

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO ESECUTIVO R.G.E. n. 581/2018

Giudice: dott.ssa Alessandra Burra

Esperto stimatore: dott. arch. Ursula Ferrari

Oggetto:

causa promossa da: **UNICREDIT S.p.A.**

(Avv.to Dino De Poli del foro di Treviso)

RELAZIONE DI STIMA

(ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

La sottoscritta arch. Ursula Ferrari con studio in Montebelluna (TV), vicolo Monte Adamello, n. 12/8, è stata nominata esperto stimatore nella suddetta Esecuzione Immobiliare in data 20/05/2019 ed ha prestato il giuramento di rito con invio telematico il giorno 25/05/2019. L'udienza per la comparizione delle parti (ex art. 569 c.p.c) per l'emissione dell'ordinanza di vendita, inizialmente fissata per il giorno 20/11/2019, è stata spostata al giorno 13/05/2020 ore 10:40, come da comunicazione del G.E. in data 23/03/2020. Qualora richiesto, il sottoscritto esperto stimatore, parteciperà alla suddetta udienza al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

L'incarico affidatole è di accertare e di riferire, con relazione scritta, rispondendo al quesito formulato dal Giudice sulla consistenza, legittimità, valore degli immobili pignorati e sulla completezza delle pratiche al fine della vendita (allegato n. 1).

La relazione viene suddivisa nei seguenti capitoli:

- **completezza dei documenti;**



- **operazioni peritali e descrizione catastale;**
- **provenienza del bene;**
- **formalità pregiudizievoli;**
- **divisibilità e suddivisione in lotti;**
- **confini;**
- **descrizione dell'immobile;**
- **autorizzazioni comunali a costruire e regolarità di quanto edificato;**
- **conduzione del bene;**
- **stima;**
- **comunicazione alle parti.**

COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

La documentazione del fascicolo di causa è risultata sufficiente e conforme a quanto previsto dall'art. 567 c.p.c.



Fotopiano



OPERAZIONI PERITALI E DESCRIZIONE CATASTALE

Le operazioni peritali presso l'immobile oggetto di pignoramento si sono svolte regolarmente in data 11/12/2019, alla presenza del sottoscritto tecnico stimatore, del dott. Fabio Menoncello, funzionario di ASTE 33 S.r.l., custode dell'immobile e del figlio dell'esecutato. Il tutto come riportato nel relativo verbale (allegato n. 2).

L'immobile risulta identificato catastalmente come segue (allegato n. 3):

Catasto Fabbricati

Comune di Cison di Valmarino, Sez. B., Foglio 5

- Mapp. 353, sub. 3, Categoria Area urbana, Consistenza 48 mq (via Campomolino);
- Mapp. 353, sub. 4, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 210,20 (via Campomolino piano T-1-2).

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile, di cui alla presente perizia è pervenuto all'esecutato in forza al seguente atto:

- atto di compravendita notaio Alberta Pianca di Vittorio Veneto (TV) in data 08/09/1999 rep. 11314, racc. 2082, registrato a Vittorio Veneto il 23/09/1999 al n. 1169 serie 1V trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso in data 15/09/1999 ai nn. 32426/21044.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 17/12/2018, come risulta dalla relazione ex art. 567 c.p.c. del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA), già in atti, l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 30/12/2005 ai nn. 59686/14445 a favore di "UNICREDIT BANCA S.p.A.", con sede in Bologna (BO) – c.f. 12931320159 per la somma complessiva di € 290.000,00 (capitale € 145.000,00) derivante da concessione a garanzia di mutuo in virtù di atto notaio Giorgio Bevilacqua di Cornuda (TV) del 23/12/2005 rep. 100059/22209;



- ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 08/11/2017 ai nn. 38580/6632 a favore di "AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE", con sede in Roma (RM) - c.f. 13756881002 per la somma complessiva di € 87.437,72 (capitale € 43.718,86) derivante da ruolo esattoriale n. 2085/11317 del 07/11/2017;
- trascrizione di pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 06/12/2018 ai nn. 43820/30707, derivante da atto esecutivo o cautelare a seguito di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Treviso in data 19/09/2018 rep. 8441 a favore di "UNICREDIT S.p.A.", con sede in Milano (MI), c.f. 00348170101.

DIVISIBILITA' E SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'unità è da considerarsi indivisibile e, pertanto, viene valutata in un unico lotto.

