

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DELL'ESPERTO ESTIMATORE

ESECUZIONE N. 437/2015

PREMESSE

Il sottoscritto ing. Giorgio Basso, con studio in Corso Mazzini, 109/3 a Montebelluna, veniva nominato esperto estimatore nella Esecuzione Immobiliare suddetta con comunicazione in data 02/07/2018 e prestava giuramento in data 23/07/2018.

L'incarico affidatogli era di accertare e riferire con relazione scritta, rispondendo al quesito che viene allegato alla presente sotto la lettera "A", sul valore degli immobili pignorati.

DESCRIZIONE CATASTALE E CONFINI (Allegato "B")

L'immobile oggetto della presente perizia consiste in un'abitazione della relativa area scoperta sita in Comune di Paese, via Osoppo, identificata catastalmente come segue.

Catasto Fabbricati

Comune di Paese, Sez. D, Foglio 6

- Mapp. n. 471 sub. 1, Cat. Area urbana, Cons. 443 mq;
- Mapp. n. 471 sub. 2, Cat. A/3, Cl. 4, Cons. 9 vani, Sup. catastale 196 mq, R.C. Euro 673,98 (piano S1-T);
- Mapp. n. 471 sub. 3, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 20 mq, Sup. catastale 22 mq, R.C. Euro 51,65 (piano S1-T);

CONFINI

Il mapp. 471 sul quale insiste l'abitazione confina, da nord in senso



orario, con strada comunale via della Libertà, via Osoppo, mapp. 472, mapp. 142.

Vengono allegati sotto la lettera "C" le visure e le planimetrie catastali dell'immobile oggetto della presente perizia.

PROPRIETA'

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato è pervenuto all'esecutato in forza di atto di compravendita Notaio Gustavo Franco di Treviso in data 07/11/1973, Rep. N. 41313, registrato a Treviso il 26/11/1973 al n. 5489 Mod. 71/M Pubblici.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Successivamente all'atto di pignoramento immobiliare, come risulta dalle ispezioni ipotecarie depositate in cancelleria, alla data del 04/12/2015, l'immobile "de quo" risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria di € 350.000,00 (capitale € 180.000,00) a seguito di concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV) in data 07/11/2008, Rep. 13690/7295, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Treviso il 10/11/2008 ai nn. 43104/9522 a favore di CREDITO TREVIGIANO – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede in Vedelago (TV) – c.f. 00274980267;
- Atto di pignoramento immobiliare giusto atto giudiziario del Tribunale di Treviso in data 10/07/2015, Rep. n. 7262, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Treviso il 07/09/2015 ai nn. 25536/18283 a favore di CREDITO TREVIGIANO – BANCA DI



CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. IN AMMINISTRAZIONE

STRAORDIANARIA con sede in Vedelago (TV) – c.f. 00274980267.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente perizia consiste in un'abitazione e del relativo scoperto di pertinenza, ubicata in Comune di Paese (TV) in via Osoppo n. 2, all'incrocio con via della Libertà.

Il fabbricato si sviluppa su un piano fuori terra, un piano interrato, oltre ad un sottotetto praticabile.

E' costituito al piano terra da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere e due bagni. La superficie lorda in pianta è di 135,00 mq. Lungo tutto il lato sud dell'abitazione vi è un porticato di superficie in pianta mq 33,00, realizzato come prolungamento della falda sud del tetto.

Le altezze utili sono di m 2,80 per l'abitazione è di m 3,50 (h media) per il portico.

Al piano seminterrato vi sono garage, disimpegno, stenditoio, lavanderia e centrale termica. La superficie complessiva del piano seminterrato è di mq 135,00 mq per un'altezza utile di m 2,40.

La struttura portante è in c.a. con solai in laterocemento. La copertura è a due falde, realizzata con un solaio in laterocemento in pendenza.

La scala di collegamento tra i piani è in c.a.

