

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 02/2012

(con riunita la RGE 16/2012)

G.E. DOTT.ssa VORTALI FRANCESCA

-promossa da-

RELATIVAMENTE ALLA RGE 02/2012

[REDACTED]

[REDACTED]

- CREDITORE -

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- CREDITORE INTERVENUTO -

[REDACTED]

RELATIVAMENTE ALLA RGE 16/2012

[REDACTED]

[REDACTED]

- CREDITORE -

[REDACTED]

[REDACTED]

- PROCURATORE -

[REDACTED]

- contro -

[REDACTED]

[REDACTED]

- ESECUTATO -

*** § ***

RELAZIONE PERITALE

del Geom. EGIDIO BERNARDI

INDICE:

1. Premesse ed elementi generali del procedimento.	
1.1) Ordinanza di nomina e conferimento dell'incarico.	Pag. 3
1.2) Termini art.173.bis disp. att. c.p.c.	Pag. 3
2. Esecuzione dell'incarico	Pag. 4
2.1) Atto di provenienza ultraventennale	Pag. 4
2.2) Inizio operazioni peritali	Pag. 4
3. Identificazione dei beni	
3.1) Identificazione catastale	Pag. 4
3.2) Accertamento identificazione catastale RGE 02/2012	Pag. 5
3.3) Accertamento identificazione catastale RGE 16/2012	Pag. 6
3.4) Cronologia delle variazioni con elenco delle rettifiche effettuate	Pag. 7
3.5) Confini	Pag. 9
4. Atti di provenienza	Pag. 9
5. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	Pag. 9
6. Disponibilità degli immobili	Pag.10
7. Affitti o comodati d'uso in essere	Pag.10
8. Destinazione urbanistica	Pag.10
9. Verifica della conformità urbanistica	Pag.11
10. Abusi edilizi	Pag.11
11. Ubicazione paesaggistica	Pag.12
12. Descrizione degli immobili	Pag.12
13. Divisibilità degli immobili	Pag.16
14. Criteri e valore di stima	
14.1) Valore di stima	Pag.17

14.2) Quantificazione spese da detrarre	Pag.18
14.3) Valore di mercato	Pag.18
14.4) Valore di vendita forzata	Pag.19

* * * § * * *

1. PREMESSE ED ELEMENTI GENERALI DEL PROCEDIMENTO

1.1 ORDINANZA DI NOMINA E CONFERIMENTO INCARICO.

In data 12/10/2015 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Vortali Francesca nominava ai sensi dell'ex art.569 c.p.c., quale esperto per la relazione di stima ex art.173.bis disp. Att. c.p.c., il sottoscritto Geometra Egidio Bernardi, nato a Pieve di Soligo l'08/10/1954, CF.: BRN GDE 54R08 G645G, avente Studio Tecnico denominato "Bemetra s.r.l. - S.t.P.", con sede in Via Mira n°20/3 a Pieve di Soligo (TV), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso al n°1486 e dei Consulenti Tecnici d'Ufficio di Treviso al n°535.

Con la stessa ordinanza gli veniva comunicata la data del 13/11/2015 successivamente posticipata al 04/12/2015 alle ore 10.00 per il conferimento dell'incarico e il giuramento per la stima dell'immobile sito in Comune di Conegliano (TV), Via Benedetto Croce. Con Mail certificata del 18/12/2015 veniva comunicato il nominativo del custode del compendio immobiliare pignorato l'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.), Via Internati 1943-45, 30 - 31057 SILEA (TV).

1.2 TERMINI ART.173 BIS DISP.ATT. c.p.c.

Veniva fissata una prima udienza per il giorno 02/03/2016, in seguito prorogata al 08/06/2016 (anche per dar luogo alle rettifiche), poi al 26/10/2016 poi al 12/04/2017 ed infine al 12/07/2017 con conseguente concessione allo scrivente fino al 12/06/2017, corrispondenti a 30 giorni prima dell'udienza, per inviare al

creditore e debitore copia della perizia.

2. ESECUZIONE DELL'INCARICO.

In esecuzione all'incarico, l'Esperto stimatore accedeva ai seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio di Treviso: visure catastali, estratti e planimetrie e rettifiche catastali;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Conservatoria di Treviso: trascrizioni e ispezioni ipotecarie;
- Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Conegliano per la verifica urbanistica e il rilascio del Certificato di destinazione Urbanistica;
- Agenzia delle Entrate di Conegliano per la verifica di eventuali locazioni;
- L'Archivio Notarile di Treviso per copia atto di provenienza.

2.1 ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE.

Per quanto riguarda il certificato ultraventennale, lo stesso non viene trasmesso in quanto è già stato presentato "il certificato notarile" ai sensi dell'art.567 c.p.c. dal Notaio Dott. Paolo Talice depositata in Tribunale di Treviso in data 16/04/2012.

2.2 INIZIO OPERAZIONI PERITALI (Allegato 1)

In data 06/04/2016 è stato eseguito un primo tentativo di sopralluogo, con il custode, avente esito negativo, data l'impossibilità di accedere alla proprietà, successivamente in data 02/03/2017 alle ore 15.00 l'esperto stimatore ha eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, alla presenza del solo Sig. [REDACTED] quale esecutato, eseguendo i necessari rilievi di verifica planimetrici e relativa documentazione fotografica (Allegato 2).

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI (Allegati 3-4-5)

3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di CONEGLIANO (TV) - N.C.E.U.

Sez. D Foglio 4 - Via Benedetto Croce n. 58/A

Ditta: [REDACTED] Proprietà per 1000/1000

M.N. 847 Sub 2 Cat. A/7 Cl. 3 19 vani Rendita Euro 2.747,55 piano: S1-T-1

Sup. catastale Tot: 400 m² Tot. escluse aree scoperte: 377 m²

(Planimetria Prot 1362 del 13/04/1983)

M.N. 847 Sub 3 Cat. C/6 Cl. 4 56 m² Rendita Euro 204,76 piano: S1

Sup. catastale Tot: 56 m²

(Planimetria Prot 1363 del 13/04/1983)

con annessa area scoperta identificata con:

M.N. 847 Sub 4 B.C.N.C. ai sub 2 e 3, area scoperta di mq. 1250.

