

**TRIBUNALE DI TREVISO**

\*\*\*\*\*

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\*\*\*\*\*

**PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 223/2019**

**GIUDCE DELEGATO: DOTT.SSA FRANCESCA VORTALI**

**PERITO ESTIMATORE: ARCH. CARMEN VIGNOTTO**

\*\*\*\*\*

**PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI**

\*\*\*\*\*



## INDICE

INCARICO .....	3
FORMAZIONE DEI LOTTI .....	3
<b>1 LOTTO UNICO</b> .....	<b>4</b>
1.1 UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEL LOTTO .....	4
1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	5
1.3 CONFINI .....	6
1.4 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE .....	6
1.5 PROPRIETA' E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI.....	7
1.6 ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....	7
1.7 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	7
1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA .....	8
1.9 CONFORMITA' EDILIZIA .....	9
1.10 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE .....	10
1.11 POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE .....	10
1.12 STIMA DEL LOTTO 1 .....	10
1.12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO .....	10
1.12.2 CONSISTENZA DELL'IMMOBILE.....	11
1.12.3 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO .....	11
1.12.4 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA DEL LOTTO.....	12



## **INCARICO**

In data 01.07.2021, 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, in sostituzione dell'Arch. Marino Guadagnini che ha rinunciato all'incarico per pensionamento.

## **ESPLETAMENTO DELL'INCARICO**

Accettato l'incarico conferitogli e prestato giuramento di rito in data 17.07.2021, il sottoscritto perito estimatore eseguiva sopralluogo presso gli immobili ubicati a Valdobbiadene (TV) in data 29.07.2021, previo accordo con il custode ASTE 33.

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

Trattandosi di subentro nelle operazioni peritali già in parte svolte dal precedente perito incaricato, la seguente documentazione era già stata depositata agli atti:

- Visure catastali storiche
- Visure ipotecarie fino alla data del 15.01.2020
- Verifica ipo-catastale
- Atto di provenienza
- Atti notarili riportanti le servitù gravanti sul bene pignorato
- Verifica presso l'agenzia delle entrate dell'esistenza di eventuali contratti di affitto
- Pratiche edilizie autorizzative ricevute dal Comune di Valdobbiadene
- Destinazione urbanistica

Considerato che alcune verifiche erano già state effettuate e depositate agli atti dal precedente professionista, nonché giustamente retribuite, la sottoscritta ritiene di completare la perizia estimativa per le sole parti mancanti.

## **FORMAZIONE DEI LOTTI**

Considerato che la consistenza e le caratteristiche dei beni pignorati, il sottoscritto perito estimatore ritiene di formare un unico lotto di vendita.



## 1 LOTTO UNICO



### 1.1 UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEL LOTTO

Indirizzo: vicolo Bellini n.11 in località Bigolino di Valdobbiadene **(TV)**

L'immobile si trova a circa 400 metri dalla piazza centrale della piccola località Bigolino, in cui sono ubicati alcuni esercizi di prima necessità. Le principali cittadine nelle vicinanze sono Valdobbiadene, ubicata a circa 4 Km a nord, e Vidor a circa 3 Km verso sud.

Il bene pignorato è ubicato in un fabbricato costituito da più unità che condividono l'area scoperta, a cui si accede direttamente da vicolo Bellini, strada laterale della principale via Erizzo.



## 1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE



Identificazione catastale bene pignorato (ALLEGATO 5):

**Abitazione: Catasto Fabbricati - Comune di Valdobbiadene - sez. B - foglio 15 - particella 693 – sub 21**  
– categoria A/4 – classe 3 – consistenza vani 5,5 – superficie catastale totale mq 101– superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 101 - rendita € 232,92

Come evidenziato dal precedente perito stimatore nella relazione preliminare del 02.03.2020 agli atti, nell'atto di provenienza vengono venduti agli esecutati, per la **quota di 1/12** ciascuno, anche i seguenti mappali:

