

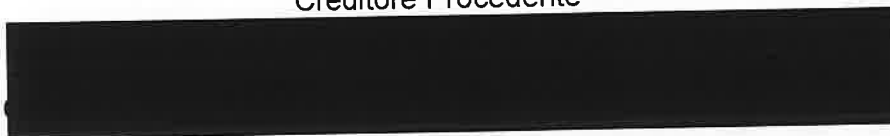


TRIBUNALE DI TREVISO

Seconda Sezione Civile
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE REGISTRO GENERALE N. 246/2023

Avanti all'Ill.mo Giudice dott. Leonardo Bianco
Creditore Procedente



Custode

IVG Treviso – via Internati 1943-'45, n.30 – 31057 Silea (TV)

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PERIZIA DI STIMA

Pieve di Soligo, 06.12.2024

ing. Andrea Callegari CTU
Tecnico stimatore



INDICE

1	PREMESSE INTRODUTTIVE ED INCARICO	3
2	OPERAZIONI PERITALI.....	3
3	FORMAZIONE DEI LOTTI.....	3
4	UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEI BENI	4
5	VERIFICA STATO ATTUALE DEL BENE E SUA DESCRIZIONE PRESENTE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO-CERTIFICAZIONE NOTARILE	5
6	IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	5
7	CONFINI DEL LOTTO	7
8	SERVITU'	7
9	DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.....	7
10	TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE/PENDENZE.....	7
11	ELENCO DEI CREDITORI INTERVENUTI.....	7
12	DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI.....	8
	12.1 DESCRIZIONE DETTAGLIATA ABITAZIONE.....	8
	12.2 DESCRIZIONE AREA DI PERTINENZA	9
13	CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'ABITAZIONE.....	9
14	DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE E DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	9
15	POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA e TIPOLOGIA DI INTERVENTI AMMESSI.....	10
16	CONFORMITA' URBANISTICO-AMMINISTRATIVA-DIFFORMITA' RILEVATE	10
17	ABUSI EDILIZI e DIFFORMITA'	11
18	DETERMINAZIONE OBLAZIONI E ONERI DI ADEGUAMENTO	14
19	STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITA'	15
20	DIVISIBILITA'	15
21	CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI E PENALITA'	15
22	CRITERIO ADOTTATO PER LA STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	15
23	STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	16
24	ALTRE PARTI INTERVENUTE	17
25	ELENCO ALLEGATI	17



1 PREMESSE INTRODUTTIVE ED INCARICO

Con ordinanza del 01/06/2024 pervenuta via pec, il sottoscritto ing. Andrea Callegari, nato a Farra di Soligo il 29/05/1977, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso Sez. A n. 2565 ed all'albo dei Consulenti tecnici del tribunale di Treviso al n. 516, veniva nominato per la consulenza in epigrafe ed invitato ad accettare l'incarico ed a prestare giuramento. L'accettazione ed il giuramento sono stati effettuati e trasmessi telematicamente in data 09/06/2024.

2 OPERAZIONI PERITALI

Le fasi della C.T.U. sono state le seguenti:

- 1) Verifica dei documenti depositati agli atti all'interno del fascicolo telematico;
- 2) Richiesta di accesso agli atti allo sportello unico per l'edilizia del Comune di Revine in data 03/07/2024;
- 3) Il custode IVG Treviso in data 11/09/2024 comunica la data del sopralluogo per il giorno 20/09/2024;
- 4) Istanza all'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 20/06/2024 sull'esistenza di eventuali titoli (locazione, affitto, ecc.) opponibili alla procedura;
- 5) Viene effettuato regolare sopralluogo in data 20/09/2024 alle ore 9.30 in presenza del custode e di uno degli esecutati; le operazioni si concludono alle ore 10.30 circa;
- 6) Svolgimento incarico.

3 FORMAZIONE DEI LOTTI

Unico lotto di vendita come segue:

- Unità immobiliare a destinazione residenziale posto al piano terra e primo, per l'intera piena proprietà;
- un'area esterna di pertinenza e diritto su corti comuni.