(Planimetria Prot. TV0025609 del 07/03/2017)

corrispondente al Catasto Terreni al Fg. 27 M.N. 847 Ente Urbano di mq. 1479,

(derivante dal modello 3spc Prot. 17676 del 13/04/1983 – anche se variato nella superficie vedi Punto 3.4).

Comune di CONEGLIANO (TV) - N.C.T.

Foglio 27 - Via Benedetto Croce

Ditta: [REDACTED] Proprietà per 1/1

M.N. 806 mq. 135 Incolto sterile R.D. 0,00 R.A. 0,00

Allargamento stradale non ancora ceduto al Comune di Conegliano

3.2 ACCERTAMENTO IDENTIFICAZIONE CATASTALE RGE 02/2012

L'attuale descrizione catastale **NON E' CONFORME** a quella contenuta nell'atto di pignoramento.

Descrizione da atto di pignoramento:

Comune di CONEGLIANO (TV) - N.C.E.U.

Sez. D Foglio 4 - Via Benedetto Croce

Ditta: [REDACTED] - Proprieta` per 1/1

M.N. 647 Sub 1 Area urbana di mq. 1386

M.N. 647 Sub 2 Cat. A/7 Cl. 3 19 vani Rendita Euro 2.747,55 piano:S1-T-1

M.N. 647 Sub 3 Cat. C/6 Cl. 4 56 m² Rendita Euro 204,76 piano: S1

Comune di CONEGLIANO (TV) - N.C.T.

Foglio 27 - Via Benedetto Croce

Ditta: [REDACTED] - Proprietà per 1/1

M.N. 806 (ex 111/b) mq. 136

Si evidenzia che :

- L'identificazione al N.C.E.U. relativa ai M.N. 647 Sub 2 e 3, pur non corrispondendo con quella attuale, ha in precedenza individuato l'immobile;
- L'identificazione del M.N. 647 Sub 1 (area scoperta di mq. 1386) è erronea ma consente comunque l'identificazione del bene attualmente identificato con il M.N. 847 Sub 4 del N.C.E.U. e il M.N. 806 al N.C.T.
- L'identificazione del M.N. 806 di mq. 136 al N.C.T. non è corretta in quanto a seguito delle rettifiche catastali è stata modificata in mq. 135 ma consente comunque l'identificazione del bene.

3.3 ACCERTAMENTO IDENTIFICAZIONE CATASTALE RGE 16/2012

L'attuale descrizione catastale **NON E' CONFORME** a quella contenuta nell'atto di pignoramento.

Descrizione da atto di pignoramento:

Comune di CONEGLIANO (TV) - N.C.E.U.

Sez. D Foglio 4 - Via Benedetto Croce

Ditta: [REDACTED] - Proprieta` per 1/1

M.N. 647 Sub 1 Area scoperta

M.N. 647 Sub 2 Cat. A/7 Cl. 3 19 vani Rendita Euro 2.747,55 piano:S1-T-1

M.N. 647 Sub 3 Cat. C/6 Cl. 4 56 m² Rendita Euro 204,76 piano: S1

Comune di CONEGLIANO (TV) - N.C.T.

Foglio 27 - Via Benedetto Croce

Ditta: [REDACTED] - Proprietà per 1/1

M.N. 847 (ex 111/b-a) mq. 1479 Sem. Arb. Cl. 2 con sovrastante fabbricato

Si evidenzia che :

- L'identificazione ai N.C.E.U. relativa ai M.N. 647 Sub 2 e 3, pur non corrispondendo con quella attuale, ha in precedenza individuato l'immobile;
- L'identificazione del M.N. 647 Sub 1 (area scoperta) è erronea ma consente comunque l'identificazione del bene attualmente identificato con il M.N. 847 Sub 4 del N.C.E.U. e il M.N. 806 al N.C.T.
- L'identificazione del M.N. 847 di mq. 1479 al N.C.T. è corretta anche se non viene evidenziata al N.C.T. la presenza del M.N. 806, che al N.C.E.U. è ricompreso nel M.N. 647 Sub 1.

3.4 CRONOLOGIA DELLE VARIAZIONI CON ELENCO DELLE RETTIFICHE E

VISURE STORICHE (Allegato 6)

- Bonifica d'identificativo catastale al N.C.E.U., per allineamento tra il mappale al N.C.T. e l' N.C.E.U. effettuata dall'Agenzia del Territorio di Treviso con Prot. n. 67935-67936-67937 del 29/08/2013 :

La nuova identificazione al N.C.E.U. diventa:

M.N. 847 Sub 1 Area urbana di mq. 1386

M.N. 847 Sub 2 Cat. A/7 Cl. 3 19 vani Rendita Euro 2.747,55 piano:S1-T-1

M.N. 847 Sub 3 Cat. C/6 Cl. 4 56 m² Rendita Euro 204,76 piano: S1

– Rettifica mappa Prot. 43532 del 31/03/2016:

Inserimento corretto in mappa del M.N. 806.

– Rettifica in bollo al N.C.T. Prot. 43537 del 31/03/2016:

Inserimento in visura, (con ditta intestataria Paccagnella Alberto Piero) del frazionamento Tipo 190 del 18/12/1972 riguardante il M.N. 806, con rettifica della superficie da mq. 136 a mq. 135.

Da M.N. 806 di mq. 431

A M.N. 806 di mq. 135

M.N. 846 di mq. 296 (rimane a altra ditta)

– Rettifica N.C.T. Prot. 51237 del 14/04/2016:

Caricamento del M.N. 806 di mq. 135 come ente urbano (inquanto scaricato a suo tempo con modello 3spc 17676 del 13/04/1983 anche se con indicazione errata della superficie, già rettificata come descritto al punto precedente).

