

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**\*\*\*\*\***

**PERIZIA IMMOBILIARE E RELAZIONE DI STIMA**

**Nel procedimento esecutivo R.G.E.I. n° 411/2012, G.E. dott.ssa Francesca Vortali**  
**promosso da Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi Soc. Coop.**

**\*\*\*\*\***

**INCARICO E QUESITO**

Il sottoscritto Ing. Stefano Borsoi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n°A2494, con studio in Conegliano, via Camillo Benso Conte di Cavour n°6, telefono e fax 0438-183904, mail-PEC [stefano.borsoi@ingpec.eu](mailto:stefano.borsoi@ingpec.eu), nominato Esperto stimatore dall'Ill.mo G.I. Dott.ssa Francesca Vortali, in data 6 settembre 2016 ha prestato giuramento di rito presso il Tribunale di Treviso avanti al Cancelliere Cristina Corso in data 4 novembre 2016 dopo che la stessa gli aveva fatto conoscere l'oggetto del mandato e gli aveva formulato i quesiti di stima ex art. 173 bis del c.p.c.. Accettato l'incarico, esaminati gli atti ed i documenti di causa, espletate le necessarie indagini e ricerche, il sottoscritto espone la seguente perizia tecnico-estimativa. In riferimento ai quesiti formulati e alle "Linee Guida nelle procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Treviso" redatte nell'anno 2016 dalla Consulta degli Ordini e Collegi delle professioni Tecniche, lo scrivente procedeva all'acquisizione degli atti e di tutta la documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico. Al fine di rispondere correttamente ai quesiti posti dall'Ill.mo G.I. Dott.ssa Francesca Vortali, nel corso dell'incarico, si svolgevano indagini e ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate – sezione Territorio di Treviso, gli Ufficio Tecnici Comunali e gli Amministratori pro-tempore dei Condomini.



Lo scrivente nella presente relazione si è attenuto per quanto possibile ai termini propostigli dai quesiti. Nel rispondere si è basato su quanto rilevato agli atti e nella documentazione acquisita, su quanto verificato nei sopralluoghi, sulle informazioni raccolte nel mercato immobiliare, sugli ordinari criteri di spesa per la realizzazione di opere edili di immobili simili a quello in argomento.

Le stime eseguite tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni nonché dei normali valori di mercato della zona di ubicazione in cui essi si trovano.

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

La documentazione consegnatami in data 4 novembre 2016 contiene alcuni aggiornamenti in merito all'Esecutante sostituito da GUBER S.p.A. giusta procura del 13 ottobre 2014 depositata presso Tribunale in data 19 ottobre 2016 alla quale verrà inoltrata la presente perizia.

L'atto di pignoramento consegnato agli Esecutati (*Allegato A*) in data 7 maggio 2012, conteneva un elenco immobili che includeva beni alienati a terzi con atto di compravendita trascritto prima della trascrizione del pignoramento. Con atto del 25 luglio 2016, il G.E. dichiarava la chiusura anticipata e l'inefficacia per tali beni.

I beni immobili costituiti da diversi terreni e fabbricati sono dislocati in diversi punti nei territori Comunali di Follina e Cison di Valmarino.

L'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 19 Gennaio 2017 alle ore 11:00 presso il fabbricato di Piazza IV Novembre in Follina, alla presenza del Sig. Luca Annibal incaricato dall'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Silea (TV) accompagnati dagli Esecutati (*Allegato A*), quindi in data 26 gennaio 2017 presso l'immobile di via IV Novembre in Cison di Valmarino. Successivamente, condizioni metereologiche e logistiche hanno permesso un sopralluogo ai terreni rurali in data 11 maggio 2017.



In data 6 marzo 2017 veniva inoltrata la richiesta di accesso ai documenti tramite e-mail all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Follina e di Cison di Valmarino. La documentazione richiesta, veniva fornita l'8 e il 9 maggio seguenti.