Nella parte centrale del fabbricato è stato ricavato un sottotetto praticabile, accessibile tramite una piccola scala a chiocciola dal locale soggiorno.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica per le zone giorno e per il piano



	interrato ed in legno per le camere. I bagni hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica. Il rivestimento della scala è in marmo.	
	Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni in legno con vetrocamera e tapparelle in PVC al piano terra ed in ferro verniciato con vetro singolo al piano interrato.	
	L'impianto di riscaldamento è alimentato a gasolio.	
	Il fabbricato è da considerarsi in discreto stato di conservazione con finiture medie riferite al periodo di esecuzione.	
	In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore al 08/10/2005 e che successivamente a tale data non risultano siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paese non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.	
	Per quanto sopra, data la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo e la qualità delle finiture, si ritiene che lo stesso appartenga alla classe F o G sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.	
	La superficie lorda commerciale convenzionale dell'immobile viene calcolata come segue:	
	Abitazione piano terra mq 135,00 x 1/1 = mq 135,00	
	Porticato mq 33,00 x 1/3 = mq 11,00	
	Locali piano seminterrato mq 113,00 x 1/2 = mq 56,50	
	4/7	

Firmato Da: BASSO GIORGIO Emesbp Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44fc07ad3530eattc387e9e5f1669c720



	Garage piano seminterrato mq 22,00 x 1/2 = mq 11,00	
	Totale superficie commerciale convenzionale mq 213,50	
	AUTORIZZAZIONI COMUNALI A COSTRUIRE E REGOLARITA' DI	
	QUANTO EDIFICATO	
	Dal punto di vista della regolarità urbanistica l'immobile è stato edificato	
	in conformità alla Licenza Edilizia in data 03/01/1974 a seguito di parere	
	favorevole della Commissione Edilizia in data 28/12/1973.	
	I lavori sono iniziati in data 23/11/1974 ed ultimati in data 15/03/1980.	
	Il certificato di collaudo statico è stato depositato presso l'Ufficio del	
	Genio Civile di Treviso in data 26/09/1981.	
	In data 30/09/1981 è stato rilasciato dal Comune di paese "Permesso di	
	abitabilità" N. 3636.	
	In occasione del sopralluogo effettuato, si sono riscontrate delle	
	differenze rispetto al progetto autorizzato che possono essere elencate	
	come di seguito descritto:	
	- diversa distribuzione interna dei locali sia al piano seminterrato che al	
	piano terra;	
	- rampa di accesso al piano seminterrato ubicata sul lato sud del	
	fabbricato, anziché sul lato ovest;	
	- copertura realizzata con solaio in pendenza in laterocemento al fine di	
	ricavare un vano sottotetto accessibile tramite la scala interna;	
	- rampa scale interna ubicata sul lato est del fabbricato, anziché sul	
	lato nord;	
	- realizzazione di abbaino con terrazza nel sottotetto;	
	- realizzazione di w.c. al piano terra, ubicato nell'angolo nord-ovest, in	
	5/7	

Firmato Da: BASSO GIORGIO Emessp Da: AFUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44fbc07ad8530ea1c387e1e51169c720



	aumento della volumetria del fabbricato.	
	I costi per l'eliminazione degli abusi riscontrati e/o per la redazione della pratica edilizia in sanatoria vengono quantificati forfaitariamente in Euro	
	15.000,00, comprensivi di opere da realizzare, spese tecniche, oneri comunali.	
	<u>CONDUZIONE DEL BENE</u>	
	L'immobile risulta abitato dall'esecutato e dai familiari.	
	<u>DIVISIBILITA' E STIMA</u>	
	L'immobile è da considerarsi indivisibile.	
	Il criterio utilizzato per stabilire il valore di mercato dell'immobile è quello del procedimento sintetico monoparametrico.	
	Tenendo conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, fatti gli opportuni accertamenti e valutazioni, confrontando immobili dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili alienati nello stesso Comune, consultate agenzie immobiliari locali, il sottoscritto ing. Giorgio Basso, stima l'immobile in esecuzione nel modo seguente.	
	- valore unitario alla data odierna, tenendo conto del grado di vetustà, della obsolescenza tecnica e funzionale (non rispondenza a norme sismiche ed impiantistiche):	
	€ 800,00 / mq;	
	- valore di mercato dell'immobile in esecuzione alla data odierna:	
	mq 213,50 x 800,00 € / mq =	€ 170.800,00
	A tale importo vanno detratti i costi	
	per la sanatoria edilizia	- € 15.000,00
	Restano	€ 155.800,00
	6/7	



diconsi Euro centocinquantacinquemilaottocento/00.

ALTRI ALLEGATI

Oltre ai documenti già richiamati in precedenza, vengono allegati:

- documentazione fotografica (allegato D);
- documentazione presente in Comune di Paese (allegato E);
- nota di trascrizione dell'atto di provenienza dell'immobile (allegato F);
- scheda contenente i dati necessari per l'ordinanza di vendita (allegato G).

