

**TRIBUNALE di TREVISO**

**Sezione esecuzioni immobiliari**

**PERIZIA di STIMA di BENI IMMOBILI**

Esec. Imm.re n. 757/2013 promossa

da Italfondario S.p.A.

in persona della Dott. ssa Francesca Carneri, quale mandataria della

Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A., rappresentata e difesa dall'

avv.Fiorella Malinconico

elettivamente domiciliata presso

lo Studio di quest'ultima inTreviso, Via E.Barbaro n°8

contro

l'esecutata

Per incarico ricevuto il 13/02/2017 dal G.E. dott.ssa Francesca Vortali del Tribunale di Treviso, il sottoscritto Geom. Daniele Pompeo, libero professionista del Collegio di Treviso, iscritto al n.1076, con studio tecnico in Susegana (TV), Via XVIII Giugno n°75, veniva invitato a rispondere al quesito di seguito formulato:

"Identifichi il CTU esattamente i beni pignorati, indicandone i dati catastali ed i confini, ne verifichi la proprietà in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza, accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità.

Il C.T.U. fornirà succinta descrizione tipologica del bene, precisandone lo stato di possesso in capo all'esecutata e, in caso di occupazione da parte di terzi, precisandone il titolo (acquisendone per quanto possibile copia) e



	l'opponibilità.	
	Accerterà pertanto il C.T.U 1) se i beni siano affittati o locati; 2) quale sia il	
	canone praticato e se lo stesso risulti inferiore di almeno 1/3 a quello di	
	mercato o a quello equo ex Legge 392/1978; 3) quale sia la scadenza dei	
	relativi contratti.	
	Per i fabbricati, accerti la rispondenza alle vigenti norme in materia	
	urbanistico edilizia, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale	
	oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e	
	sanzionatorie.	
	Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., provveda a	
	redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario	
	all'accatastamento.	
	Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata	
	presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso	
	negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento.	
	Determini il valore commerciale dei beni, tenendo conto di tutti i dati	
	acquisiti.	
	Qualora esistano beni indivisi, dica se essi siano agevolmente divisibili,	
	determinando il valore della quota pignorata.	
	Prospetti inoltre se sia possibile e conveniente una vendita frazionata del	
	compendio, proponendo la formazione degli eventuali lotti e determinando	
	il valore commerciale di ciascuno di essi.	
	Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare	
	indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in	
	condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile,	



	bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di	
	consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es.	
	superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione,	
	numero di vani...).	
	Premesse	
	Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 14 aprile 2017, il	
	sottoscritto Geom. Pompeo Daniele, in qualità di Consulente Tecnico	
	d'Ufficio, dava subito inizio ai lavori mediante il ritiro del fascicolo, l'esame	
	del medesimo e la programmazione dei lavori da svolgere.	
	L'espletamento dell'incarico ricevuto proseguiva mediante l'accesso ai vari	
	uffici pubblici per le ricerche e richieste che di seguito si elencano, per	
	procedere all'effettuazione dei necessari sopralluoghi presso i beni	
	pignorati:	
	- All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso/Territorio, Catasto	
	Terreni e Nuovo Catasto Edilizio Urbano;	
	- Al Comune di Vittorio Veneto: Presa visione del P.R.G.C. per l'area di	
	interesse, ricerca e copiatura delle istanze edilizie presentate in passato ed	
	approvate aventi ad oggetto i beni d'interesse, nonché ricerca delle	
	eventuali possibili istanze di condono edilizio;	
	- Consultazione di rogiti notarili riguardanti immobili simili e indagini presso	
	tecnici ed esperti del settore immobiliare della zona;	
	- Verifica della conformità delle opere realizzate mediante riscontro diretto	
	di quanto rilevato sul posto con quanto riportato nei progetti approvati e	
	nelle planimetrie catastali.	
	Il sopralluogo, previo accordo con il custode, è stato effettuato in data	
	<i>pagina 3</i>	



14/07/2017.