– Rettifica in bollo N.C.E.U. Prot. 51229 del 14/04/2016 con relativa Variazione al N.C.E.U., Docfa Prot. TV0025609 del 07/03/2017:

La rettifica ha originato la seguente variazione:

Da M.N. 847 Sub 1 area urbana di mq. 1386

A M.N. 847 Sub 4 B.C.N.C. di mq. 1250

M.N. 806 Sub / Area urbana di mq. 135

– Mod. 26 Prot. 30542 del 16/03/2017:

Scarico al N.C.T. del M.N. 806 di mq. 135

Da M.N. 806 di mq. 135 Ente Urbano

A M.N. 806 di mq. 135 Incolto sterile (strada) intestato a Barro Marino

– Variazione N.C.E.U. Docfa Prot. TV0030931 del 17/03/2017:

Il M.N. 806 Sub / Area urbana di mq. 135 viene soppresso

Il M.N. 806 si trova ora solo identificato al N.C.T.

3.5 CONFINI

Confina da Nord in senso orario con M.N.852, M.N. 854, M.N. 807-809-846 (Via Benedetto Croce), M.N. 848, M.N. 841.

4. ATTO DI PROVENIENZA (Allegato 7)

I beni, M.N. 111/b-a di mq. 1479 (variato in M.N. 847) e M.N. 111/b di mq. 136 (variato in M.N. 806) sono pervenuti a [REDACTED] per la nuda proprietà e [REDACTED]

[REDACTED] per l'usufrutto con reciproco diritto di accrescimento con Atto Notaio Enrico Sartorio Rep. 57120 del 04/10/1978.

In data 06/03/2010 è deceduto il sig. [REDACTED]

In data 25/05/2010 è deceduta la [REDACTED]

Le relative Riunioni di usufrutto non sono mai state presentate inquanto erroneamente il Modello 3spc Prot. 17676 del 13/04/1983 e le Planimetrie N.C.E.U. Prot. 1361-1362-1363 del 13/04/1983 sono state presentate con il solo nome di [REDACTED] quale unico proprietario.

5. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (Allegato 8)

Dalla visura ipotecaria in data 17/12/2015 e verifica del 22/05/2017 sono emerse

le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli inerenti i beni pignorati:

ISCRIZIONE CONTRO del 22/01/2003 – Reg. Part. 576 Reg. Gen. 3106

Pubblico ufficiale SARTORIO ALBERTO Repertorio 32402 del 15/01/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

ISCRIZIONE CONTRO del 23/11/2005 – Reg. Part. 12619 Reg. Gen. 52852

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CONEGLIANO Repertorio 1063 del 16/11/2005

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE CONTRO del 11/01/2012 – Reg. Part. 942 Reg. Gen. 1142

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2594 del 13/12/2011

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE CONTRO del 01/03/2012 – Reg. Part. 4882 Reg. Gen. 6458

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2609 del 13/12/2011

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si precisa che nell'Atto di acquisto, Notaio Enrico Sartorio Rep. 57120 del

04/10/1978 Trascritto a Treviso il 03/11/1978 – Reg. Part. 17761 Reg. Gen.

20937, è stata costituita servitù di transito a favore, con limitazioni temporali in caso di vendita a terzi.

6. DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Alla data del 02/03/2017, giorno del sopralluogo, e dalle verifiche effettuate presso gli uffici competenti, l'immobile risulta essere occupato dal sig. Barro Marino e dalla sua famiglia.

7. AFFITTI O COMODATI D'USO IN ESSERE (Allegato 9)

Alla data del 13/01/2016 e ulteriore aggiornamento del 30/05/2017 non risulta registrato alcun contratto di locazione e/o comodato.

8. DESTINAZIONE URBANISTICA (Allegato 10)

La zona in cui insiste il fabbricato in oggetto è identificata, come risulta dal CDU Prot.19832 rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Conegliano in data 14/04/2017 (in sostituzione del precedente Prot. 5025/GTSUA del 01/02/2016 - scaduto), come segue:

- Nel P.A.T.:

Zona ATO n. 5 – Centro Storico

Risulta inoltre classificata in aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale, e aree con roccia subaffiorante di caratteristiche

geodetiche scadenti.

- Nel P.R.G.:

Zona residenziale di mantenimento di tipo B1

- Nel P.I. Adottato (ora approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 66-537 del 18/05/2017):

M.N. 847: Zona T2 – tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale;

M.N. 806: Viabilità

M.N. 806-847 Aree idonee a condizione – terreni a scadenti caratteristiche Geotecniche.

9. VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA (Allegato 11).

A seguito richiesta di accesso agli atti del 16/12/2015 all'Ufficio Tecnico del Comune di Conegliano, per verificare la corrispondenza urbanistica, e riscontro presso lo stesso ufficio in data 15/01/2016, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Prot. 14012/IV° del 25/09/1978;
- Concessione di Variante Prot. 14012/IV° del 15/02/1982;
- Certificato di Abitabilità n. 87 del 29/11/1982;
- Concessione in Sanatoria Prot. 9079/86/IX del 06/04/1994;
- Certificato di Abitabilità in Sanatoria del 22/12/1994

10. ABUSI EDILIZI

A seguito sopralluogo in loco, è emerso che il fabbricato corrisponde ai progetti depositati in comune e alle planimetrie catastali, anche se alcune destinazioni interne dei locali e alcune aperture hanno subito delle variazioni.

Il ripostiglio della zona giorno al Piano Terra è in realtà un W.C., mentre al Piano Interrato l'androne di ingresso è in realtà taverna, il locale lavanderia con il

locale ripostiglio hanno invertito la loro destinazione e nel locale dispensa è stata creata una porta per accedere direttamente dalla taverna, inoltre nel locale ripostiglio la finestra che dava sul portico è diventata una porta.