Montebelluna, 09/11/2018

L'esperto estimatore

(Ing. Giorgio Basso)





MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

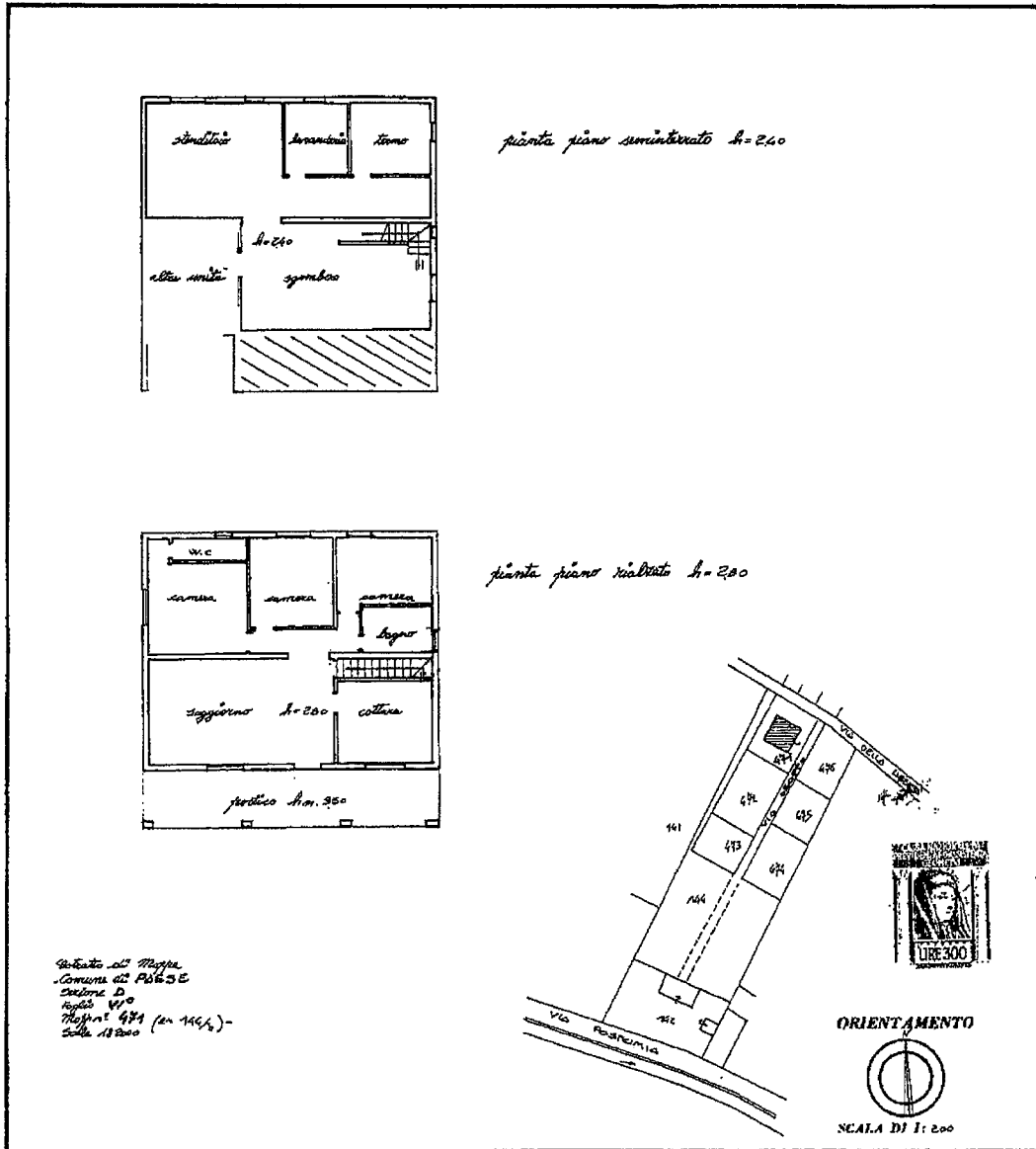
(R. DECRETO-LEGGE 10 APRILE 1979, N. 52)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PAESE Via...

Ditta...

