

## **PREMESSA INTRODUTTIVA**

Il sottoscritto geometra Foltran Claudio, con studio in Santa Lucia di Piave via Distrettuale n°17, libero professionista, iscritto all'albo dei geometri della provincia di Treviso al n° 2345, con provvedimento del Giudice dott. Marco Saran in data 14/06/2019, veniva nominato Esperto Stimatore, nella procedura esecutiva in corso, ai fini della determinazione del valore del bene pignorato.

## **DESCRIZIONE DELL' ATTIVITA'**

L' Esperto Stimatore dopo aver eseguito in data 11/12/2019 sopralluogo con il custode giudiziario nel bene oggetto di stima, dopo aver effettuato gli opportuni accertamenti presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Pieve di Soligo (TV) e presso l' Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Treviso-, rilascia il seguente elaborato peritale.

### **1 – UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE**

Il bene oggetto di descrizione e verifica è un edificio residenziale unifamiliare ubicato in Comune di Pieve di Soligo (TV), Via Giovanni XXIII n. 11, ed ha accesso e recesso dalla stessa.

### **2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**-Comune di Pieve di Soligo-**

**-Catasto Fabbricati-**

Sez. C Fg. 1 Mappale n. 308 sub. 1, Via Giovanni XXIII, piano T, categoria area urbana, consistenza di mq. 434;

Sez. C Fg. 1 Mappale n. 308 sub. 2, Via Giovanni XXIII, piano S1-T,



categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 160mq. - escluse aree scoperte 158mq.-, rendita €.832,79= (abitazione);  
Sez. C Fg. 1 Mappale n. 308 sub. 3, Via Giovanni XXIII, piano S1,  
categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq., superficie catastale 18 mq.,  
rendita €. 50,20= (garage).

Il fabbricato è stato edificato nel Mappale n. 308, identificato al Catasto Terreni nel Foglio n. 11, Ente Urbano di mq. 552.

### **3 – CONFINI**

Partendo da nord in senso orario e salvo altri o frazionati, il mappale confina: a nord con fabbricato residenziale (mappale n. 309), ad est con Via Giovanni XXIII, a sud con fabbricato residenziale (mappale n. 307) mentre ad ovest con Via Mussa Alta.

### **4 – DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA**

Il bene risulta di proprietà, per l'intero, dell' Esecutato.

#### TITOLO DI PROVENIENZA

Il bene è pervenuto all' Esecutato con Atto di Compravendita in data 28/03/2002, repertorio n. 34144, raccolta n. 4295, ai rogiti del Notaio dott. Graziella Barone di Cornuda (TV), trascritto a Treviso in data 11/04/2002 registro generale n. 14220 e registro particolare n. 10170.

*Si precisa che il bene è pervenuto ai venditori per successione in morte della sorella avvenuta in data 12/10/2001 (denuncia n.83 vol.459 Ufficio del Registro di Conegliano del 05/12/2001, trascritta il 21/10/2002 ai nn.47588/34562); nel certificato notarile è stato riportato che alla data del 23/03/2017 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità.*



Il bene è stato trasferito all' Esecutato con tutte le servitù attive e passive costituite con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Gian Luigi Bevilacqua in data 21/03/1968 repertorio n.8723, registrato a Conegliano in data 08/04/1968 al n.1099 vol.130 e trascritto a Treviso il 20/04/1968 ai nn.6865/6098.

## **5 – TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE**

### **TRASCRIZIONI**

- Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 22/03/2017 registro generale n.9601 – registro particolare n. 6752, in virtù di Atto Giudiziario emesso dall' Ufficiale Giudiziario di Treviso in data 06/03/2017 repertorio n.1917/2017, a favore di “Banca Popolare Friuladria S.P.A” con sede a Pordenone (PN), codice fiscale 01369030935, contro l'Esecutato.

Pignoramento gravante sulla quota di piena proprietà del bene sito in Comune di Pieve di Soligo (TV), distinto al Catasto Fabbricati alla Sez. C Fg. 1 Mn. 308 sub. 1-2-3.

- Trascrizione in data 06/04/2004 registro generale n.14902 – registro particolare n. 9545, in virtù di scrittura privata con sottoscrizione autenticata –atto unilaterale d'obbligo- ai rogiti del Notaio dott. Graziella Barone di Cornuda (TV), repertorio n.39666 del 25/03/2004, a favore di “Regione Veneto” con sede a Venezia, codice fiscale 80007580279, contro l'Esecutato.