Si procede pertanto alla stesura della presente Perizia Peritale, che si articola secondo la sottoelencata procedura:

**1** – Identificazione catastale dei beni immobili

**2** – Titolo di proprietà e provenienza dei beni

**3** – Descrizione dei luoghi

**4** – Confini

**5** – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

**6** – Servitù e vincoli

**7** - Accertamento della rispondenza alle norme urbanistiche vigenti e destinazione urbanistica nonché dell'avvenuta iscrizione al Catasto di Treviso

**8** – Descrizione dei beni

**9** – Disponibilità e divisibilità dei beni

**10** – Determinazione del valore commerciale dei beni

**1. Identificazione catastale dei beni immobili**

I beni d'interesse risultano così identificati presso l'Agenzia del Territorio –

Ufficio Provinciale di Treviso:

N.C.E.U. - Comune di Vittorio Veneto

Sezione A - Foglio 3

- Particella 176 - sub 1 - cat. A/3 – Classe 1 - Consistenza Vani 8,5 - Rend.

€ 395,09 - Via Fadalto Alto snc - Piano T-1-2

graffata alla particella n° 176 sub 2

corrispondenti ad abitazione al piano terra, primo e secondo, con corte

esclusiva di mq 392,00



L'unità immobiliare è in Via Fadalto Alto n°205

## **2. Titolo di proprietà e provenienza dei beni**

I beni sono pervenuti all'esecutata, ditta attualmente intestataria per 36/54 del diritto di proprietà, per 18/54 del diritto di nuda proprietà, per 18/54 per il diritto di usufrutto, per atto di compra/vendita datato 08/11/2004 – Rep. n.185299 – Notaio Gagliardi Antonio di Castelfranco Veneto (TV), registrato a Castelfranco Veneto il 26/11/2004 al n°1775 Serie 1T, trascritto in Conservatoria dei R.R.I.I. di Treviso il 03/12/2004 ai n.ri 51149/32996.

## **3. Descrizione dei luoghi**

(Fot. n°1 – 2 - 3)

Prima di procedere nel dare risposta al quesito formulato dal Sig. Giudice si ritiene utile esporre la seguente descrizione. L'unità immobiliare, situata in Via Fadalto Alto n°205, oggetto di accertamento da parte dello scrivente, è posta ai piedi di una collina e si colloca all'interno di una tipologia residenziale in linea, tradizionale nell'aspetto alle locali realtà di borgata e tipica dei centri storici di paese e precisamente nel P.R.G. vigente nel Comune di Vittorio Veneto in "Aree ed edifici di antico impianto di interesse culturale e ambientale" zona A1.

## **4. Confini**

Il fabbricato con relativo scoperto, di cui la porzione immobiliare in oggetto è parte, confina, partendo da nord in senso orario con i mappali n° 575, 572, 570, con Strada Statale n°51 di Alemagna e con i mappali n°30 e 576. La porzione immobiliare con relativo scoperto oggetto di perizia (particella n°176 sub 1-2) confina con la particella n°176 sub 7, con particella n°570, con Strada Statale n°51 di Alemagna e con unità immobiliare di cui



particella n°176 sub 3 e 4.

#### **5. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

È stato accertato che sull'immobile d'interesse gravano:

- **Ipoteca volontaria** derivante dalla concessione a garanzia di mutuo –  
iscrizione del 03/12/2004 - Registro Generale 51150 - Registro Particolare  
12190, per € 220.000,00, a favore della “Cassa di Risparmio di Venezia  
SPA”, con sede in Venezia, codice fiscale n°02089921205 e contro  
l'esecutata, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, a garanzia di una  
somma mutuata di € 110.000,00 concessa con atto di data 08/11/2004 –  
repertorio n.185300 – Notaio Gagliardi Antonio di Castelfranco Veneto,  
della durata di anni 15; con annotazione presentata il 28-06-2010 registrata  
ai n.ri 23161/3766;

- **Trascrizione di pignoramento** in data 12/12/2013 ai nn.ri 35919/24936  
derivante da atto di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario di  
Treviso in data 06/11/2013 repertorio n°6283/2013 a favore della “Cassa di  
Risparmio del Veneto SPA” con sede in Padova, codice fiscale n°  
02089931204 e contro l'esecutata per il diritto di proprietà, per la quota di  
1/1.