CONFINI



L'immobile confina, da nord in senso orario, con mapp. 1346, mapp. 1347, strada privata, mapp. 346 e mapp. 348.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un immobile residenziale, facente parte di un complesso rurale, ubicato al margine nord del Comune di Cison di Valmarino e precisamente in via Campomolino n. 36. Dal punto di vista urbanistico l'edificio è collocato in zona omogenea A1 e presenta un grado di protezione 3. Si allega estratto del vigente P.I. del Comune di Cison di Valmarino (allegato 5).

L'unità oggetto della presente perizia si sviluppa su tre piani fuori terra e prospetta a sud su corte esclusiva di complessivi 48 mq, accessibile da strada privata comune ad altre unità.

La struttura portante è in muratura mista di mattoni e pietrame con solai in legno. La copertura è due falde con manto in coppi.

Gli infissi esterni sono in parte metallici con vetrocamera ed in parte in legno con vetro singolo. Le porte interne sono in legno.

I pavimenti dei piani terra e primo, così come il rivestimento della scala, sono in ceramica; quelli del piano secondo sono in legno. In alcune stanze del piano primo è stato applicato un rivestimento in PVC a pavimento.

Il bagno e la cucina hanno rivestimenti in piastrelle di ceramica. I soffitti sono stati rivestiti con perline di legno.

Gli intonaci sono al civile con tinteggiatura a tempera.

L'unità è costituita come di seguito descritto.

Piano terra: ingresso, disimpegno, cucina (utilizzata come soggiorno), bagno, legnaia (nella quale è stato ricavato un secondo bagno), cantina (utilizzata come cucina).

La superficie lorda del piano terra è di complessivi 79,66 mq, dei quali per i vani principali 55,41 mq, per la cantina 19,44 mq e per la legnaia 4,81 mq.

L'altezza utile interna è di m 2,50 per la cucina ed il bagno, m 2,36 per l'ingresso ed il disimpegno, m 2,27 per la cantina e m 2,43 per la legnaia.

Piano primo: disimpegno, due camere, terrazzo coperto (attualmente chiuso per ricavare altre due camere), terrazzo scoperto.

La superficie lorda del piano primo (compresi terrazzi) è di complessivi 79,66 mq, dei quali per i vani principali 40,30 mq, per il terrazzo coperto 35,16 mq e per il terrazzo scoperto 7,07 mq.

L'altezza utile interna è di m 2,38 per i vani principali e m 2,39 (h media) per il terrazzo coperto.

Piano secondo: soffitta, nella quale attualmente sono state ricavate due camere, di complessivi



41,17 mq lordi. L'altezza utile interna è di m 1,71 (h media).

Nel suo complesso l'unità abitativa presenta finiture scadenti e si trova in pessimo stato di conservazione. L'impianto di riscaldamento è obsoleto e non mantenuto (radiatori in acciaio con evidenti tracce di ruggine). Sono inoltre presenti una stufa ed un boiler per l'acqua calda con combustibile a legna.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso, risulta edificato ante 1 settembre 1967 e che non è stata rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cison di Valmarino alcuna documentazione edilizia. E' da ritenersi che lo stesso appartenga alla classe peggiore sotto il profilo energetico.

AUTORIZZAZIONE COMUNALE A COSTRUIRE E REGOLARITA' DI QUANTO EDIFICATO

In seguito alla richiesta di accesso ai documenti amministrativi effettuata dal sottoscritto Architetto al Comune di Cison di Valmarino ed alla verifica degli atti d'ufficio effettuata dal Tecnico del settore edilizia è emerso quanto segue.

Sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- concessione edilizia in sanatoria n. 243 in data 16/06/1989;
- certificato di abitabilità n. 243 in data 11/09/1989.

Durante il sopralluogo, il tecnico stimatore ha effettuato un rilievo fotografico (allegato 6) e metrico di massima, riscontrando una conformità tra i grafici comunali autorizzati e le planimetrie catastali.

Rispetto allo stato dei luoghi, tuttavia, si rilevano delle sostanziali difformità nella distribuzione interna dei locali, nonché nei prospetti sud, ovest ed est. Nel dettaglio le stesse possono essere sinteticamente descritte come segue.

Piano terra

- mancanza della parete di separazione tra bagno ed antibagno;
- mancanza della parete di separazione tra ingresso e disimpegno;
- realizzazione di un secondo bagno al posto della legnaia direttamente comunicante con la cantina;
- ubicazione della cucina al posto della cantina;



- modifica delle aperture esterne del locale legnaia.

Piano primo

- modifica alla distribuzione interna dei locali;
- chiusura del terrazzo coperto ed esecuzione di tramezzature per ricavo di due nuove camere;
- apertura vani finestra sui prospetti sud, est ed ovest.

