

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO
SOCIETA' COOPERATIVA

ESEC. IMM.RI R.G. 198-2020

Giudice: dott.ssa Leonardo BIANCO

CTU: geom. Nello CASAGRANDE

RAPPORTO DI STIMA



INDICE

0.00 PREMESSA	3
1.00 LOTTO UNICO	4
1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE	4
1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
1.03 CONFINI.....	4
1.04 SERVITU' E VINCOLI	4
1.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA	4
1.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE	5
1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE.....	5
1.08 DESCRIZIONE DEI BENE.....	5
1.09 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	7
1.10 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI	7
1.11 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	8
1.12 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA	9
1.14 CONCLUSIONI	9
ALLEGATI.....	10



1.00 PREMESSA

Con provvedimento in data 06.05.2021 il Giudice Esecutore dott.ssa Alessandra BURRA ha nominato il sottoscritto Nello CASAGRANDE geometra libero professionista, con studio in Conegliano via Berto Barbarani 16, iscritto al n. 2020 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso, quale perito stimatore dei beni immobili in capo all'esecutato 1 nel Comune di Fregona (TV) e di seguito descritti.

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è composto da una abitazione contigua con accessori, sita in via Fratte n. 71 a Fregona; trattandosi di un'unica unità abitativa, viene formato un unico lotto.

Esperate 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 Fratte n. 71 – FREGONA - TV

1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

Porzione di abitazione contigua/schiera disposta su tre piani fuori terra ed uno interrato, con accessori, compresi in un piccolo borgo ed ubicati in Comune di Fregona nella frazione alle Fratte in via Fratte n. 71, a poca distanza dal capoluogo comunale ed a circa cinque chilometri dalla città di Vittorio Veneto.

L'accesso alla proprietà avviene direttamente da via Fratte, strada provinciale che collega il comune di Fregona ed il Cansiglio, con la Citta di Vittorio Veneto, .

1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto è composto da una abitazione singola con un portico, sviluppata al piano interrato, terra, primo e secondo così identificata:

Comune di Fregona

Catasto Fabbricati:

Sez. C Fg 10 M.N. 133 sub 2 via Fratte P. S1-T-1-2 cat. A/3 cl. 2 vani 6,5 R.C. € 315,56

Sez. C Fg 10 M.N. 133 sub 3 via Fratte P.T cat. C/2 cl. 2 7 mq R.C. € 13,74

Di proprietà dell'esecutato

1.03 CONFINI

Confini come da mappa del Catasto Terreni, da nord in senso orario: con strada, particelle n. 151, 131 e 134, salvo altri o variati.

1.04 SERVITU' E VINCOLI

L'accesso agli immobili, direttamente dalla via pubblica, per quanto invece concerne servitù e vincoli, non sono stati rilevati elementi vincolanti o servitù particolari, il diritto di passaggio nel portico, a favore dei fabbricati con termini.

1.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA



L'intero compendio immobiliare è pervenuto in proprietà dell'esecutato in forza di due volte con due atti:

- compravendita in data 20.07.2007 Rep. N. 2980/1352 Notaio Sabby De Carlo in Vittorio Veneto, trascritto a Treviso in data 31.07.2007 ai nn. 37127/20795;
- Compravendita in data 29.03.2010 Rep. 27004/7603 Notaio Alberta Pianca in Vittorio Veneto, registrato a Vittorio veneto il 06.04.2010 al n. 786, trascritto a Treviso il 07.04.2010 ai nn. 11831/7253.

1.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto di valutazione, all'atto del sopralluogo, risultava libero e non utilizzato.

1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

1. **Ipoteca volontaria** per l'importo di € 240.000,00 capitale € 120.000,00, iscritta a Treviso in data 31.07.2007 ai n. 37128/10190 in forza di mutuo (durata 25 anni) contratto in data 20.07.2007 Rep. N. 2981/1353 Notaio Sabby De Carlo in Vittorio Veneto, a favore della Banca della Marca Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Orsago.
2. **Trascrizione sentenza di divorzio** con trasferimento di quota bene immobile trascritta a Treviso in data 10.05.2018 ai n. 15781/11255 in forza di atto giudiziario Sentenza di divorzio con "persona 1" in data 08.03.2018 Rep. N. 507/2018 del Tribunale di Treviso.
3. **Pignoramento immobiliare** in data 13.08.2020 Rep. n. 2972/2020 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, trascritto in data 11.09.2020 ai nn. 28609/19523, a favore della Banca della Marca Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Orsago.