#### **6. Servitù e vincoli**

L'immobile in oggetto è soggetto alle servitù attive e passive venutesi a  
creare e costitutesi ex art. 1062 c.c., a seguito dei frazionamenti e  
variazioni catastali, nonché col diritto di passaggio, sosta, parcheggio sulle  
aree aventi tale destinazione e di allacciamento ed uso degli impianti  
previsti di uso comune.

Sono compresi nella proprietà i proporzionali diritti sulle parti comuni del



fabbricato che risultano dall'art. 1117 c.c.

**7. Accertamento della rispondenza alle norme urbanistiche vigenti e destinazione urbanistica, nonché dell'avvenuta iscrizione al Catasto di Treviso**

L'immobile oggetto di perizia è stato edificato antecedentemente ai primi anni '40 e successivamente primi anni 2000 è stato oggetto di richiesta di autorizzazione per ristrutturazione che ha comportato il rilascio delle seguenti pratiche edilizie dal Comune di Vittorio Veneto:

- Permesso di Costruire n°95 del 21-03-2005;

- D.I.A. (Variante) n°13427 del 03-04-2007;

- Permesso di Costruire n°223 del 31-07-2008;

- D.I.A. (proroga lavori)n°4164 del 12-01-2009.

I lavori hanno avuto inizio il 07-02-2006 e prevedevano la completa ristrutturazione del fabbricato con la costituzione di due unità abitative. La prima con sviluppo al piano terra e la seconda, raggiungibile da una scala esterna, con sviluppo piano primo e piano secondo.

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Vittorio Veneto il terreno su cui sorge il fabbricato ricade in "Aree ed edifici di antico impianto di interesse culturale e ambientale" zona A1, con modalità di intervento come da estratto Norme Tecniche di Attuazione (Allegato A). All'edificio di nostro interesse, con grado di protezione "4", è associata una scheda identificativa, B-012 (Allegato A), nella quale si specificano le caratteristiche e le eventuali possibilità di intervento. La suddetta scheda presenta delle incongruenze tra quanto riportato e lo stato di fatto.

In caso di presentazione Pratica Edilizia, presso il Comune di Vittorio



	<p>Veneto, con oggetto l'immobile in questione, l'Ufficio Tecnico provvederà a</p>	
	<p>verificarne e regolarizzarne la posizione, apportando le eventuali</p>	
	<p>modifiche.</p>	
	<p>Le planimetrie catastali non sono aggiornate e non coincidono con lo stato</p>	
	<p>di fatto in quanto i lavori sono ancora in fase di ultimazione.</p>	
	<p>Si rende comunque necessaria una variazione catastale immobili in corso</p>	
	<p>di definizione la cui spesa totale è quantificabile in € 750,00</p>	
	<p>(settecentocinquanta/00) comprensiva di € 150,00 (centocinquanta/00) di</p>	
	<p>diritti catastali (presunti).</p>	
	<p><b>8. Descrizione dei beni</b></p>	
	<p>Trattasi di porzione immobiliare ad uso residenziale suddivisa su tre piani</p>	
	<p>fuori terra con annessa area scoperta di mq 392,00, facente parte del</p>	
	<p>fabbricato a tre unità abitative situato in Comune di Vittorio Veneto, Via</p>	
	<p>Fadalto Alto n°205, con ingresso pedonale e carraio posti al lato est e solo</p>	
	<p>ingresso pedonale posto al lato sud dell'immobile.</p>	
	<p>E' stata costruita antecedentemente primi anni '40 e successivamente,</p>	
	<p>primi anni 2000, è stata oggetto di ristrutturazione.</p>	
	<p>La struttura è formata da travi di fondazioni in calcestruzzo e murature</p>	
	<p>perimetrali parte in pietra eterogenea e parte in laterizio dello spessore di</p>	
	<p>cm 50 al piano terra e cm 40 al piano primo e sottotetto, con muri di spina</p>	
	<p>portanti in mattoni pieni da 25 cm al piano terra e due muri di spina come</p>	
	<p>al piano terra ma in mattoni forati al piano primo.</p>	
	<p>I solai sono in latero-cemento al piano terra, mentre al piano primo era</p>	
	<p>previsto il solaio in latero-cemento ma in realtà c'e' solo una parte di nuova</p>	
	<p>costruzione che divide il bagno dal sottotetto e un residuo di tavolato in</p>	
	<p><i>pagina 8</i></p>	