- Catasto fabbricati – comune di Valdobbiadene – sez. B – foglio 15 – **particella 693 – sub 17 – area scoperta mq 464** – b.c.n.c. ai sub 1, 18, 19, 20, 21, 22
- Catasto fabbricati – comune di Valdobbiadene – sez. B – foglio 15 – **particella 1312 – area urbana di mq 15**

Il mappale 693 – sub 17 – è b.c.n.c. del condominio e viene incluso nel pignoramento anche se non citato, mentre il mappale 1312 non è identificato come bene comune e non è stato pignorato. Si

pag. 5

Architetto Carmen Vignotto

via P. Veronese n.4 – 31100 Treviso -E-mail: [studio@architettovignotto.it](mailto:studio@architettovignotto.it) - PEC: [carmen.vignotto@archiworldpec.it](mailto:carmen.vignotto@archiworldpec.it)



concorda con il precedente perito nell'affermare che la particella non pignorata non incide sulla godibilità dell'immobile oggetto di esecuzione e non verrà considerato nella stima.

L'area su cui si erge il fabbricato è identificata al Catasto terreni – Comune di Valdobbiadene – foglio 32 – mappale 693 – Ente urbano – superficie mq 748. Essa è parzialmente adibita a strada (vicolo Bellini) e gravata da servitù di passaggio.

**La scheda catastale non corrisponde totalmente allo stato dei luoghi e dovrà essere aggiornata anche a seguito della sanatoria edilizia di cui al paragrafo 1.9, con i seguenti costi indicativi:**

- € 50,00 per diritti catastali
- € 200,00 per spese tecniche

**Totale € 250,00**

### 1.3 CONFINI

L'unità residenziale, ubicata al piano primo con ingresso privato al piano terra, confina a nord e sud con muri perimetrali, a est con mappale 693 sub 22, ad ovest con mappale 693 sub 20.

### 1.4 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Nell'atto di provenienza vengono citate le seguenti servitù:

- "Servitù di passaggio costituita con atto in data 17 agosto 1954 ai rogiti Notaio [redacted] repertorio 13.397"
- "Servitù di passaggio costituita con atto in data 10 febbraio 1992 ai rogiti Notaio [redacted] repertorio 34.328, trascritto a Treviso in data 27 febbraio 1992 ai nn 7769/6301"
- "Servitù di passaggio costituita con atto in data 15 dicembre 1997 ai rogiti Notaio [redacted] di Valdobbiadene, repertorio 64.751, trascritto a Treviso in data 14 gennaio 1998 ai nn 1099/92"9
- "Servitù di passaggio e deroga distanza dai confini di cui all'atto in data 12 marzo 2010 ai rogiti Notaio [redacted] repertorio 88.292, registrato a Montebelluna il 1 aprile 2010 al 2080 serie IT, trascritto a Treviso in data 2 aprile 2010 ai nn. 11436-11437-11438/7016-7017-7018"– la servitù riguarda il mappale 1312 non pignorato

Si rileva che le servitù citate, ad eccezione di quella riguardante il mappale 1312, derivano presumibilmente dal fatto che il mappale 693 sub 17 si estende lungo vicolo Bellini ed è stato, pertanto, inevitabilmente gravato da servitù di passaggio per l'accesso agli immobili ubicati lungo e in fondo alla via.

Inoltre, servitù attive a passive derivanti dalla comproprietà per quota delle aree e parti comuni dell'edificio di cui fanno parte, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. e del titolo di provenienza.

pag. 6

Architetto Carmen Vignotto

via P. Veronese n.4 – 31100 Treviso -E-mail: [studio@architettovignotto.it](mailto:studio@architettovignotto.it) - PEC: [carmen.vignotto@archiworldpec.it](mailto:carmen.vignotto@archiworldpec.it)



### 1.5 PROPRIETA' E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

L'immobile identificato al Catasto Fabbricati – Comune di Valdobbiadene – foglio 15 – mappale 693 sub 21, risulta così intestato:

- **Esecutato 1** (ALLEGATO 1) – **proprietà** per la quota di **1/2 dell'intero**
- **Esecutato 2** (ALLEGATO 1) – **proprietà** per la quota di **1/2 dell'intero**

L'immobile è pervenuto agli Esecutati con atto di compravendita Notai [REDACTED] rep. 203209/17738 del 12.09.2013, trascritto a Treviso 18.09.2013 ai nn 27771/18995 (ALLEGATO 2).