### Formazione dei Lotti

L'elenco dei beni contenuti nell'Atto di Pignoramento, al netto della chiusura anticipata dei alcuni beni del 25 luglio 2016, nel dettaglio consistono in:

#### Comune di Follina (TV) – Catasto Terreni

- Fig. 11 M.N. 516 – Vigneto – Classe 2 – Superficie: ha 00.49.28 – R.D. 45,81€ R.A. 24,18€
- Fig. 9 M.N. 163 – Bosco Misto - Classe 4 - Superficie: ha 00.39.00 – R.D. 2,82€ R.A. 0,60€
  - M.N. 164 – Bosco Ceduo - Classe 2 - Superficie: ha 00.88.60 – R.D. 11,44€ R.A. 2,75€
  - M.N. 165 – Bosco Ceduo - Classe 2 -Superficie: ha 00.39.65 – R.D. 5,12€ R.A. 1,23€
- Fig. 7 M.N. 40 - Sub.1 – Porzione di Fabbricato Rurale (non censito nella consistenza)
  - M.N. 41 - Sub.1 – Porzione di Fabbricato Rurale (non censito nella consistenza)
  - M.N. 128 – Pascolo- Classe 4 - Consistenza: ha 03.04.90 – R.D. 28,34€ R.A. 6,30€

Titoli: per l'intero, Piena Proprietà dell'Esecutato\_1 (*Allegato A*)

#### Comune di Follina (TV) – Piazza IV Novembre n°20

##### Catasto Fabbricati - Sez. A Fg. 14 M.n.559

- Sub. 23 – Abitazione a piano 2° – Cat. A/2 – Classe 1 – Vani 6,5 – R.C. 419,62€
- Sub. 105 – Magazzino a piano 2° - Cat. C/2 – Classe 7 – Consistenza: 23 m<sup>2</sup> – Superficie



Catastale: 26 m<sup>2</sup> - R.C. 45,14€

- **Sub. 106 – Garage** al piano scantinato - Cat. C/6 – Classe 4 – Consistenza: 15 m<sup>2</sup> –  
Superficie Catastale: 17 m<sup>2</sup> - R.C. 22,47€
- **Sub. 110 – Garage** al piano scantinato - Cat. C/6 – Classe 4 – Consistenza: 16 m<sup>2</sup> –  
Superficie Catastale: 17 m<sup>2</sup> - R.C. 23,96€

**Titoli: per l'intero, Piena Proprietà dell'Esecutato\_2 (Allegato A)**

**Comune di Cison di Valmareno (TV) – Catasto Terreni**

- **Fg. 10 M.N. 3– Pascolo** – Classe 1 - Superficie: ha 00.39.94 – R.D. 6,19€ R.A. 1,86€
- M.N. 4– Pascolo** – Classe 1 - Superficie: ha 00.37.49 – R.D. 5,81€ R.A. 1,74€
- M.N. 5– Pascolo** – Classe 1 - Superficie: ha 00.37.12 – R.D. 5,75€ R.A. 1,73€
- M.N. 6– Pascolo** – Classe 1 - Superficie: ha 00.25.58 – R.D. 3,96€ R.A. 1,19€
- M.N. 8– Pascolo** – Classe 1 - Superficie: ha 00.66.13 – R.D. 10,25€ R.A. 3,07€

**Titoli: per la Quota di 1/6, Piena Proprietà dell'Esecutato\_1 (Allegato A)**

**Comune di Cison di Valmareno (TV) – Via IV Novembre n°8**

**Catasto Fabbricati - Sez. B Fg. 5 M.n.2218**

- **Sub. 52 – Abitazione** a piano 1°– Cat. A/2 – Classe 2 – Consistenza: Vani 3 – Superficie  
Catastale: 63 m<sup>2</sup> – Sup. cat. escluse aree scoperte: 62 m<sup>2</sup> - R.C. 271,14€
- **Sub. 26 – Magazzino** al piano scantinato – Cat. C/2 – Classe 2 – Consistenza: 11 m<sup>2</sup> –  
Superficie Catastale 13 m<sup>2</sup> - R.C. 45,14€
- **Sub. 9 – Garage** al piano scantinato – Cat. C/6 – Classe 4 – Consistenza: 15 m<sup>2</sup> – Superficie  
Catastale 17 m<sup>2</sup> - R.C. 22,47€