Si precisa inoltre che i locali al Piano Terra e Primo hanno una altezza inferiore a ml. 2.70, e più precisamente è pari a ml. 2.65 .

Queste variazioni non alterano comunque la consistenza e la valutazione dell'immobile.

Per eseguire la sanatoria di queste irregolarità è necessario redigere una CILA con versamento della sanzione amministrativa pari a € 1'000,00 e una pratica all'ULSS (per deroga alle altezze minime), con conseguente variazione catastale.

Il tutto per un costo quantificabile circa in € 5'000,00 (oneri e iva compresi) a cui va aggiunta la sopracitata sanzione di € 1'000,00 per un totale di circa € 6'000,00.

11. UBICAZIONE PAESAGGISTICA

Il fabbricato è posto in collina, in ottima posizione paesaggistica e nella diretta periferia di Conegliano in località denominata "Parco Rocca" al termine di una laterale di via Benedetto Croce al civico 58/A.

L'immobile dista circa 1 km. dal centro di Conegliano e circa 2 Km. dall'ospedale.

Il casello dell'autostrada A27 di San Vendemiano è a circa 6 Km.

12. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Vista la natura dei beni da stimare, il fatto che l'allargamento stradale non può avere altra funzione se non quella di essere ceduto al Comune in quanto strada-
"cul de sac", si ritiene opportuno di dividere i beni oggetto di stima in due compendi.

COMPENDIO 1: unità immobiliare con terreno di pertinenza (M.N. 847) e

COMPENDIO 2: allargamento stradale (M.N. 806).

Descrizione COMPENDIO 1:

Il fabbricato è disposto su tre piani, seminterrato, terra e primo.

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici comunali, il fabbricato unifamiliare a destinazione residenziale, risulta essere stato edificato fine anni '70 con caratteristiche molto buone per l'epoca di costruzione. La sua struttura risulta essere quella tipica dell'epoca: in muratura ordinaria portante con pilastri in C.A., intonacata e isolata con foratina e pannelli isolanti per uno spessore complessivo del muro esterno pari a cm. 40.

I solai intermedi e di copertura sono in laterocemento e manto in tegole, la sua struttura è regolarmente collaudata come da conformità del Genio Civile n. 2445 del 20/07/1982 ma non strutturalmente sismica secondo le normative vigenti.

Dati metrici:

Piano	Sup. lorda	Altezza
Seminterrato (comprensivo di garage)	Mq. 255	ml. 2.50
Terra	Mq. 188	ml. 2.65
Primo	Mq. 107	ml. 2.65

Al piano Seminterrato sono ubicati i servizi e vani secondari, e più precisamente:

DESTINAZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE INTERNA
Piano Seminterrato H. 2.50	
Garage	mq. 56
Cantina	mq. 8
Ripostiglio	mq. 13
Androne d'ingresso ora Taverna.	mq. 66
Disimpegno	mq. 5
Dispensa	mq. 12
Ripostiglio ora Lavanderia	mq. 11
Taverna	mq. 15
Lavanderia ora Ripostiglio	mq. 11
W.C.	mq. 5
Centrale termica H. 2.55	mq. 9
Portico	mq. 27

Al piano Terra si trovano i vani principali, quali:

DESTINAZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE INTERNA
Piano Terra altezza ml. 2.65	
Ingresso-Soggiorno-Pranzo	mq. 63

Cucina	mq. 12
Disimpegno-WC	mq. 7
Disimpegno camere	mq. 3
Disimpegno camera padronale	mq. 3
Camera	mq. 12
Bagno	mq. 7
Camera	mq. 17
Camera	mq. 21
Bagno	mq. 10
Terrazzo su camera	mq. 19
Portico-Tettoia d'ingresso	mq. 29

Al piano Primo:

DESTINAZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE INTERNA
Piano Primo altezza ml. 2.65	
Soggiorno-Pranzo	mq. 53
Cucinino	mq. 4
Guardaroba	mq. 11
Camera	mq. 13
Bagno	mq. 4
Terrazzo su guardaroba	mq. 9
Terrazzo su Camera	mq. 4
Terrazzo su Soggiorno	mq. 29

L'abitazione ha un ingresso sia pedonale che carraio molto ampio e ben disposto e l'accesso ai garage avviene direttamente senza il bisogno di rampe.

Il giardino è curato e presenta anche alcuni alberi ad alto fusto, tutto il lotto di proprietà è recintato, parte con solo il muretto e parte con muretto e rete metallica, la parte dell'ingresso è realizzata con pavimentazione in porfido.

Per accedere dall'esterno al Piano Terra, in posizione rialzata rispetto al piano stradale, vi sono due scale una principale in porfido e una secondaria in piastrelle.

Il portoncino d'ingresso è in legno, da questi si accede direttamente alla zona giorno al Piano Terra realizzata con pavimenti in granito ed impianto a pavimento, il soggiorno è dotato anche di caminetto, mentre la zona notte ha pavimenti in parquettes, tranne i bagni che sono in piastrelle, le scale per accedere al piano Primo sono in legno mentre quelle per accedere al Piano seminterrato sono in granito.

Al piano Primo, trovasi un ulteriore soggiorno, con caminetto, annesso cucinino e ampio terrazzo, bagno, camera e ripostiglio con terrazzi, i pavimenti sono in granito grigio nella zona giorno e in parquet nella zona notte, si evidenzia che il soffitto ha subito delle infiltrazioni d'acqua non ancora sistemate (vedasi Allegato n. 2).

Il piano interrato è così disposto: a nord è ubicato l'ampio garage due posti con portoni in ferro rivestiti in legno ed elettrificati, con sovrastante giardino. Dal garage si accede direttamente al locale taverna, alla quale è possibile accedere anche da un ingresso secondario attraverso il portico del piano Seminterrato. La taverna è accessibile direttamente dal piano stradale e verso questa guardano le sue finestrate, i locali accessori sono invece interrati con aperture direttamente su bocche da lupo.