		pessime condizioni.
		La nuova copertura, è in struttura lignea, con travi appoggiati sui muri
		perimetrali e sul muro portante interno, con adeguato isolamento e manto
		di copertura in coppi tradizionali.
		Le grondaie e i pluviali sono in lamiera zincata.
		Esternamente il fabbricato è intonacato al civile ai lati sud ed est, è allo
		stato grezzo al lato nord ed è in aderenza ad altro fabbricato al lato ovest.
		Attualmente l'immobile è suddiviso in due unità abitative, come previsto nel
		progetto di ristrutturazione. E' ancora allo stato grezzo in quanto i lavori
		concessionati sono stati realizzati solo parzialmente, come specificato al
		punto 7.
		Si dividono come segue:
		- <b><u>Lotto "A" – Unità abitativa situata al piano terra</u></b>
		L'unità immobiliare è posta al piano terra, con ingresso al lato sud
		prospiciente la Strada Statale n°51, il lato ovest è unito ad altro fabbricato,
		il lato est è completamente libero, adiacente all'area scoperta ed il lato
		nord è interamente interrato rispetto al declivio della collina.
		Ha dimensioni in pianta di ml 10,60x9,00, con altezza interna utile dei locali
		di ml 2,90 e superficie utile di mq 75,00.
		E' suddivisa in cucina-soggiorno (fot. n°4-5-6-7), camera (fot. n°8),
		disimpegno/antibagno (fot. n°6), bagno e stireria.
		Le pareti divisorie interne tra camera e stireria e tra bagno e
		antibagno/disimpegno sono in tramezze da 8 cm.
		Sono previste due porte scorrevoli nel bagno e antibagno.
		Le pareti interne sono prive di intonaco.
		<i>pagina 9</i>



	Si nota una vecchia pavimentazione di tipo palladiana (fot. n°7) e	
	l'illuminazione della stieria e del bagno, situati al lato nord, avviene	
	attraverso n°3 bocche di lupo, protette da grigliato.	
	I davanzali sono in cemento dello spessore di cm 7.	
	L'unità immobiliare è priva sia di serramenti che di impianto elettrico.	
	Sono state predisposte solo alcune tubazioni per l'impianto termico e	
	idrico/sanitario.	
	La superficie commerciale è di circa mq 95,00 (novantacinque/00).	
	<b><u>- Lotto "B" – Unità abitativa situata al piano primo e sottotetto</u></b>	
	Si accede alla seconda unità abitativa posta al piano primo e sottotetto, da	
	una scalinata in calcestruzzo grezzo (fot. n°9), situata al lato est del	
	fabbricato che porta ad un corridoio della larghezza di ml 1,50 delimitato	
	da muro in c.a. (fot. n°10) che sostiene il terreno a monte, proteggendo	
	l'ingresso dell'abitazione.	
	Ha le stesse dimensioni del piano terra, con altezza laterale utile di ml 3,80	
	ed in colmo ml 6,00. Era progettualmente previsto un piano abitabile	
	dell'altezza utile di ml 2,70 più una soffitta mansardata non abitabile (fot.	
	n°11), con messa in opera di solaio in laterizio e scala di accesso al piano	
	sottotetto.	
	La superficie utile è di mq 76,00.	
	E' composta da ingresso, cucina-soggiorno (fot. n°12-13-14), due camere	
	(fot. 15-16), bagno (fot. n°17) e disimpegno.	
	Le pareti interne sono prive di intonaco.	
	I davanzali sono in cemento dello spessore di cm 7.	
	L'unità immobiliare è priva sia di serramenti che di pavimenti e di impianto	