**Titoli: per l'intero, Nuda Proprietà dell'Esecutato\_2 (Allegato A)**

**per l'intero, Usufrutto dell'Esecutato\_1 (Allegato A)**



I beni, oggetto della presente perizia, nella loro fattispecie sono negoziabili nello stato in cui si trovano e si ritiene possano essere suddivisi per la vendita in n°6 lotti accorpando tra loro i terreni confinanti e omogenei per coltura e diritti reali sui medesimi. Si costituiscono i seguenti Lotti:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Lotto 2: Follina - Bosco**

**Pag. 9-10**

Comune di Follina – Catasto Terreni – Fg. 9 M.N. 163-164-165 Bosco

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Lotto 4: Follina – Appartamento, magazzino e garage**

**Pag. 13**

**Lotto 4.a: Follina - Appartamento**

**Pag. 14-**

Comune di Follina – Catasto Fabbricati.– Sez. A Fg. 14 M.N. 559 – sub.23 Abitazione

**Lotto 4.b: Follina - Magazzino**

**Pag. ?**

Comune di Follina – Catasto Fabbricati – Sez. A Fg. 14 M.N. 559 – sub.105 Magazzino

**Lotto 4.c: Follina – Garage**

**Pag. ?**

Comune di Follina – Catasto Fabbricati – Sez. A Fg. 14 M.N. 559 – sub.106 e 110 Garage

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Lotto 6: Cison di Valmarino – Appartamento**

**Pag. ?**

Comune di Cison di Valmarino – Catasto Fabbricati – Sez. B Fg. 5 M.N. 2218– sub.9 Posto auto coperto – sub.26 Magazzino – sub.52 Abitazione









## **Lotto n°2 – Follina – Bosco**

L'immobile risulta intestato per la piena proprietà dell'Esecutato\_1 in regime di separazione dei beni, censito nel Comune di Follina al Catasto Terreni, Foglio 9, mappali 163-164-165, qualità BOSCO MISTO E BOSCO CEDUO per una Superficie 01 ha 67 a 25 ca. (*Allegato 2-A*). Detto mappali veniva alienato con Atto di COMPRAVENDITA redatto dal Notaio Salvatore Costantino in data 29 gennaio 2003, Repertorio n°1465, trascritto a Treviso in data 13 febbraio 2003.

### **2.1) Ubicazione ed accessibilità del bene**

I beni sono situati in Provincia di Treviso, nel Comune di Follina, a Nord del centro civico di Follina. L'area trova ad una quota di circa 600-800 m. s.l.m.m.. E' accessibile con sentiero difficilmente carrabile.

### **2.2) Identificazione catastale**

L'Esperto acquisiva i seguenti elaborati: Estratto di mappa (*Allegati 2-B*) e la visura per soggetto Esecutato\_1 (*Allegato 2-A*) che li detiene in piena proprietà, e così identifica il terreno:

Comune di Follina – Catasto Terreni – Fg. 9

M.N. 163 – Qualità BOSCO MISTO Classe 4 - Superficie: ha 00.39.00 – R.D. 2,82 € R.A. 0,60€

M.N. 164 – Qualità BOSCO CEDUO Classe 2 - Superficie: ha 00.88.60 – R.D. 11,44 € R.A. 2,75€

M.N. 165 – Qualità BOSCO CEDUO Classe 2 - Superficie: ha 00.39.65 – R.D. 5,12 € R.A. 1,23€

### **2.3) Destinazione urbanistica**

**Non sono possibili nuove costruzioni o ampliamenti.**



#### **2.4) Stima del più probabile valore di mercato**

L'area è priva di potenzialità edificatorie residenziali. Pertanto si considera il valore agricolo medio di aree a bosco ceduo considerate nel loro insieme. La tabella dei valori agricoli medi pubblicata dalla commissione provinciale per l'anno 2017 (*Allegato 2-C*), pari a 27000 €/ha.

Si considerano dei fattori di riduzione dovuti alla quota e alla giacitura per al 40% si riduce a 16200 €/ha. Considerando la poca appetibilità del bene e le limitate transazioni di questo tipo di terreni, per lo più legate ad attività di pastorizia di alta montagna o pascolo o a taglio saltuario delle vegetazione, le transazioni in zone limitrofe hanno oscillato tra i 1,2 e 1,5 €/mq. Si considera un valore medio di 1,35 €/mq.

Il valore di mercato risulta pari a  $V=1,35 \text{ €/m}^2 * 16725 \text{ m}^2 = \text{€ } 22579$ , arrotondato a **€ 22'500,00** (ventiduemilacinquecento/00).