4 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEI BENI

Il compendio pignorato è ubicato in Comune di Revine Lago in via Santa Maria nella frazione di Santa Maria (TV), al civico n.25; trattasi di un immobile a destinazione residenziale con area esterna di pertinenza inserito in un contesto di borgo. All'immobile si accede facilmente da est tramite un passaggio carrabile e pedonale direttamente da via Santa Maria. L'abitazione è posizionata a nord della strada provinciale a circa 100m dal lago.



5 VERIFICA STATO ATTUALE DEL BENE E SUA DESCRIZIONE PRESENTE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO-CERTIFICAZIONE NOTARILE

Dall'esame delle visure aggiornate, degli identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento, verificato il contenuto della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dalla dott.ssa Giulia Barbagallo notaio in Palermo attestante la continuità ventennale delle trascrizioni, risulta tutto coerente.

6 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'identificativo catastale dei beni oggetto di pignoramento viene riportato qui di seguito.

**Immobili con diritto di piena proprietà per la quota ½ ESECUTATO 1 e quota ½
ESECUTATO 2:**

CATASTO FABBRICATI:

Abitazione di tipo economico:

- **a)** Comune di Revine Lago, via Santa Maria;
Sezione B Foglio 8 particella 38 sub.3, cat. A/3 classe 1 di vani 6.5, rendita di euro 315.56.

Con diritto alla corte num. 69 del foglio 16

CATASTO TERRENI:

Ente urbano (terreno su cui insiste il fabbricato al punto a)):

- **b)** Comune di Revine Lago, via Santa Maria;
Foglio 16 particella 38, ca 80;

Annotazioni: con diritto alla corte num. 69 del foglio 16

Terreno fabbricato rurale:

- **c)** Comune di Revine Lago, via Santa Maria;
Foglio 16 particella 67, ca 38;

Annotazioni: con diritto alla corte num. 69 del foglio 16

Terreno fabbricato rurale:

- **d)** Comune di Revine Lago, via Santa Maria;



Foglio 16 particella 68, ca 35;

Annotazioni: con diritto alla corte num. 69 del foglio 16

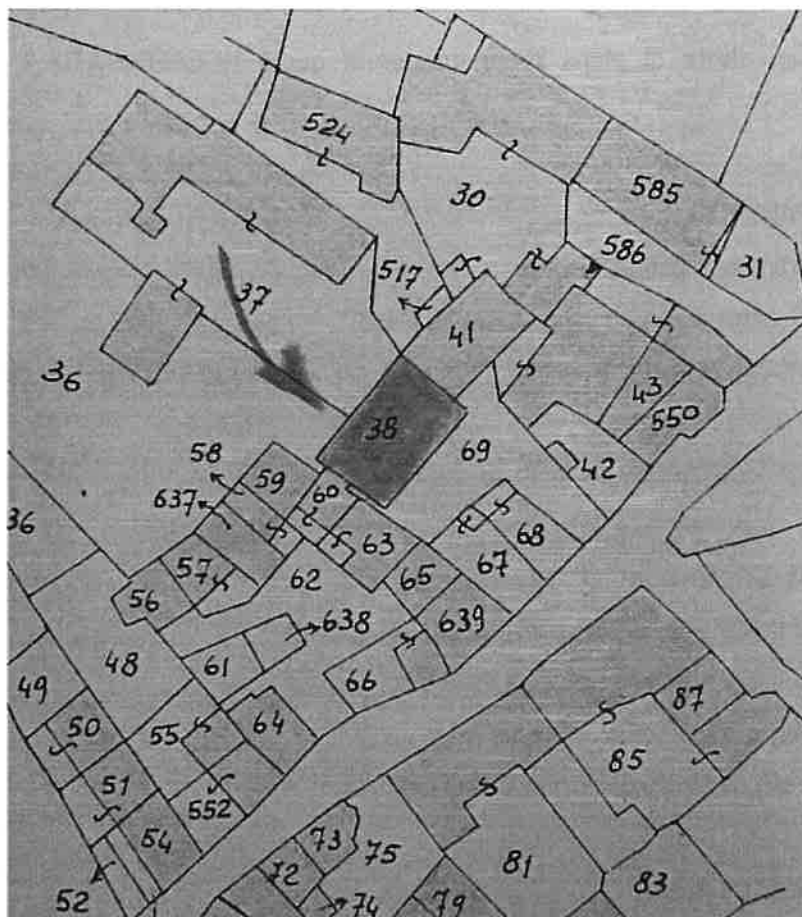
Terreno:

- **e)** Comune di Revine Lago, via Santa Maria;

Foglio 16 particella 639, ca 37;

Annotazioni: con diritto alla corte num. 62 del foglio 16 (corte del borgo adiacente che ad oggi non trova corrispondenza catastale) .