Scrittura privata di atto unilaterale d'obbligo con cui l' Esecutato ha assunto il formale e irrevocabile impegno ed a pena di decadenza dal beneficio del contributo a non alienare o locare l'alloggio di sua



proprietà per il termine di 5 anni dalla data del 25/03/2004, bene sito in Comune di Pieve di Soligo (TV), distinto al Catasto Fabbricati alla Sez. C Fg. 1 Mn. 308 sub. 1-2-3.

### **ISCRIZIONI**

- Iscrizione in data 11/04/2002 registro generale n. 14221 - registro particolare n. 2880

Ipoteca volontaria iscritta per la somma complessiva di €. 320.000,00 a favore di “Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo S.P.A.” con sede a Padova (PD), codice fiscale 02089931204, contro l’ Esecutato; ipoteca sorta in forza di atto ai rogiti del Notaio dott. Graziella Barone di Cornuda (TV), in data 28/03/2002, repertorio n. 34145.

Ipoteca gravante sulla quota di piena proprietà del bene sito in Comune di Pieve di Soligo (TV), distinto al Catasto Fabbricati alla Sez. C Fg. 1 Mn. 308 sub. 1-2-3.

### **6 – DESCRIZIONE DEL BENE**

Il bene è ubicato in una zona residenziale in prossimità del centro del Comune di Pieve di Soligo, comoda alle principali infrastrutture e servizi.

Il fabbricato è composto da un piano rialzato e da un piano seminterrato. E’ formato da una struttura in cemento-armato composta da travi e pilastri, da muratura perimetrale di tamponamento in laterizio e solai in latero-cemento.

La copertura è a due falde con grondaie in lamiera sagomata.



La veranda d'ingresso è formata da una struttura ad archi rivestita con mattoni a faccia vista (foto n.4-5). La scala esterna e i parapetti in muratura sono rivestiti con lastre di marmo.

Le murature esterne sono tinteggiate in tinta color pastello chiaro.

Nel prospetto est, parte della muratura esterna del piano seminterrato è rivestita con lastre di porfido di forma irregolare (foto n.2).

L' area esterna è adibita a camminamenti e giardino e i marciapiedi sono in cemento liscio (foto n.2-5). Il vialetto d'ingresso è pavimentato in lastre di porfido di forma irregolare (foto n.1).

La rampa esterna che accede al garage, al piano seminterrato, è in cemento (foto n.4).

Il lotto è recintato in parte con muretto e zoccolo in cemento con soprastante rete metallica e in parte, nel fronte strada, con pannelli in cemento prefabbricati sagomati. I cancelli, pedonale e carraio, sono in ferro (foto n.1).

Il fabbricato complessivamente risulta in buone condizioni statiche e le opere di finitura necessitano di manutenzione.

Si precisa che nel piano seminterrato è necessario un intervento di manutenzione sulle murature perimetrali a causa dell'umidità.

Il bene è così di seguito descritto:

**Mappale n. 308 sub. 1 -area urbana-**

Trattasi di area urbana di mq. 434, adibita ad area verde, camminamenti e viabilità.

**Mappale n. 308 sub. 2 -abitazione-**

Trattasi di unità residenziale disposta su due livelli. Il piano rialzato è



composto da ingresso, soggiorno/pranzo, ripostiglio, cucina, disimpegno, bagno, due camere, due terrazze e una veranda; il piano seminterrato è composto da un disimpegno, quattro cantine e una centrale termica.

L'ingresso, il ripostiglio, la cucina, il disimpegno e il bagno sono pavimentati in piastrelle di ceramica (foto n.14-15-16-19) mentre il soggiorno e le camere sono pavimentate in parquet di legno (foto n.17-22-24). Le pareti del bagno e della cucina sono rivestite in piastrelle di ceramica (foto n.20-21-16).

La scala interna che collega il piano rialzato con il piano seminterrato è in cemento liscio (foto n.6-23).

Il piano seminterrato è pavimentato con piastrelle in ceramica (foto n.8-9-10-11-13).

Il portoncino d'ingresso è in legno con inserto in vetro opaco (foto n.14).

Le porte interne sono in legno tamburato (foto n.15), alcune con parte centrale in vetro (foto n.11-19). La porta della centrale termica e della cantina n.3 (che accede all'esterno), sono in metallo (foto n.9-10).