Il valore dell'immobile è di **Stima del valore di vendita forzata**, tutto considerato, porta ad un abbattimento di circa il 10% del valore pari a **€20'000,00** (ventimila/00).







### **Lotto n°4 – Follina – Abitazione, magazzino e garage**

Il sopralluogo dei lotti è avvenuto in presenza degli Esecutati, per il Custode IVG il sig. Luca Annibala e gli attuali locatari.

Il Lotto 4 viene identificato con l'immobile ad uso abitazione sito nel Comune di Follina, in Piazza IV Novembre n°20, nel centro storico di Follina, all'angolo tra via Don Milani e via Martini della Libertà. L'unità immobiliare fa parte di un complesso condominiale ricavato dalla ristrutturazione di diversi fabbricati storici e la costruzione alcuni nuovi corpi di fabbrica tra cui il garage interrato. L'immobile è diviso in "Condominio Milani", per il corpo fronte strada e "Residence Milani" per la parte rimante incluso l'interrato: si sviluppa su 4 livelli fuori terra e un piano interrato ove trovano collocazione autorimesse e cantine.

Nel suo insieme è composto da: n°7 negozi, n°5 magazzini e cantine, n°23 tra garage e posti auto, n°3 uffici, 14 abitazioni, un albergo e n°2 unità in corso di costruzione e n°4 unità in corso di definizione.

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono dotate di impianti di climatizzazione autonomi.

Si conviene descriverli in 3 sottosezioni 4.a 4.b e 4.c per meglio evidenziarne le peculiarità e l'appartenenza ai 2 condomini, anche se valutati in sede consuntiva come un unico lotto.

Lotto 4.a: sub.23 Abitazione ai piani 2 e 3 – "Condominio Milani"

Lotto 4.b: sub.105 Magazzino al piano 2 – "Residence Milani"

Lotto 4.c: sub.106 e 110 Garage al piano interrato – "Residence Milani"



## **Lotto n°4.a – Follina - Appartamento**

### **4.1) Ubicazione ed accessibilità del bene**

L'appartamento si trova in Follina, Piazza IV Novembre n°20, è parte di un Palazzo Storico con affaccio su Piazza IV Novembre ed è inserita nel centro storico di Follina. L'accesso pedonale è su Piazza IV Novembre, ove inizia via Martiri della Libertà ed è parte del "Condominio Milani"

### **4.2) Identificazione Catastale**

L'Esperto acquisiva i seguenti elaborati:

- la visura catastale per soggetto Esecutato\_2 (*Allegato 4-A*)
- Estratto di mappa con vista aerea dell'immobile (*Allegato 4-B*)
- L'elaborato planimetrico con elenco identificativi subalterni (*Allegato 4-C*)
- La planimetria castale dell'immobile (*Allegati 4-D*)

Identificativi e titoli dell'immobile:

Titoli: per l'intero, **Piena Proprietà dell'Esecutato\_2** (*Allegato A*)

Comune di Follina (TV) – Piazza IV Novembre n°20

Catasto Fabbricati - Sez. Urb. A - Foglio 14 – Mappale 559:

Sub 23 – Categoria A/2 - Classe 1 – Consistenza: Vani 6,5 – Rendita Catastale: 419,62€ -

Abitazione al Piano 2° e 3°;

### **4.3) Confini**

I fabbricati sono eretti sul mappale 599 ed è servito sul lato Sud-Est da Piazza IV Novembre ove ha inizio via Martiri della Libertà, a Nord in aderenza con i fabbricati eretti sui mappali 661, 164 e 1262, ad ovest lambisce il Torrente "Corino", a Sud-Est con i mappali n°1544, 1543 e il parcheggio del palazzo del Municipio corrispondente al mappale 170.