Tutti le pavimentazioni del Piano seminterrato sono in piastrelle.

La Centrale termica è accessibile direttamente dall'esterno con caldaia a metano.

Sul tetto sono posti dei pannelli solari attualmente non utilizzati, inoltre il fabbricato è allacciato alla fognatura comunale.

Tutti gli ambienti sono provvisti di porte interne in legno tamburate, serramenti in legno con doppi vetri, persiane in legno tutte elettrificate e con arredamenti su misura di qualità.

Gli intonaci interni ed esterni sono in sufficiente stato di conservazione. Gli impianti, sia elettrico che idraulico sono in buono stato anche se non sono più in regola con le vigenti normative in materia.

Considerando l'epoca di realizzazione e quanto potuto visionare, nel suo complesso il fabbricato risulta essere in condizioni buone anche se bisognoso di

manutenzione ordinaria, in particolare nella serramentistica.

In merito alla Certificazione Energetica si precisa che non è stata reperita alcuna documentazione urbanistica presso l'Ufficio Tecnico Comunale, ne' tantomeno documenti riguardanti le caratteristiche energetiche dello stesso; è comunque verosimile presupporre con buona approssimazione che il fabbricato appartenga a una delle classi medio-basse sotto il profilo del risparmio energetico, **nonostante lo stesso sia stato costruito con ottimi materiali del tempo.**

Descrizione COMPENDIO 2:

Trattasi, come già precedente citato di allargamento stradale – "cul de sac", della Via Benedetto Croce, non ancora ceduto al Comune.

Il mappale risulta regolarmente asfaltato con relativi sottoservizi.

13. DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI

I compendi in oggetto per la loro conformazione e posizione non sono divisibili.

14. CRITERI E VALORI DI STIMA

Esistono più possibili metodi di stima per esprimere il più probabile valore di mercato dei compendi in oggetto: comparativo, analitico, sintetico; considerato che ogni metodo deriva sempre da un parere soggettivo dell'estimatore, e poiché il valore di un bene è sempre influenzato dalla situazione di mercato, che corrisponde al più probabile valore di commercializzazione, lo scrivente ritiene che il metodo sintetico-comparativo sia il più esauriente.

Per quanto sopra, considerata l'attuale situazione di mercato immobiliare della zona, lo stato di conservazione delle unità, l'ambito urbanistico, l'ubicazione paesaggistica, l'impossibilità di appurare la natura e consistenza del sottosuolo per mancanza di verifiche geologiche, avvalorato anche da professionisti, agenzie ed operatori del settore per immobili dello stesso tipo e posizione similari, oltre

che per confronto diretto con n°2 comparabili della zona (per l'abitazione –
Compendio 1), l'esperto

STIMA

quanto segue:

14.1 VALORE DI STIMA

COMPENDIO 1

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE FABBRICATO

(normativa di riferimento "Expert Stime Immobiliari" ditta GeoNetwork e "Linee guida" nelle
procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale Civile di Treviso - testo aggiornato 2016)

Calcolo superficie Commerciale	Sup. lorda	Percentuale	Sup. commerciale
Unità principale - Piano Primo	107,00	100,00%	107,00
Terrazze scoperte - Piano Primo	42,00	25,00%	10,50
Unità principale - Piano Terra	188,00	100,00%	188,00
Logge, patii e porticati - Piano Terra	29,00	35,00%	10,15
Terrazze scoperte - Piano Terra	19,00	25,00%	4,75
Vani accessori collegati ai vani principali - Piano Seminterrato	178,00	35,00%	62,30
C.T. non collegate ai vani principali - Piano Seminterrato	12,00	25,00%	3,00
Box auto non collegati ai vani principali - Piano Seminterrato	65,00	50,00%	32,50
Logge, patii e porticati - Piano Seminterrato	27,00	35,00%	9,45
Giardini esclusivi di ville e villini	1.250,00	5,00%	62,50
Superficie commerciale totale			mq. 490,15

CALCOLO COEFFICIENTE GLOBALE FABBRICATO

(normativa di riferimento "Expert Stime Immobiliari" ditta GeoNetwork, Legge n°392/1978) e
"Linee guida" nelle procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale Civile di Treviso - testo
aggiornato 2016).

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Villa unifamiliare	1,04
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano Terra con giardino privato	1,00
VETUSTÀ - Età da 35 anni	0,78
ESPOSIZIONE - Giardini di pregio	1,10
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud-Est	0,98
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Superiore	1,10
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - ipotizzata Classe F	0,96
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in legno	1,00
FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Marmo	1,04

Coefficiente globale (1.04x1.00x.....x1,04)	1,01
---	------

CALCOLO VALORE DI STIMA FABBRICATO

Sup. commerciale	Valore unitario	Coeff. globale	Valore di Stima
mq. 490,15	€/mq. 1'600,00	1,01	€ 792'082,40

Arrotondabile a € 792'000,00 (settecentonovantaduemilaeuro/00)

COMPENDIO 2

CALCOLO VALORE DI STIMA ALLARGAMENTO STRADALE

(riferimento per il recupero dei valori : MEDIA tra i
Valori Agricoli Medi-anno 2015 pubblicato dal sito Agenzia delle Entrate)

Identificazione	Sup. terreno	Valore unitario	Valore di Stima
M.N. 806	mq. 135	€/mq. 7,35	€ 992,25

Arrotondabile a € 1'000,00 (milleuro/00)

Per un valore complessivo di stima **COMPENDIO 1 e COMPENDIO 2** pari a €
792'000,00 + 1'000,00 = € 793'000,00 (settecentonovantatremilaeuro/00)

14.2 QUANTIFICAZIONE SPESE DA DETRARRE

Relativamente al solo COMPENDIO 1

CILA con versamento della sanzione amministrativa e pratica all'ULSS (per
deroga alle altezze minime), con conseguente variazione catastale.

Il tutto per un costo quantificabile in un totale di € 6'000,00.