Qui di seguito si riporta la numerazione dei mappali al 1971, anno della richiesta di licenza.



Mappali interessati (in rosso l'abitazione)



7 CONFINI DEL LOTTO

L'abitazione confina a est con il mappale 69, a ovest con i mappali 1377 e 1539, a nord con il mappale 1432 (edificio in aderenza) e a sud con il mappale 870 (edificio in parziale aderenza).

8 SERVITU'

Dal certificato ventennale notarile, nel ventennio in esame, non risultano costituzioni di servitù.

9 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

La ditta intestataria dei beni pignorati ed identificati come da paragrafo 6 sono i due ESECUTATI (ALLEGATO 7) per le quote di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno ad essi riferite.

Il titolo di proprietà in capo agli esecutati deriva da:

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito presso il [REDACTED] notaio in Vittorio Veneto (TV), del 03/03/2004 rep. 115559 trascritto a Treviso il 29/03/2004 al n. rep. 13417/8556.

10 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE/PENDENZE

Dalla certificazione notarile e dalla visura ipocatastale si ha la presenza delle seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE CONTRO** n. 13418/3095 del 29/03/2004 – Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;

A favore di [REDACTED] per la casa Spa con sede a Milano
Contro ESECUTATO 1 ed ESECUTATO 2
Grava su tutti gli immobili della procedura.

-**TRASCRIZIONE CONTRO** n. 28961/20810 del 31/07/2023 - Registro Particolare 22917 Registro Generale 31796

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4762 del 07/08/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore di [REDACTED] con sede a Roma
Contro ESECUTATO 1 ed ESECUTATO 2
Grava su tutti gli immobili della procedura.

11 ELENCO DEI CREDITORI INTERVENUTI

Alla data odierna, verificando nel fascicolo telematico e le comunicazioni dalla cancelleria, il sottoscritto ha constatato l'assenza di altri creditori intervenuti oltre al precedente.



12 DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI

Il lotto oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti immobili:

- Abitazione di tipo economico con relativo diritto di utilizzo di una corte comune;
- Terreno e fabbricati rurali che di fatto sono aree di pertinenza dell'abitazione con relativo diritto di utilizzo di corti comuni.

12.1 DESCRIZIONE DETTAGLIATA ABITAZIONE

L'abitazione si sviluppa su due piani e possiede nel piano due lati, a nord e sud, in comune totalmente o in parte con altre unità. L'accesso da via Santa Maria, indipendente, avviene tramite un cancello carrabile o cancelletto pedonale. L'abitazione possiede di fatto una area pertinenziale a est a carattere esclusivo in quanto recintata, cosa che a livello catastale ed urbanistico non trova riscontro.

L'abitazione è composta al piano terra da una ampia zona ingresso-soggiorno con a destra un vano cucina ed il bagno. A sinistra vi è un vano destinato a ripostiglio. Sulla parete a ovest c'è la scala in legno che porta al piano primo dove si trovano un bagno, un ripostiglio e tre camere da letto.

L'edificio ha subito una ristrutturazione, prima ed unica, all'inizio degli anni '70, si ipotizza che risalgia alla fine del 1800.

Le pareti hanno la finitura in intonaco civile tranne quelle del bagno e della cucina che risultano parzialmente rivestite con piastrelle. I pavimenti sono realizzati in parte in gres porcellanato ed in parte in parquet.

Il bagno al piano primo è finestrato ed è dotato di sanitari. Il bagno al piano terra non è finestrato, è dotato di sanitari ed ospita la caldaia.

L'impianto di riscaldamento è a gas naturale con radiatori presenti solo nel bagno del piano terra. E' presente un caminetto al piano terra oltre a tutta una serie di stufe a legna sui vari locali. Impianto elettrico presente ma di discutibile completezza ed adeguatezza. Non è presente alcuna dichiarazione di conformità degli impianti.

Le finestre sono in legno verniciato in tinta naturale. Vi è la presenza di oscuri esterni in legno. Il portoncino di ingresso in legno. Le porte interne sono tamburate in legno.