	elettrico. Sono state predisposte solo alcune tubazioni per l'impianto	
	termico e idrico/sanitario.	
	La superficie commerciale è di circa mq 105,00 (centocinque/00)	
	considerando la superficie della soffitta per la percentuale del 10%	
	(diecipercento).	
	<b>9. <u>Disponibilità e divisibilità dei beni</u></b>	
	L'immobile allo stato attuale non presenta i requisiti minimi di agibilità.	
	Il bene pignorato è divisibile in due lotti, previa definizione dei lavori,	
	relativo rilascio di abitabilità e variazione catastale al N.C.E.U. di Treviso.	
	<b>10. <u>Determinazione del valore commerciale dei beni</u></b>	
	Il procedimento seguito per la determinazione del valore commerciale dei	
	beni è la stima sintetica. Preso atto di quanto descritto, tenendo conto di	
	altre compravendite di beni simili a quello in oggetto, delle caratteristiche	
	intrinseche (età, materiali da costruzione, finiture, manutenzione) ed	
	estrinseche (ubicazione del fabbricato, servizi, zona urbanistica, viabilità,	
	ecc.), il valore complessivo degli immobili, comprensivo dell'area scoperta,	
	in proprietà all'esecutata, viene dallo scrivente stimato in <b>€ 135.000,00</b>	
	<b>(centotrentacinquemila/00)</b> e suddiviso come di seguito:	
	<b>Lotto "A" – Unità Abitativa al Piano Terra comprensiva</b>	
	<b>della quota parte dell'area scoperta € 65.000,00</b>	
	<b>(sessantacinquemila/00)</b>	
	<b>Lotto "B" – Unità Abitativa al Piano Primo e Sottotetto</b>	
	<b>Comprensiva della quota parte</b>	
	<b>dell'area scoperta € 70.000,00</b>	
	<b>(settantamila/00)</b>	
	<i>pagina 11</i>	



	Ai valori sopracitati va detratta la spesa di cui al punto 7 suddivisa per unità	
	abitativa che quindi diminuisce il valore del lotto "A" ad € 64.640,00	
	ottenuto da € 65.000,00 - 360,00 ed il valore del lotto "B" ad € 69.610,00	
	ottenuto da € 70.000,00 - 390,00.	
	Considerando che il mercato immobiliare si trova in una situazione	
	negativa e il tipo di vendita è forzata, si considera una riduzione del 15%	
	che diminuisce il valore del Lotto "A" ad € 54.944,00	
	(cinquantaquattromilanovecentoquarantaquattro/00) arrotondato ad €	
	55.000,00 (cinquantacinquemila/00), del Lotto "B" ad € 59.168,50	
	(cinquantanovemilacentosessantotto/50) arrotondato ad € 59.000,00	
	(cinquantanovemila/00).	
	Ad evasione dell'incarico affidatomi e cosciente di avere svolto le	
	operazioni nell'intento di far conoscere la verità, ringraziando la S.V.I. per la	
	fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti,	
	attribuisco, ai beni in oggetto, il <b>valore di vendita forzata come base</b>	
	<b>d'asta dell'immobile:</b>	
	<b>- Lotto "A" – Unità abitativa al piano terra</b>	
	<b>comprensiva della quota parte</b>	
	<b>dell'area scoperta</b> € 55.000,00	
	<b>(cinquantacinquemila/00)</b>	
	<b>- Lotto "B" – Unità abitativa al piano primo</b>	
	<b>e sottotetto comprensiva della quota</b>	
	<b>parte dell'area scoperta</b> € 59.000,00	
	<b>(cinquantanovemila/00)</b>	
	Colfosco, 04-10-2017	



Il C.T.U.

-Geom. Daniele Pompeo-

**Allegati**

A – Estratto P.R.G. - N.T.A. e Scheda Informativa del fabbricato

B – Copia atto di provenienza

C - Documentazione fotografica

D – Pratiche Edilizie

E – Foto satellitare

F – Visure e planimetrie catastali

G – Ispezioni ipotecarie

H - Certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 cpc



**PAGINA BIANCA**

**PAGINA BIANCA**

**PAGINA BIANCA**