14.3 VALORE DI MERCATO

COMPENDIO 1

Abbiamo quindi il presente valore di mercato:

Valore di stima	Spese a detrarre	Valore di mercato
€ 792'000,00	€ 6'000,00	€ 786'000,00

Arrotondabile a € 786'000,00 (settecentottantaseimilaeuro/00)

COMPENDIO 2

Abbiamo quindi il presente valore di mercato:

Valore di stima	Spese a detrarre	Valore di mercato
€ 1'000,00	---	€ 1'000,00

Pari a € 1'000,00 (milleuro/00)

14.4 VALORE DI VENDITA FORZATA

Tenuto conto che gli accertamenti sono avvenuti a vista, che la vendita avviene in assenza di garanzia di vizi e considerata l'attuale situazione economica e di mercato, si ritiene che per un rapido realizzo (12/24 mesi) la valutazione esposta possa essere ridotta del 20% relativamente al COMPENDIO 1 mentre per il COMPENDIO 2 si ritiene di non fare nessuna riduzione considerando la natura del bene, pari a:

COMPENDIO 1

Valore di mercato	% per vendita forzata	VALORE di VENDITA FORZATA
€ 786'000,00	- 20 %	€ 628'800,00

Arrotondabile a € 629'000,00 (seicentoventinovemilaeuro/00)

COMPENDIO 2

Valore di mercato	% per vendita forzata	VALORE di VENDITA FORZATA
€ 1'000,00	---	€ 1'000,00

Pari a € 1'000,00 (milleuro/00)

Per un valore complessivo di Vendita Forzata COMPENDIO 1 e COMPENDIO 2 è pari a € 629'000,00 + 1'000,00 = € 630'000,00 (seicentotrentamilaeuro/00)

***** § *****

Il presente elaborato viene depositato telematicamente presso il Tribunale di Treviso tramite Portale; sono altresì prodotti e depositati i relativi allegati.

Per l'esecutato sig. [REDACTED] è stata inviata copia completa della perizia con Raccomandata A/R n°14623976373-7 del 06/06/2017. E' stata inoltre inviata

[REDACTED],

[REDACTED]

[REDACTED] e

all'Istituto Vendite Giudiziarie (quale custode), copia completa dell'elaborato peritale a mezzo Mail certificata in data 06/06/2017. Successivamente con e-mail

09/06/2017 è stata inviata anche al [REDACTED] (che si è costituito in sostituzione [REDACTED] copia completa dell'elaborato peritale.

* * * § * * *

Tanto riferisce lo scrivente perito in evasione all'incarico ricevuto, e ringrazia la Sig.ra Giudice per la fiducia dimostratagli con l'affidamento del mandato.

Pieve di Soligo, li 05/06/2017

L'Esperto Estimatore

Bernardi Geom. Egidio

(documento firmato digitalmente e conservato a norma)

Allegati:

- All. 1 Verbali di sopralluogo;
 - All. 2 Documentazione fotografica;
 - All. 3 Estratto di mappa;
 - All. 4 Visure N.C.E.U. e N.C.T.;
 - All. 5 Elaborato e Planimetrie catastali;
 - All. 6 Visure storiche e Rettifiche/Aggiornamenti catastali;
 - All. 7 Atto di provenienza;
 - All. 8 Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie;
 - All. 9 Dichiarazioni dell'Ag. delle Entrate per contratti di locazione ;
 - All.10 Certificato di Destinazione Urbanistica;
 - All.11 Documentazione Urbanistica
- Schede riepilogative;
- Copia ricevuta A/R e copia Mail Certificata per la spedizione alle parti.

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 02/2012

(con riunita la RGE 16/2012)

G.E. DOTT.ssa VORTALI FRANCESCA

-promossa da-

RELATIVAMENTE ALLA RGE 02/2012

[REDACTED]

- CREDITORE -

rappresentata e difesa

[REDACTED]

RELATIVAMENTE ALLA RGE 16/2012

[REDACTED]

- CREDITORE -

- PROCURATORE -

rappresentata e difesa

[REDACTED]

- contro -

[REDACTED]

- ESECUTATO -

NOTE SUL VALORE DEL FABBRICATO

del Geom. EGIDIO BERNARDI

FABBRICATO OGGETTO DI STIMA:

CONEGLIANO (TV) Fg. D/4 - Via Benedetto Croce n. 58/A M.N. 847 Sub 2 - 3 - 4

Abitazione con garage e scoperto

Ud. 26/7/17
I GE
L

- Superficie terreno mq. 1479
- Superficie coperta mq. 229
- Superficie scoperta mq. 1250
- Superficie commerciale mq. 490
- Valore di stima € 792'000,00
- Valore di vendita forzata € 629'000,00
- Valore €/mq. 1'600,00 (su valore di stima)
- Inizio Lavori 25/09/1978
- Variante 12/02/1982
- Abitabilità 29/11/1982 e 22/12/1994 (in Sanatoria)
- Trattasi di struttura non sismica.
- Centrale termica insufficiente per l'ampiezza dell'abitazione.
- Non ci sono pannelli fotovoltaici
- Ci sono pannelli solari ma manca l'intero impianto di collegamento con la C.T.
- L'impiantistica non è più conforme alle normative vigenti soprattutto nelle tubature sottotraccia dell'impianto di riscaldamento, sia nei cavi elettrici dell'impianto elettrico.
- Necessaria una manutenzione soprattutto nei serramenti esterni (persiane, finestre e porte in legno).
- Dal punto di vista dell'efficienza energetica l'immobile si ipotizza di categoria "F" in quanto insufficiente nell'isolamento termoacustico.
- L'intero manto di copertura, compreso l'isolamento, è da rifare in quanto ci sono notevoli infiltrazioni.
- È precario nell'isolamento.