La struttura portante è presumibilmente in muratura e calcestruzzo.

Internamente l'immobile si presenta in stato manutentivo fatiscente al limite dell'abitabilità. Necessita di interventi.



12.2 DESCRIZIONE AREA DI PERTINENZA

L'area di pertinenza prospiciente l'abitazione è parzialmente pavimentata con piastrelle in calcestruzzo e in parte in ghiaia ed erba. Ricade in parte sulla corte comune identificata al mn 69 del foglio 16, in parte sul terreno identificato al mn 639 del foglio 16 e in parte sul sedime dei fabbricati rurali censiti a livello catastale ma di fatto non esistenti in quanto molto probabilmente demoliti nel passato prima del trasferimento della proprietà agli esecutati. E' presente un serbatoio interrato per il gpl. Le aree confinano a est con la strada comunale. Di fatto trattasi di una area ad uso esclusivo derivante dalla realizzazione di una recinzione che ha diviso la corte comune ma non è stato possibile reperire alcun atto o pratica che giustifichi l'attuale stato dei luoghi.

13 CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'ABITAZIONE

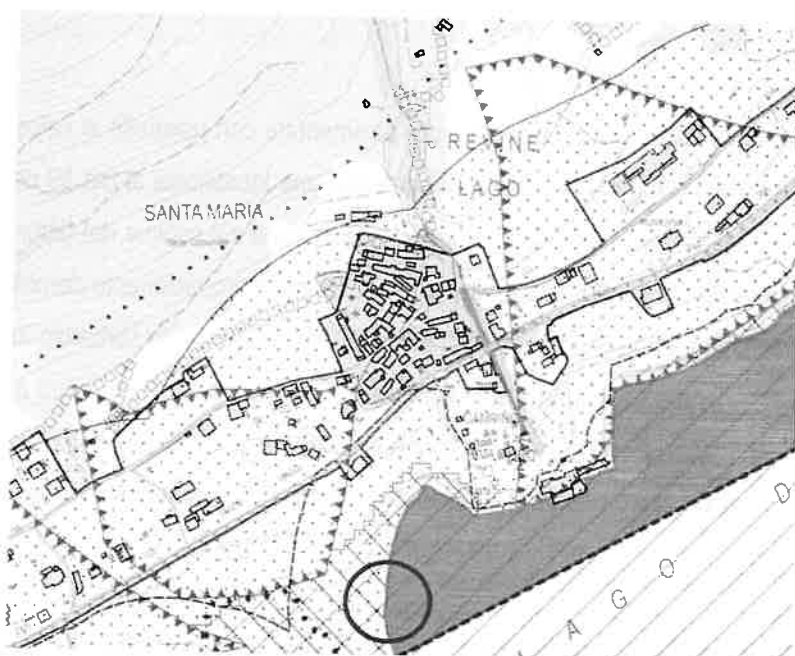
La certificazione energetica risulta assente ma per la tipologia ed epoca di costruzione si ipotizza plausibilmente una classe G.

14 DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE E DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

La destinazione d'uso degli immobili è di carattere residenziale.

Secondo il piano degli interventi ci troviamo inseriti all'interno di una zona territoriale omogenea di tipo "A" ovvero centri storici. Non si riporta il certificato di destinazione urbanistica in quanto le aree interessate risultano catastalmente graffate agli immobili e comunque di superficie inferiore ai 5000m2. Riportiamo l'estratto dell'elaborato planimetrico del piano degli interventi:





Zona A - "Centri Storici" (art. 24 PTRC)

La zona è soggetta a vincoli ambientali, sorgenti e acquedotti, laghi e corsi d'acqua e risulta inserita in un ambito delicato di carattere storico.

15 POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA E TIPOLOGIA DI INTERVENTI AMMESSI

Trattandosi di immobili inseriti in un contesto di edilizia storico si consiglia il consulto con gli uffici comunali competenti in quanto la complessità della materia non può essere affrontata in sede di perizia se non con un confronto approfondito con gli uffici stessi tanto più per la presenza passata di fabbricati rurali non più presenti.