Piano secondo

- realizzazione di tramezzature per ricavo due nuove camere.

Il sottoscritto ritiene che tali difformità non siano sanabili urbanisticamente e, pertanto, risulta necessario il ripristino dello stato dei luoghi.

Le spese per l'effettuazione delle opere di ripristino, comprensive di spese tecniche, vengono quantificate forfetariamente in € 8.000,00.

CONDUZIONE DEL BENE

Come riscontrabile dal certificato di Residenza e Stato di Famiglia rilasciato dal Comune di Cison di Valmarino in data 03/02/2020 (allegato n. 7) si rileva che nell'immobile oggetto di stima risulta residente la famiglia dell'esecutato.

STIMA

Nella redazione della stima il sottoscritto ha tenuto conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci del bene quali: la localizzazione, l'accessibilità ai servizi, la viabilità, la tipologia edilizia, la conformazione e dimensione, l'esposizione, il grado delle finiture, l'età e lo stato di conservazione.

L'approccio metodologico scelto per stabilire il valore commerciale dell'intero compendio immobiliare è quello sintetico-comparativo, che scaturisce dalle indagini di mercato effettuate (indirette e dirette) attraverso le quali sono stati rilevati valori unitari a metro quadrato di superficie commerciale, calcolata attraverso gli opportuni coefficienti di ragguaglio.

Il calcolo della superficie è stato desunto dalle planimetrie in scala 1:200 del NCEU.



Calcolo della superficie commerciale del fabbricato in base al D.P.R. n° 138 del 23.03.1998

<u>Piano terra</u>	vani principali	mq 55,41	(100%)
	cantina (direttamente comunicante)	mq 19,44	(50%)
	legnaia (non comunicante)	mq 4,81	(25%)
<u>Piano primo</u>	vani principali	mq 40,30	(100%)
	terrazzi (coperto e scoperto)		
	35,16 + 7,07 = 42,23 mq dei quali	mq 25,00	(30%)
	42,23 - 25,00 =	mq 17,23	(10%)
<u>Piano secondo</u>	soffitta (comunicante)	mq 41,17	(50%)
<u>Area esterna</u>	corte esclusiva di pertinenza	mq 48,00	(10%)

Totale superficie commerciale: $55,51 \times 100/100 + 19,44 \times 50/100 + 4,81 \times 25/100 + 40,30 \times 100/100 + 25,00 \times 30/100 + 17,23 \times 10/100 + 41,17 \times 50/100 + 48,00 \times 10/100 =$
mq 141,34

Nel caso di specie, stante le caratteristiche del fabbricato ed in particolare il suo stato di conservazione, da indagini di mercato si è rilevato che il valore di immobili di caratteristiche simili si attesta in circa 550,00 €/mq.

Il valore dell'immobile viene quindi stimato come segue:

$$141,34 \text{ mq} \times 550,00 \text{ €/mq} = \quad \quad \quad \text{€} \quad 77.737,00$$

arrotondati ad **€ 77.700,00**.

A questo valore vanno imputati gli oneri per il ripristino dello stato dei luoghi quantificati in € 8.000,00 forfettari.

Pertanto il sottoscritto tecnico estimatore stima il più probabile valore commerciale dell'immobile, nel suo insieme, alle condizioni attuali in:

€ 77.700,00 - € 8.000,00 = € 69.700,00 (diconsi Euro sessantanovemilasettecento/00).

La presente perizia è composta da n. 9 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati.



COMUNICAZIONE ALLE PARTI

Il sottoscritto esperto stimatore ha trasmesso alle Parti (allegato n. 9) la presente perizia composta da n. 9 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati, onorandoli di farle pervenire eventuali note di osservazione al proprio elaborato entro 15 giorni dalla ricezione della stessa.

ALLEGATI:

1. Quesito
2. Verbale delle operazioni peritali del 11/12/2019;
3. Documenti Catastali: Visure, estratto di Mappa, planimetrie;
4. Atto di compravendita Notaio Alberta Pianca in data 08/09/1999;
5. Estratto P.I. Comune di Cison di Valmarino
6. Documentazione Fotografica dello stato dei luoghi;
7. Stati di famiglia degli esecutati;
8. Documentazione edilizia Comune di Cison di Valmarino;
9. Attestazione invio della perizia di stima alle Parti;
10. Scheda sintetica per la vendita.

Montebelluna, 30/03/2020

l'Esperto stimatore
Arch. Ursula Ferrari

