vittorio Veneto:**

gli immobili ubicati in questo comune, dato che il sub 2 e sub 3 sono contigui, ed il sub 1 è comune agli stessi, si ritiene di inserire i tre immobili in un unico lotto:

**29.006,50-30% = 20.304,55 valore del mapp. 301 sub 2**

**40.389,40-30% = 28.272,58 valore del mapp. 301 sub 3**

**Terreno collegato alle due abitazioni: 10.710-30%= 7.497,00 € valore del mapp.301 sub 1**

**Totale complessivo del 2 lotto 56.074,13**

**il prezzo a base d'asta della piena proprietà del 2° lotto viene definito in 55.000 € (cinquantacinquemila€).**

I terreni relativi ai mapp. 310; 311, 324; 330 che sono svincolati dalle abitazioni possono anche essere venduti come singolo lotto (lotto n° 3) o in aggregazione al lotto 2, pertanto:

il valore complessivo dei quattro mappali viene valutato  $11.217,98 \text{ €} - 30\% = 7.852,59 \text{ €}$ , da cui



**il prezzo a base d'asta della piena proprietà del 3° lotto viene definito in 7.500 € (settemilacinquecento€).**

Tanto riporta il sottoscritto a completa evasione dell'incarico.

Treviso 30 luglio 2019

arch. Giovanni Mangione



## Elenco Allegati

All. "A"		Nominativo degli esecutato
All."B1"		Documentazione fotografica immobili in comune di Cappella Maggiore
All."B2"		Documentazione fotografica immobili in comune di Vittorio Veneto
All. "C1"		Analisi catastale immobili localizzati in comune di Cappella Maggiore
	C1-1	Estratto di mappa
	C1-2	Elenco dei subalterni
	C1-3	Dimostrazione grafica dei subalterni
	C1-4	Planimetria sub 1- pianta area scoperta
	C1-5	Planimetria sub 2 – pianta garage in piano seminterrato
	C1-6	Pianta sub 3
	C1-7	Catasto fabbricati - Visura storica sub 1
	C1-8	Catasto fabbricati - Visura storica sub 2
	C1-9	Catasto fabbricati - Visura storica sub 3
All. "C2"		Analisi catastale immobili localizzati in comune di Vittorio Veneto
	C2-1	Estratto di mappa mapp 301; 310, mapp. 311, mapp. 324, mapp. 330
	C2-2	Estratto di mappa mapp 301 sub 1 (ex 302 sub 1)
	C2-3	Pianta mappa mapp 301 sub 2 (ex 302 sub 2)
	C2-4	Pianta mappa mapp 301 sub 3 (ex 302 sub 3)
	C2-5	Visura storica mapp. 301 sub 1
	C2-6	Visura storica mapp. 301 sub 2
	C2-7	Visura storica mapp. 301 sub 3
	C2-8	Visura storica mapp. 310
	C2-9	Visura storica mapp. 311
	C2-10	Visura storica mapp. 324
	C2-11	Visura storica mapp. 330
All. "C3-1"		Atto costitutivo servitù di passaggio su mappali n° 310 e 311
All. "C3-2"		Nota di trascrizione della Servitù apposta ai mapp. 310 e 311
All. "D1"		Atto di compravendita immobile in comune di Cappella Maggiore
All. "D2"		Certificato denuncia successione anno 2005
All. "D3"		Certificato denuncia successione anno 2012
All. "E"		Ispezione ipotecaria
	E1	Elenco sintetico note relative all'esecutato
		Elenco sintetico delle note mapp. 434 sub 1-2-3- Comune di Cappella Maggiore
	E2	Trascrizione atto compravendita immobile in Cappella Maggiore
	E3	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo immobile in Cappella Maggiore
		Ipoteca volontaria concessa a garanzia mutuo fondiario su immobile in Comune di Cappella Maggiore; in data 16-10-1985
		Ipoteca giudiziale in data 8-10-2008
	E4	Atto pignoramento immobili in data 14-3-2016
All. "F"		Documentazione Urbanistica/Edilizia
All. F1		Comune di Cappella Maggiore
	F1-1	Concessione edilizia dell'ultima variante del 21-9-1985 con piante
	F1-2	Certificato di abitabilità
	F1-3	Collaudo statico



	F1-4	Certificato Genio Civile
	F1-5	Dichiarazione isolamento termico
All. F2		Comune di Vittorio Veneto – pratica manutenzione tetto
All. F3		Schede censimento immobili per PRG
All. "G"		Stima redatta per il Tribunale di Pordenone
All. "H"		Valutazione OMI e Valutazione borsino immobiliare in comune di Cappella Maggiore
All. "I1"		Superfici piante immobile in Cappella Maggiore
All. "I2"		Superfici piante immobili in Vittorio Veneto