16 CONFORMITA' URBANISTICO-AMMINISTRATIVA-DIFFORMITA' RILEVATE

Relativamente alla conformità urbanistica-edilizia, l'indagine effettuata presso gli archivi del Comune di Revine Lago (Ufficio unico di Tarzo – Revine lago) per la ricerca di documentazione inerente l'immobile pignorato ha permesso di reperire la documentazione dell'edificio tra cui:

- Licenza di costruire n.640 datata 18/01/1972 ;
- Relazione ed elaborati datati Gennaio 1971;

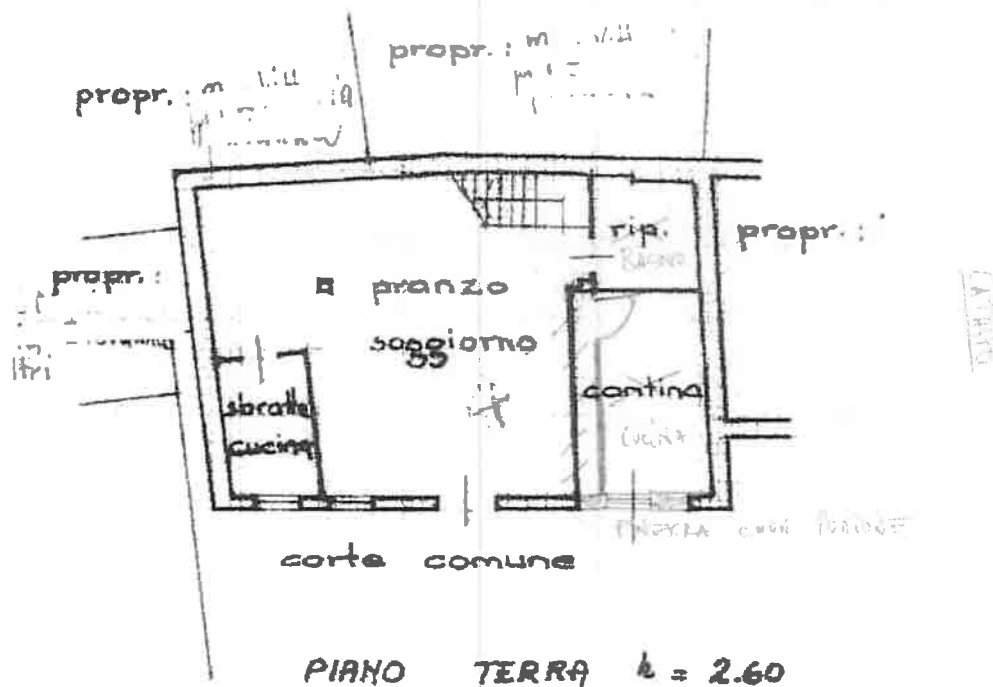
Il fabbricato è stato dichiarato agibile con decorrenza 7 Agosto 1974.

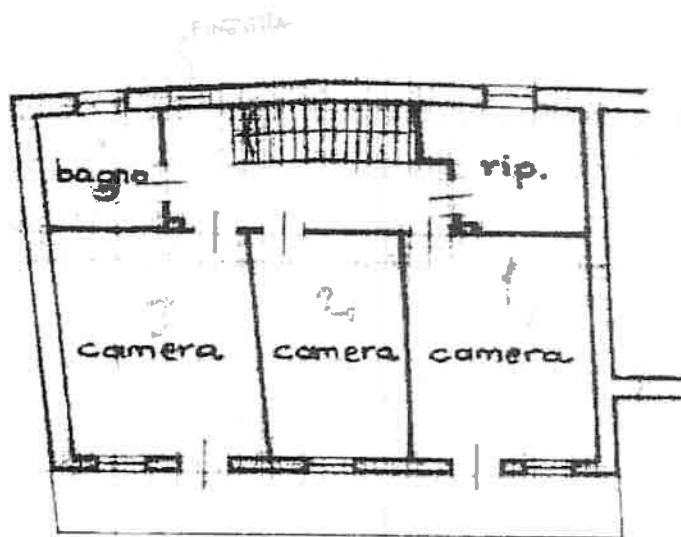


17 ABUSI EDILIZI E DIFFORMITA'

Non si sono rilevati abusi edilizi definiti come tali.

Esistono delle difformità planimetriche e prospettiche per l'abitazione e l'area di pertinenza. Si riporta sommariamente qui di seguito quanto si è potuto riscontrare in fase di sopralluogo.