### 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 [REDACTED] in data 11.06.2019, agli atti.**

Da ispezione ipotecaria effettuata in data 15.01.2020 dal precedente perito stimatore, non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli, oltre a quelle già menzionate nella certificazione notarile.

A carico **degli immobili censiti al Catasto Fabbricati – Comune di Valdobbiadene – foglio 15 – mappale 396 sub 21**, si riassumono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE** nn. 27774/3839 del 18.09.2013 – **IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo fondiario** – Notai [REDACTED] rep. 203211/17740 del 12.09.2013
- **TRASCRIZIONE** nn. 22176/15600 del 11.06.2019 – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - UFFICIALE GIUDIZIARIO** di Treviso rep. 3622 del 07.05.2019

**Oltre alle servitù di cui al paragrafo 1.4.**

### 1.7 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene pignorato consiste in un immobile residenziale ubicato al piano primo di una palazzina di 6 unità.

L'ingresso al piano terra è indipendente e vi si accede da scoperto condominiale comune.

L'abitazione, avente esposizione sud-nord, è così composta:

- Piano terra – accesso diretto alla scala
- Piano primo (h ml 2,70/2.60): corridoio, cucina, soggiorno, 2 ripostigli, 2 camere, bagno (con lavabo, wc e doccia)
- È presente un sottotetto non praticabile raggiungibile con una botola ubicata nel solaio del ripostiglio

Sul fronte sud dell'immobile vi è **un'area scoperta in proprietà condominiale adibita a parcheggio e area di manovra.**

**Superfici Esterne Lorde:**

- **Piano terra – porzione di scala circa mq 1,50**

pag. 7

Architetto Carmen Vignotto

via P. Veronese n.4 – 31100 Treviso -E-mail: [studio@architettovignotto.it](mailto:studio@architettovignotto.it) - PEC: [carmen.vignotto@archiworldpec.it](mailto:carmen.vignotto@archiworldpec.it)



- **Piano primo - abitazione: mq 100**
- **Totale mq 101,50**

Il fabbricato ha le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- Struttura portante in elevazione in blocchi di calcestruzzo, solai in latero-cemento tipo "sap", copertura a struttura lignea (come rilevato da certificato di idoneità statica)
- Pareti interne in laterizio intonacate e tinteggiate
- Pavimenti in gres ovunque, così come i rivestimenti in cucina e nel bagno
- Scala rivestita in graniglia
- Serramenti in legno con vetro singolo, persiane avvolgibili in pvc, porte interne in legno e vetro
- Porta di ingresso al piano terra in ferro e vetro
- Davanzali e soglie in pietra

Il riscaldamento originariamente era costituito da caldaia con termosifoni radianti in metallo, ora non funzionante (caldaia non rilevata e termosifoni malridotti). Attualmente il riscaldamento avviene tramite un caminetto a legna (foto 11) posizionato in un ripostiglio ricavato nel corridoio ed è presente uno scaldabagno elettrico nel bagno.

Il fabbricato è provvisto di allacciamento alla rete elettrica, all'acquedotto, alla fognatura comunale; non vi è allacciamento alla rete gas metano e per la cottura vengono utilizzate bombole di gas GPL.

Stato manutentivo:

L'aspetto architettonico e conservativo generale del fabbricato è **scadente**, così come l'interno dell'appartamento.