1.08 DESCRIZIONE DEI BENE



Porzione di abitazione contigua disposta su tre piani fuori terra ed uno interrato, così composta:

- **piano interrato:** con cantina accessibile tramite una botola dalla cucina, per una superficie lorda commerciale di circa 20 mq con altezza compresa fra 1.95 e 2.10 m;
- **piano terra:** con ingresso-cucina, scala di accesso ai piani superiori, piccolo terrazzo accessibile dalla finestra della cucina, per una superficie lorda commerciale di circa 40 mq con altezza di 2.28 m;
- **piano primo:** scala di accesso ai piani secondo e terra, corridoio, due camere, un bagno accessibile da una camera, per una superficie lorda commerciale di circa 44 mq ed altezza 2.34 m;
- **piano secondo:** scala di accesso ai piani inferiori, vano unico adibito a mansarda, per una superficie lorda commerciale di circa 41 mq ed altezza nel colmo di 2.50m e ai lati di 1.20 m;
- **piano terra portico:** portico di modeste dimensioni gravato da servitù di passaggio a favore dei fabbricati con termini, per una superficie lorda commerciale di circa 10 mq ed una altezza di 2.34 m.

La struttura dell'edificio è mista in calcestruzzo, muratura e legno, con tamponamenti in muratura, solai in legno a vista e copertura mansardata con travi in legno a vista, a due falde e manto in coppi di laterizio; le finiture sono di un livello medio, con serramenti interni esterni in legno, pavimenti in listoni di legno salvo la zona cucina, il bagno e la cantina in ceramica, finitura delle pareti ad intonaco grezzo-fino con idropittura. Normale la dotazione degli impianti con impianto elettrico e riscaldamento di tipo tradizionale; l'unità presenta il grado di manutenzione e conservazione normale ed un aspetto estetico interno, molto gradevole tipico di una abitazione di montagna, peccato per l'ubicazione a



ridosso di una strada provinciale.

Purtroppo il bene risulta penalizzato dalla mancanza di un garage/posto auto, va comunque segnalato che a 50 m c'è la possibilità di usufruire di un parcheggio pubblico.

1.09 DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla visione del PI vigente l'intero compendio immobiliare ricade in zona Zona E4 – agricola ad elevato frazionamento fondiario con grado di protezione 4, regolamentata dall'art. 35 e 13 delle NTO, inoltre il bene ricade all'interno della fascia di rispetto stradale, fascia di tutele idrografica e in Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004.

1.10 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI

Le indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale hanno evidenziato come il fabbricato sia stato costruito prima del 01.09.1967 e successivamente siano stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 289/1329, del 22.08.1980 prot. 2730 (manutenzione straordinaria abitazione);
- Richiesta di manutenzione straordinaria in data 11.07.1980 prot. 2730;
- Autorizzazione ANAS del 16.04.1983 prot. 5804 autorizzazione pensilina;
- Autorizzazione edilizia prot. 2800 del 11.05.1990 autorizzazione n. 117 (tinteggiature facciate);
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta abitabilità in data 13.12.1993;
- Comunicazione opere di manutenzione straordinaria prot. 8808 del 25.09.2012 autorizzazione n. 144 (tinteggiature facciate).

La ricerca presso il Comune di Fregona è stata lunga e laboriosa, sono state recuperate le pratiche edilizie, ma non grafici sulla consistenza dell'immobile (edificio datato ante 1967), tutto però fa pensare, che la consistenza



dell'immobile sia sempre stata così come allo stato attuale, per quanto invece concerne le planimetrie catastali, si conferma la conformità allo stato dei luoghi.

1.11 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Lo scrivente, in base al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che lo stesso ha dei beni in parola, alle visure delle mappe catastali ed al P.R.G. Comunale, in ottemperanza ai contenuti del quesito formulato, l'esperto stimatore provvederà a determinare il probabile valore venale degli immobili in oggetto, secondo quanto segue.

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

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

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

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

LOTTO UNICO

Piano Interrato accessori mq	20 x €.	300,00=	€.	6.000,00=
------------------------------	---------	---------	----	-----------



Piano Terra abitazione	mq	40 x €.	800,00=	€.	32.000,00=
Piano Primo abitazione	mq	44 x €.	800,00=	€.	35.200,00=
Piano Secondo Mansarda	mq	41 x €.	350,00=	€.	14.350,00=
Piano terra Portico	mq	10 x €.	200,00=	€.	2.000,00=
TOTALE				€.	89.550,00=

Che arrotondiamo convenzionalmente a:

€ 90.000,00=

(€ novantamila/00)

1.12 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore dei beni per la vendita forzata, considerate le circostanze, i tempi per il decreto di trasferimento, la mancanza di una garanzia e la persistente stagnazione del mercato immobiliare, che comporta un'inevitabile tendenza al ribasso dei valori di vendita, viene ridotto del 10%, e quantificato dallo scrivente come segue:

LOTTO UNICO

€ 89.550,00 – 10%= € **80.595,00=**

Convenzionalmente arrotondato a

€ 80.000,00=

(Euro ottantamila/00)

1.14 CONCLUSIONI

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

Conegliano, 19 dicembre 2022

Il perito stimatore

Geom. Nello CASAGRANDE



ALLEGATI

LOTTO UNICO

- Vista aerea e stradario;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Provvedimenti autorizzativi;
- Titolo di proprietà