FABBRICATI DI COMPARAZIONE n. 1:

CONEGLIANO (TV) Fg. D/4 - Via Benedetto Croce M.N. 840 Sub 1-2-3

Abitazione con garage e scoperto

Atto di compravendita notaio Costantino Rep. 17673 del 10/06/2016

- Superficie terreno mq. 1409
- Superficie coperta mq. 169
- Superficie scoperta mq. 1240
- Superficie commerciale mq. 246
- Valore dichiarato in atto € 395'000,00
- Valore €/mq. 1'600,00 (su valore dichiarato)

- Abitabilità del 1976

- Efficienza energetica "F"

FABBRICATI DI COMPARAZIONE n. 2:

CONEGLIANO (TV) Fg. D/4 - Via Benedetto Croce n. 58/A M.N. 852 Sub 4-5-6

Abitazione con garage e scoperto

Atto di compravendita notaio Scioli Rep. 10952 del 29/12/2015

Compravendita abitazione in via Benedetto Croce

- Superficie terreno mq. 1354
- Superficie coperta mq. 235
- Superficie scoperta mq. 1119
- Superficie commerciale mq. 378
- Valore dichiarato in atto € 410'000,00
- Valore €/mq. 1'100,00 (su valore dichiarato)
- Abitabilità del 1980

- Efficienza energetica "F"

Tanto dovevo quale tecnico incaricato.

Pieve di Soligo, lì 25/07/2017

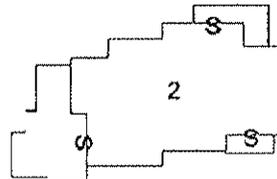
L'Esperto Estimatore

Bernardi Geom. Egidio

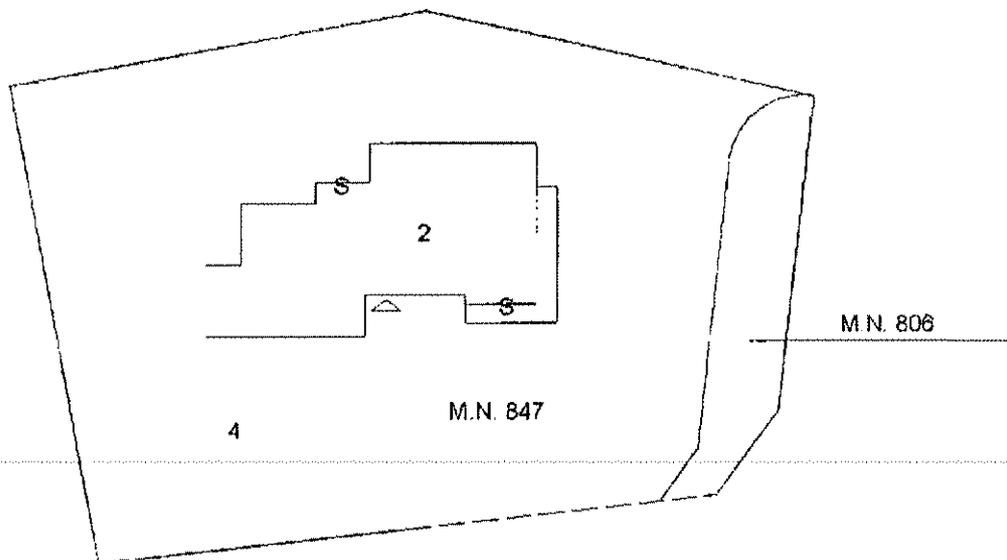


ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Bernardi Egidio	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Treviso	N. 1486

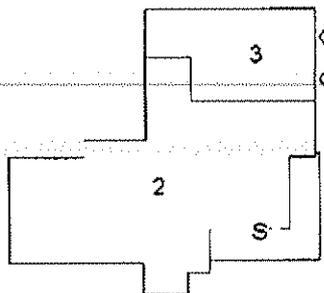
Comune di Conegliano	Protocollo n. TV0025609 del 07/03/2017
Sezione: D Foglio: 4 Particella: 847	Tipo Mappale n. 17676 del 13/04/1983
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



PIANO INTERRATO
(SEMINTERRATO)



Ultima planimetria in atti

Data: 23/05/2017 - n. T280639 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2017 - Comune di CONEGLIANO (C957) - < Sez.Urb.: D - Foglio: 4 - Particella: 847 - Elaborato planimetrico >

Allegato n° 5
Pag. 2 di 4

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

PROVINCIA DI CONEGLIANO

COMUNE DI CONEGLIANO

Schema N°

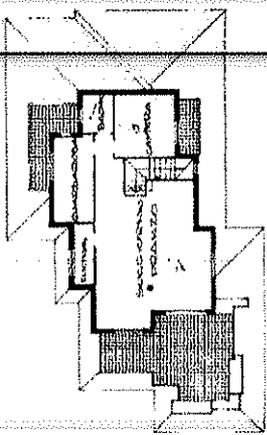
Planimetrie dell'immobile situate nel Comune di CONEGLIANO - Prov. di TREVISO
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Catastro

Foglio: 4 - Particella: 847 - Subalterno: 2 >

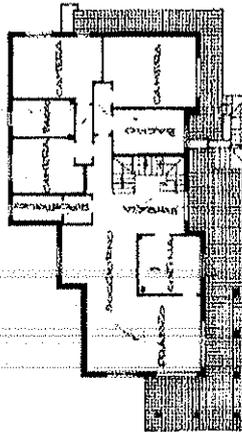
Situazione al 09/12/2015 - Comune di CONEGLIANO (0957) - < Sez. Urb.: D