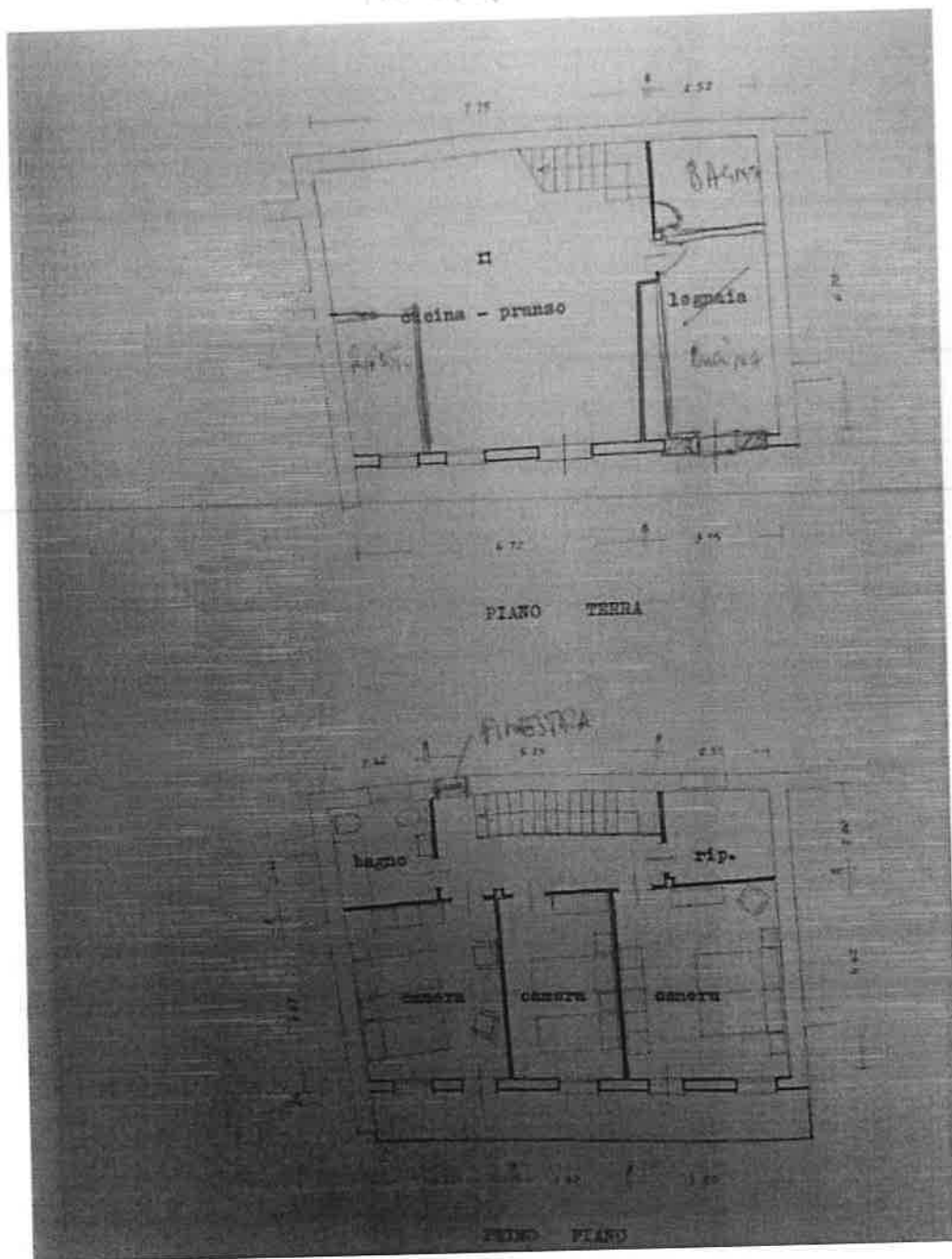


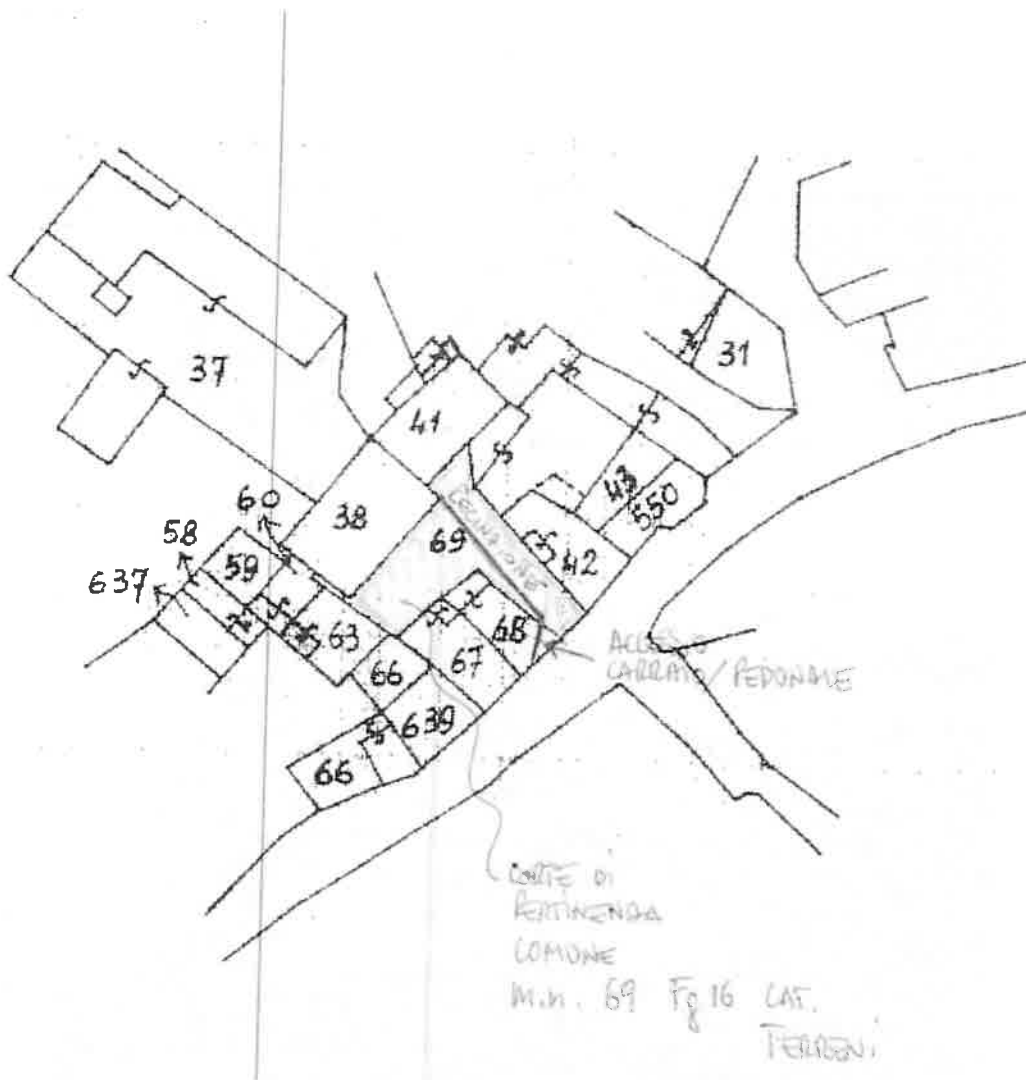


PRIMO PIANO $h = 2.70$



PROGETTO





Presenza di una recinzione che divide la corte mn 69 e che genera un'area di pertinenza esclusiva. Non è stato possibile reperire alcun atto o pratica che giustifichi lo stato dei luoghi attuale.

18 DETERMINAZIONE OBLAZIONI E ONERI DI ADEGUAMENTO

Per la pratica di sanatoria dell'abitazione si ipotizza un costo onnicomprensivo pari a 5000 euro compresi gli oneri di legge. Per quanto riguarda l'area esterna prevedendo la demolizione della recinzione sul mappale 69 e la verifica dei confini reali si ipotizza un costo di 3000 euro comprensivo degli oneri di legge.

Si precisa che il sottoscritto suggerisce il consulto con gli uffici competenti per verificare esattamente le opzioni possibili e cosa sia sanabile o meno ovvero se sia imposto il ripristino dei luoghi a salvaguardia del diritto di terzi. I costi indicati sono puramente sommari ed indicativi.