Da esame visivo, si riscontrano i seguenti vizi e difetti:

- All'esterno del fabbricato:  
pitture scrostate e presenza di muffe, pluviali rovinati, cornicioni del tetto in alcune parti sgretolati
- All'interno dell'appartamento:  
**pitture rovinate**, alcune finiture eseguite in modo sommario, presenza di muffe in alcune stanze, serramenti scrostati e rovinati, **porte interne** con parti lignee molto rovinate e, in alcuni casi, con **vetro rotto**, **termosifoni arrugginiti e non funzionanti**, sanitari rovinati. Ad una analisi superficiale, i collegamenti della bombola a gas nella cucina e il collegamento della canna fumaria del caminetto non sembrano realizzati da personale qualificato. A parere della scrivente, **è necessaria una revisione degli impianti da parte di ditte che possano garantirne la conformità a norma di legge.**

### 1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo strumento urbanistico di riferimento per il Valdobbiadene è il Piano Interventi (P.I.).



L'immobile pignorato e l'area scoperta di pertinenza ricadono in zona con la seguente destinazione urbanistica (ALLEGATO 6):

- **ZONA Rr – CONSOLIDATO RESIDENZIALE RECENTE - art. 6.5 – N.T.O.**
- **L'edificio è soggetto a grado di protezione 4 – art. 2.13 – all.B1**

E ricadono in zona soggetta ai seguenti vincoli:

- **Vincolo paesaggistico – Corsi d'acqua - art. 3.2 N.T.O.**
- **Corsi d'acqua – Ente gestore Genio Civile) - art. 3.3 N.T.O**
- **Area idonea a condizione – 003 vicinanza ad orli morfologici - art. 4.1 N.T.O.**

### 1.9 CONFORMITA' EDILIZIA

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune Valdobbiadene sono state rinvenute le seguenti pratiche autorizzative (ALLEGATO 7):

- **Autorizzazione Edilizia 13302 del 02.01.1956 per "costruzione di una casa di abitazione"**
- **Autorizzazione di abitabilità n.130/195 dal 10.09.1957**
- **Concessione edilizia in sanatoria n.1241/C, prot. 5672 del 29.04.1986 per "opere di condono edilizio legge n.47/1985 su fabbricato residenziale/artigianale"**
- **Certificato di idoneità statica del 06.12.2007**
- **Permesso di costruire prat. 2010-0125-00 del 08.09.2010 per "demolizione di fabbricato accessorio ad uso garage"**
- **Comunicazione attività edilizia libera prot.0025763, pratica n.2013-0514-00 del 25.11.2013 per "manutenzione straordinaria fabbricato residenziale"**
- **Permesso di costruire prat. 2013-0646-00 del 24.01.2014 per "allacciamento alla pubblica rete acque reflue e meteoriche di unità residenziale su fabbricato schedato B01506"**
- **Certificato di agibilità prat. 2013-0514-01 del 22.04.2014**
- **Dichiarazione di conformità impianto idraulico del 21.02.2014**
- **Dichiarazione di conformità impianto elettrico del 27.01.2014**

A seguito confronto tra il rilievo attuale del fabbricato ed i disegni dell'immobile così come riportato nelle pratiche autorizzative, **si rilevano** le seguenti **difformità**:

- Presenza di una parete in cartongesso, per chiusura di una parte di corridoio, con realizzazione di un ripostiglio in cui è stato installato il caminetto
- Diversa posizione della porta di accesso ad una camera
- Mancanza del bidet nel bagno (obbligatorio per legge)

Si segnala che nella scheda catastale è indicata altezza ml 2,70 per tutto il piano (ad eccezione del bagno), mentre si rileva che la cucina, il corridoio e la camera verso nord hanno altezza ml 2,60.



Dalla documentazione reperita presso il Comune di Valdobbiadene non si rilevano le altezze interne degli ambienti però, dal momento che è evidente che non sono state apportate modifiche alle strutture del fabbricato e non sono presenti controsoffitti, vista anche la presenza di un condono edilizio del 2008, si desume che si tratti di un mero errore grafico della scheda catastale e la differenza rilevata non deve essere considerata difformità.

Per normativa italiana è obbligatoria la presenza del bidet nel bagno principale, pertanto, per la regolarizzazione, sarà **necessario posare il sanitario mancante** in luogo della lavatrice.