I serramenti esterni, al piano rialzato, sono in legno con vetro-camera (foto n.18) e tapparelle in plastica di color marrone scuro con cassonetto esterno. Al piano seminterrato i serramenti sono in ferro, di color marrone scuro, con vetro singolo e inferriate (foto n.5).

I davanzali e le soglie sono in marmo.

L' impianto di riscaldamento e acqua calda è autonomo con caldaia ubicata nella centrale termica (foto n.12), marca Wiessmann; l' impianto è composto da termosifoni a parete (foto n.20-24).



L'impianto elettrico risale alla data di costruzione del fabbricato.

La veranda è pavimentata con piastrelle in ceramica per esterni e il parapetto è formato da colonnine in cemento (foto n.4-5). Le terrazze, accessibili dal soggiorno e dalla cucina, sono pavimentate con piastrelle in ceramica per esterni e parapetto in cemento con soprastante ringhiera in ferro (foto n.2-16).

Complessivamente le pavimentazioni e le opere di finitura necessitano di manutenzione.

L'unità ha un'altezza interna al piano rialzato di ml.2.80 e al piano seminterrato di ml.2.20. La superficie commerciale, comprensiva delle murature, è di circa mq. 197; la veranda e le terrazze hanno una superficie commerciale complessiva di circa mq. 15.

#### **Mappale n. 308 sub. 3 -garage-**

Trattasi di un garage al piano seminterrato con accesso diretto dalla rampa esterna (foto n.4).

E' pavimentato con piastrelle in ceramica e il portone in legno è scorrevole. Porzioni di muratura interna, a causa delle infiltrazioni d'acqua, necessita di manutenzione (foto n.13).

L'unità ha un'altezza interna di ml. 2.20 e una superficie commerciale comprensiva delle murature di circa mq. 22.

#### **7 – DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il lotto rientra in un' area classificata dal Piano Interventi in "zona B2" –zone totalmente o parzialmente edificate semintensive-.

#### **8 – CONFORMITA' EDILIZIA**

A seguito ritiro copia della documentazione tecnica presso l' Ufficio



Tecnico del Comune di Pieve di Soligo si è appurata la seguente situazione edilizia-urbanistica:

- in data 20/06/1968 è stata rilasciata Autorizzazione prot.n.3561 per la costruzione di un fabbricato;
- in data 13/03/1972 è stata rilasciata Licenza di Abitabilità prot.n.221/1968.

A seguito dei rilievi metrici sono state riscontrate delle lievi difformità rispetto all' ultima pratica edilizia e nelle tavole grafiche "A/1" e "A/2" è stato rappresentato lo stato dei luoghi.

Le difformità consistono in:

- leggere modifiche alle pareti interne;
- isolamento interno di alcune pareti perimetrali al piano seminterrato.

Queste difformità sono sanabili con sanzione amministrativa pari ad €.516,00 (D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001).

La superficie utile della camera n.1 è inferiore a mq. 9, pertanto non ha i requisiti urbanistici per essere considerata come camera singola bensì come locale accessorio.

L' Esperto Stimatore fa presente che le considerazioni relative alle difformità sopra descritte possono variare per diversa interpretazione e procedura da parte dei tecnici comunali al momento dell'effettiva istruttoria della pratica.

## **9 – DESCRIZIONE SITUAZIONE CATASTALE**

A seguito accertamenti presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso - risulta che il bene è stato denunciato come segue:



- in data 28/09/1985 è stato presentato, al Catasto Terreni, Tipo Mappale prot. n. TV0133596;
- in data 16/10/1985 è stata presentata, al Catasto Fabbricati, denuncia di accatastamento.

## **10 – DISPONIBILITA' DEL BENE**

Attualmente il bene è libero.

## **11 – DIVISIBILITA' DEL BENE**

Il bene non è divisibile in quanto forma un unico lotto.

## **12 – STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

La determinazione del più probabile valore venale in comune commercio di un bene economico può farsi per via analitica o capitalizzazione dei redditi oppure per via sintetica, adottando i prezzi offerti dal mercato immobiliare praticato in loco mediante appositi sistemi ponderali di confronto.

Del resto, in ultima analisi stimare vuol dire confrontare, mediante apposite scale di merito, beni di valore incognito con beni consimili di valore cognito. Nella fattispecie, non essendo verificate tutte le condizioni nelle quali può ritenersi applicabile la stima analitica, si è adottata la stima sintetica e pertanto le indagini sono state rivolte a conoscere il valore di mercato di beni consimili compravenduti in data recentissima, tenendo conto di tutte le considerazioni derivanti da fatti evidenti ed impliciti che possono concorrere alla formazione del più probabile valore del bene quali: la posizione del lotto, l'accessibilità e l'esposizione delle unità immobiliari.