BENEDETTO CROCE - piano: 91-92-93

PIANTA PIANO LIVING
M = 2,70

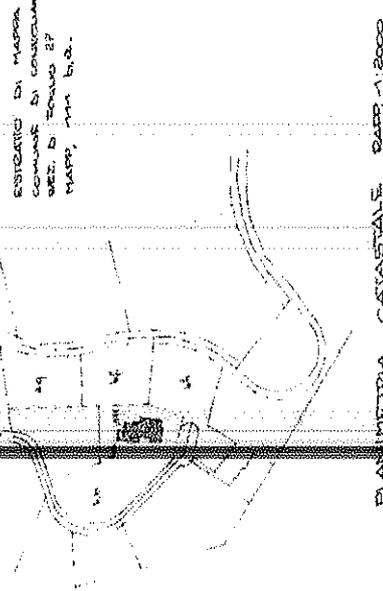
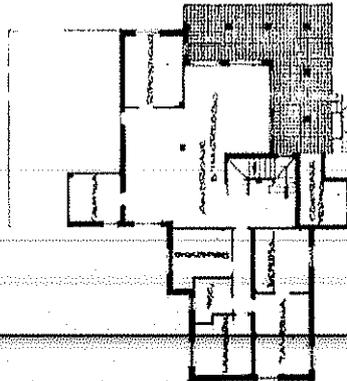


PIANTA PIANO TERRA
M = 2,70



PIANTA PIANO SEMINTERATO

M = 2,80



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PAG. N°

Completato dal DOTT. ING. LAURO
P. LAURO
Fornito all'Ufficio degli INGENNERI
della Provincia di TREVISO
M. B. 1/1/1985



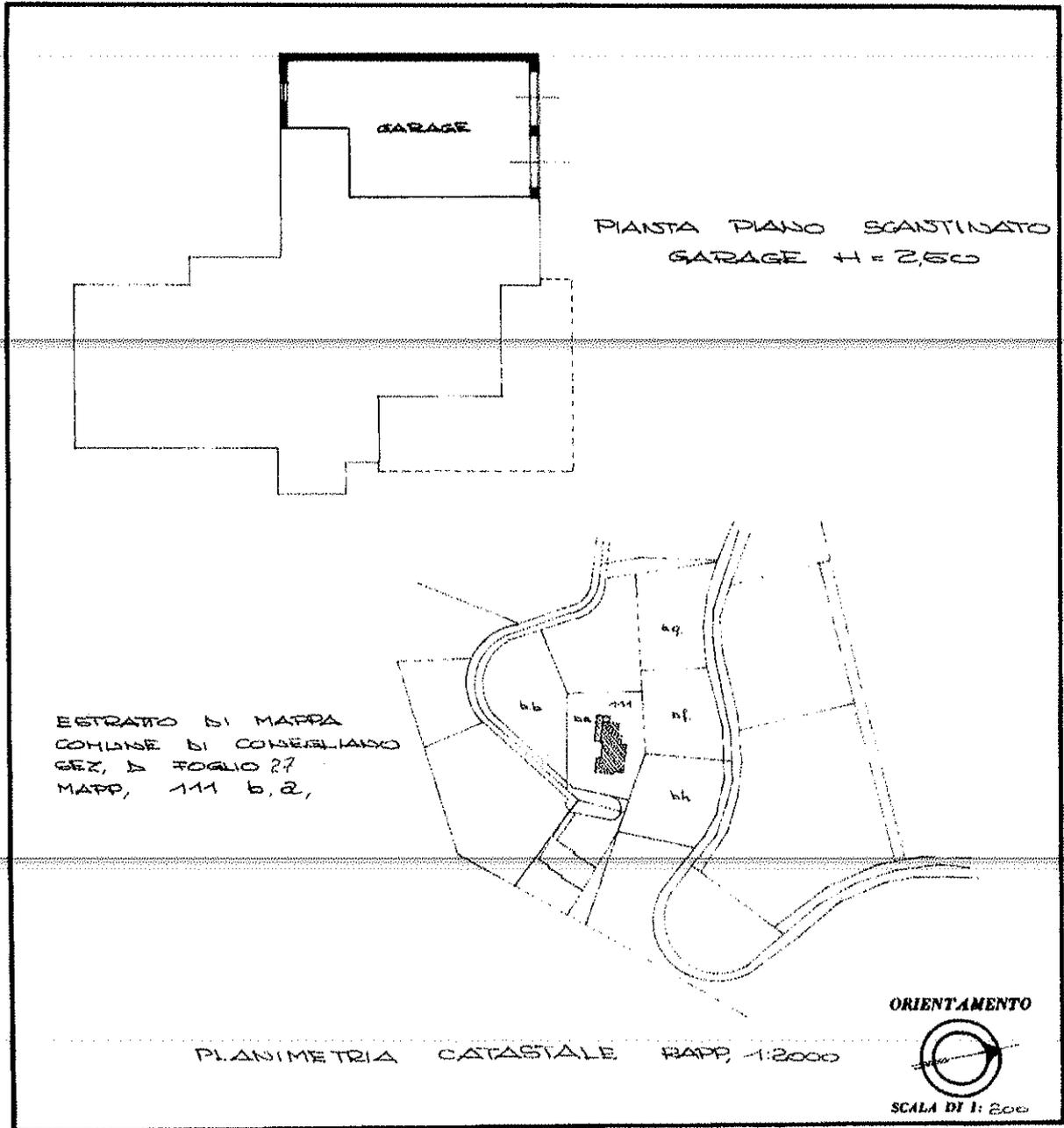
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DICCARTO-LAGGE 11 APRILE 1979, N. 451)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CONEGLIANO Via BENEDETTO CRUCE

Ditta [REDACTED]

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



Foglio: 4 - Particella: 847 - Subalterno: 3 >
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/12/2015 - Comune di CONEGLIANO (C957) - < Sez.Urb.: D -
BENEDETTO CRUCE piano: S1;

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N.°	1203
	D4 619 / 3

Compilata dal DOT. ING. LAURO
(Titolo: nota a registro del 2005)

DALLA VAL [REDACTED]
Iscritto all'Albo degli INGEGNERI
della Provincia di TREVISO

DATA 13/4/1983

Firma: [REDACTED]

Allegato n.° 5
Pag. 4 di 4

Allegato n° 3
Pag. 1 di 1



I Particella: 847

Vis. tel. (0.90 euro)