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

Scheda N.:



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA: 15/10/1981

PROT. N.:

D/G
471
2

Compilata dal: LORENZINI NINO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di TREVISO

DATA: 15/10/1981

Firma: [Signature]

Ellografica 45 - Treviso

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 16/10/1981 - Data: 15/10/2018 - n. T26312 - Richiedente: CRNNMR54B58Z602U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2018 - Comune di PAESE (G229) - < Sez. Urb.: D - Foglio: 6 - Particella: 471 - Subalterno: 2 >
VIA OSOPPO piano: S1-T;



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

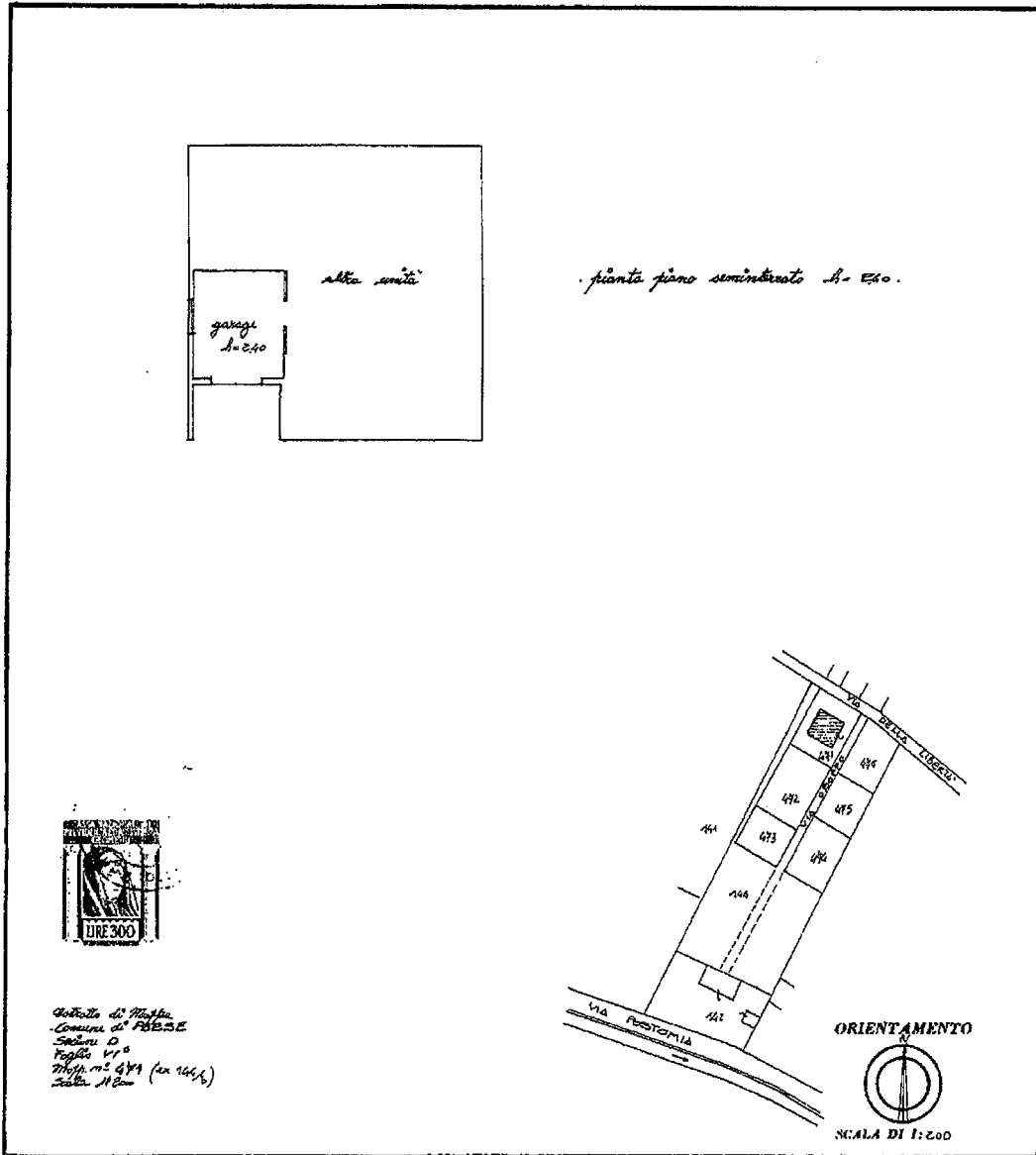
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1978, N. 457)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PAESE Via

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N.°



Ufficio di Mappe
Comuni di PAESE
Scheda D
Foglio V.º
Mappa n.º 674 (ex 106/6)
Scala M.º

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N.º <u>15/10</u>	<u>D/6</u> <u>473</u> <u>3</u>

Compilata dal
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
LORENZETTO PRIMO
Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di TREVISO
DATA 15 OTTOBRE 1981
Firma:

Eliografica 45 - Treviso

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2018 - Comune di PAESE (G229) - < Sez. Urb.: D : Foglio: 6 - Particella: 471 - Subalterno: 3 >
VIA OSOPPO piano: S1;

Ultima planimetria in atti