## VALUTAZIONE

### Mn. 308 sub. 1 -area urbana-:

Mq. 434 x €/Mq. 20,00 = €. 8.680,00

### Mn. 308 sub. 2 -abitazione-:

Superficie piano rialzato

Mq. 105 x €/Mq. 800,00 = €. 84.000,00

Superficie piano seminterrato

Mq. 92 x €/Mq. 350,00 = €. 32.200,00

Veranda -Terrazze

Mq. 15 x €/Mq. 300,00 = €. 4.500,00

### Mn. 308 sub. 3 -garage-:

Mq. 22 x €/Mq. 350,00 = €. 7.700,00

**Somma totale (sub. 1-2-3) €. 137.080,00**

Le operazioni di confronto hanno condotto a stabilire un valore complessivo del bene di €. 137.080,00 arrotondato ad **€. 137.100,00** (diconsi euro centotrentasettemilacento/00).

### **13 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

Il valore di vendita forzata deriva dal valore di mercato considerando le differenze tra l'acquisto di un immobile all'asta rispetto all'acquisto nel libero mercato. Per determinare il valore di vendita forzata, l' Esperto Stimatore, considera la percentuale del 10% di abbattimento da applicare al valore di mercato.

Valore di mercato €. 137.100,00 - 10% (percentuale di abbattimento)=

Valore di vendita forzata €. **123.390,00** (diconsi euro centoventitremilatrecentonovanta/00).



Per ottenere il valore definitivo del bene si deve detrarre l'ammontare delle spese preventivate di seguito specificate.

### **QUANTIFICAZIONE DELLE SPESE**

Per poter stimare e dare un giusto valore al bene oggetto di stima, si sono quantificate le spese necessarie per la presentazione di una pratica edilizia e relativa denuncia di variazione all'Agenzia delle Entrate di Treviso, il tutto così meglio dettagliato:

- Spese tecniche per la presentazione di una pratica edilizia con rappresentazione dello stato dei luoghi, relativa denuncia di variazione catastale e diritti vari; a corpo €. 2.800,00
- Difformità sanabili con sanzione amministrativa (D.P.R. 380 del 6 giugno 2001). €. 516,00

Spese complessive €. 3.316,00

### **VALORE FINALE**

Per ottenere il valore finale, viene detratto dall' ammontare del valore di vendita forzata l'ammontare delle spese sopra descritte:

#### **Mn. 308 sub. 1-2-3**

-valore di vendita forzata €. 123.390,00

-a sottrarre spese €. 3.316,00

-----  
Valore finale di stima €. 120.074,00

arrotondato ad €. 120.000,00



## 14 – RIEPILOGO

Le operazioni hanno condotto a stabilire un valore finale di **€.120.000,00**  
**(diconsi euro centoventimila/00).**

## 15 – ELENCO ALLEGATI

A supporto esplicativo della presente perizia di stima, composta da pagine 13, sono stati predisposti e prodotti i seguenti allegati:

- **ALLEGATO “A”**: Estratto mappa aggiornato, Estratto mappa di visura e Vista aereo fotogrammetrica
- **ALLEGATO “B”**: Estratto Piano degli Interventi
- **ALLEGATO “C”**: Documentazione fotografica
- **ALLEGATO “D”**: Copia Atto di Proprietà
- **ALLEGATO “E”**: Visure Catasto Terreni e Fabbricati
- **ALLEGATO “F”**: Visure storiche Catasto Terreni e Fabbricati
- **ALLEGATO “G”**: Planimetrie catastali
- **ALLEGATO “H”**: Visure ipotecarie
- **ALLEGATO “I”**: Certificato notarile
- **ALLEGATO “L”**: Copia Pratiche Edilizie
- **ALLEGATO “M”**: Grafici -stato dei luoghi- Allegati A/1” e “A/2”

L' Esperto Stimatore, dichiarandosi fin d'ora disponibile per eventuali integrazioni e/o delucidazioni, ritiene di aver definitivamente completato tutte le operazioni necessarie per la determinazione del valore richiesto del bene sopradescritto.

Santa Lucia di Piave, 20 aprile 2020

L' Esperto Stimatore  
geom. Claudio Foltran