19 STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITA'

Al momento del sopralluogo gli immobili che compongono il lotto sono occupati dagli esecutati e dai loro figli di cui uno con problemi di salute importanti e noti alla procedura.

20 DIVISIBILITA'

Per conformazione e dimensioni una vendita in lotti divisi non risulta consigliabile.

21 CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI E PENALITA'

Le unità immobiliari, oggetto della presente esecuzione immobiliare hanno le seguenti consistenze :

Superfici commerciali degli immobili (al lordo delle murature), espresse in metri quadrati:

Abitazione..... circa m² 140,00

Area pertinenza..... circa m² 110,00

Superficie Commerciale: come da usi e consuetudini del locale mercato immobiliare e secondo le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate, si computano ai fini della successiva valutazione anche le superfici commerciali dell'immobile, che si ottengono moltiplicando le superfici singole di cui sopra per i coefficienti di adeguamento, ottenendo così :

Vani principali abitazione m² 140.00 x 1.00 = m² 140,00

Terrazzi abitazione m² 10.00 x 0.30 = m² 3.00

Area di pertinenza (corti comuni non considerate) m² 110,00 x 0.10 = m² 11

Totale Superficie Commerciale (arr.ta) m² 154.00

Ai fini della valutazione degli immobili di cui al successivo si fa presente che sussistono le seguenti penalità, ovvero (aspetti negativi) :

- ai fini della classificazione energetica si ritiene che ricada, sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico, in fascia "G";
- vendita forzata dei beni.

22 CRITERIO ADOTTATO PER LA STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Ciascun bene può essere valutato sotto vari profili economici, in relazione alla ragione pratica per cui la valutazione è stata richiesta.



Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del valore di mercato, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato) e che si concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

23 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

La seguente valutazione è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, delle considerazioni in merito all'anno di costruzione, alle caratteristiche costruttive, tipologiche e di manutenzione del fabbricato, della ubicazione dello stesso, delle condizioni del mercato della zona in cui esso è ubicato, ecc.; in particolare, considerata la consistenza, la tipologia degli immobili e la posizione in precedenza evidenziata, se posto sul mercato si presume che si potrebbe realizzare

UN VALORE DI MERCATO A CORPO DI	€ 60000,00
DETRAZIONE PER SANATORIE/DEMOLIZIONI.....	€ 8000,00
DETRAZIONE PER VENDITA FORZATA -10%.....	€ 6000,00
VALORE STIMATO DI VENDITA	€ 46000,00

Diconsi Euro quarantaseimila/00.

che corrisponde ad un valore di circa € 300,00 (Euro trecento/00) al metro quadrato della superficie commerciale su riportata.

Si consideri che detto valore/m² risulta già ridotto tenendo conto delle penalità elencate al precedente punto 21 e che si richiamano, e a quelle di seguito elencate:

- vista l'attuale situazione del mercato immobiliare, la vetustà dell'immobile e lo stato manutentivo scadente;
- visti i valori attribuiti dall'osservatorio prezzi dell'Agenzia delle Entrate che riportiamo qui di seguito:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

☐ Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: TREVISO

Comune: REVINE LAGO

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE LAGO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	OTTIMO	910	1000	L	2,7	4	L
Autorimesse	NORMALE	410	580	L	1,9	2,7	L
Ville e Villini	OTTIMO	910	1100	L	2,9	4,3	L

- sentiti alcuni agenti immobiliari nella zona;

Tali sono i valori che il sottoscritto ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna all'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

24 ALTRE PARTI INTERVENUTE

Alla data odierna, verificando nel fascicolo telematico, il sottoscritto ha constatato l'assenza di altri creditori intervenuti.

25 ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1 - Scheda sintetica del lotto;
- ALLEGATO 2 - Visure catastali - Estratto di mappa - Visura ipocatastale - Planimetrie catasto urbano;
- ALLEGATO 3 - Documentazione Fotografica;
- ALLEGATO 4 - Richiesta accesso atti Comune;
- ALLEGATO 5 - Comunicazione Esito accesso atti Agenzia Entrate;
- ALLEGATO 6 -Atto provenienza.
- ALLEGATO 7 -Elenco esecutati.



Pieve di Soligo, 06.12.2024

ing. Andrea Callegari
Consulente Tecnico d'Ufficio