La parete di chiusura del ripostiglio e la diversa posizione della porta di accesso alla camera, possono essere sanate mediante presentazione di una **CILA in sanatoria e successivo aggiornamento catastale (paragrafo 1.2)**.

**I costi presunti indicativi** per la regolarizzazione dell'immobile sono così quantificabili:

- Sanzione amministrativa € 1.000,00
- Diritti di segreteria € 287,00
- Spese tecniche € 1.300,00
- Costo indicativo per fornitura e posa bidet € 420,00

**Totale € 3.007,00 – arrotondato € 3.000,00**

**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 n.2 (ALLEGATO 1) e dalla sua famiglia. Da controllo presso l'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO 2) non sono stati rilevati contratti di affitto sull'immobile .

#### **1.11 POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE**

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

#### **1.12 STIMA DEL LOTTO 1**

##### **1.12.1 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](http://www.agenziaentrate.gov.it)), al fine di ottenere un valore medio di mercato a cui fare riferimento. E' stata quindi effettuata una indagine sul mercato immobiliare della zona, anche

pag. 10



tramite i principali siti immobiliari e un colloquio con tecnici operanti nella 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

### **1.12.2 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.

- **Abitazione mq 101.50**

#### **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):

- ABITAZIONE: MQ 101,50

### **TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE MQ 102 (arrotondato)**

### **1.12.3 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

#### **Caratteristiche immobiliari di comparazione:**

Ubicazione: zona periferica di Valdobbiadene

Destinazione d'uso: residenziale

Tipologia immobiliare generale: fabbricato residenziale con scoperto privato – epoca costruzione 1956

Tipologia unità: abitazioni civili

Superficie commerciale: circa mq 102,00

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

anno 2020 – secondo semestre

Comune di Valdobbiadene - Fascia: suburbana/Frazione di Bigolino - Codice di zona: "E2" - Microzona catastale n.0 - Destinazione: Residenziale - Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: normale

Valore di mercato MINIMO: €/mq 770

Valore di mercato MASSIMO €/mq 970

#### **Risultati analisi comparativa:**

L'appartamento dispone di buoni spazi abitativi, è ubicato in una palazzina di poche unità e dispone di uno spazio condominiale in cui è possibile il parcheggio.

Vi sono, però, **alcuni elementi fortemente penalizzanti, in particolare il pessimo stato conservativo** (paragrafo 1.7), **sia dell'intero fabbricato sia dell'unità pignorata**, oltre alle difformità di cui al paragrafo 1.9.



Inoltre, l'immobile non è inserito in un contesto paesaggistico particolarmente di pregio o panoramico. A seguito colloquio con tecnici operanti nella zona, valutato il prezzo di vendita di alcuni beni nella stessa via, si ritiene che il prezzo di vendita di immobili simili a quello oggetto di pignoramento possa variare da un minimo di circa €/mq 400 ad un massimo di €/mq 600. Si stima che, posto sul mercato, il bene pignorato potrebbe realizzare circa €/mq 400

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

**Mq 102X400 €/mq = € 40.800,00**

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

- Spese per la regolarizzazione edilizia dell'immobile: - € 3.000,00
- Spese per la regolarizzazione catastale dell'immobile: - € 250,00

Pertanto, il **valore di stima dell'immobile** adeguato con le detrazioni di cui sopra risulta:

**€ 40.800,00 – 3.250,00= 37.550,00**

#### **1.12.4 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:**

**€ 37.550 - 20% = € 30.040,00 - arrotondato 30.000,00**

Treviso 10.09.2021

Il Perito Stimatore

Arch. Carmen Vignotto

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- 1) SOGGETTI COINVOLTI
- 2) ATTO DI PROVENIENZA
- 3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 4) ISPEZIONE IPOTECARIA
- 5) DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- 6) DESTINAZIONE URBANISTICA
- 7) PRATICHE EDILIZIE AUTORIZZATIVE
- 8) SCHEDA SINTETICA