L'abitazione sub.23 è collocata nell'angolo sud-est del piano secondo e confina con u.i. uso abitazione (sub. 152), il vano scale comune (sub.21) ufficio (sub.16) e un magazzino (sub.105). Il piano terzo emerge dalla sagoma del fabbricato principale e confina a nord con la porzione allo stesso livello dell'appartamento sub.152 ed a est con la copertura del fabbricato (*Allegato 4-C*)

#### **4.4) Servitù attive o passive**

Gli immobili pignorati non sono oggetto di servitù attive o passive, con esclusione di quelle derivanti dagli impianti condominiali in comune. Sono presenti servitù attive e passive costituite e che sono venute a crearsi in seguito alla vendita frazionata dell'intero stabile, in particolare con la servitù di passaggio pedonale e per impianti tecnologici costituita con atto in data 19 dicembre 1990 n. 32217 di Rep. Notaio Brusadin di Vittorio Veneto, ivi registrato l'8 gennaio 1991 an n°148 Atti Pubblici e trascritto a Treviso il 17 gennaio 1991 ai nn. 2465/2028.

E' compresa con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art.1100 e seguenti del Codice Civile, ed in particolare:

- del mappale n°559 sub.12 – androne al piano terra – bene comune non censibile a diversi subalterni incluso il n°23 (si origina dal sub.10 e 11)

- del mappale n°559 sub.21 (si origina dal sub.18 e prima ancora dal sub. 13) – vano scale – bene comune non censibile a diversi subalterni incluso il n°23 (si origina dal sub.10 e 11).

L'unità immobiliare fa parte del "Condominio Milani" del quale è stato redatto un Regolamento di Condominio approvato in sede assembleare, ma mai allegato ad atti di Compravendita (*Allegati 4-E*).

#### **4.5) Ditta intestatarie e titolo di provenienza**

L'attuale intestato per l'intero e la piena proprietà è l'Esecutato\_2 (*Allegato A*), come riportato dai Certificati ipotecari e catastali ai sensi dell'art.567 del c.p.c. depositato con documento



datato 2 ottobre 2012 redatto dallo Studio Legale BAREL MALVESTIO & ASSOCIATI a firma dell'Avv. Antonella Lillo (*agli ATTI*).

Si è ritenuto opportuno effettuare una ricerca per accertare se nel frattempo siano intervenute delle variazioni, nuove iscrizioni, trascrizioni o annotazioni presso l'Ufficio Provinciale del territorio e hanno dato esito negativo.

La proprietà deriva dalla seguente sequenza:

- Atto di Compravendita per l'intero della piena proprietà in data 17 gennaio 2001 a rogito del Notaio Ferretto Lorenzo con sede in Treviso trascritto il 2 febbraio 2001 ai nn. di Rep. 4217/3095 con condizione sospensiva per il vincolo storico-artistico;

- Cancellazione condizione sospensiva in data 12 marzo 2003 a rogito del Notaio Ferretto Lorenzo con sede in Treviso trascritto il 7 agosto 2003 ai nn. di Rep. 33534/3458 per mancato esercizio della prelazione.

Risulta pertanto, a tutti gli effetti di piena proprietà e per l'intero dal 7 agosto 2003.

### **VINCOLO STORICO ED ARTISTICO**

Il fabbricato è stato dichiarato di importante interesse ed è quindi sottoposto al vincolo previsto dalle disposizioni di legge regolanti gli immobili di interesse storico ed artistico, pertanto il Ministero per i Beni Culturali ed ambientali può esercitare il diritto alla prelazione per l'acquisto, ai sensi dell'art.31 della Legge n° 1089 del 1 giugno 1939.

Tutti gli atti di compravendita dell'immobile rimangono condizionati al mancato esercizio del diritto di prelazione esercitato dal Ministero entro 60 giorni dalla data di denuncia della variazione del possesso, ai sensi dell'art. 58-59-60 del D. Lgs.vo n° 490 del 29 ottobre 1999.

#### **4.6) Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie**



Nel ventennio gli immobili risultano liberi da formalità pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, come riportato dai documenti consegnati Avv. Antonella Lillo (*agli ATTI*), ad eccezione dell'atto di pignoramento immobiliare seguito all'istanza di vendita promossa dall'Esecutante, Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi Soc. Coop.

#### **4.7) Descrizione particolare**

L'unità immobiliare che costituisce l'abitazione è situata al secondo e al terzo piano di un palazzo storico risalente al 1600 oggetto di un intervento di restauro con cambio d'uso a più riprese dal 1988. Si accede dal portone su Piazza IV Novembre al civico n°20, attraversando l'androne e salendo le scale in pietra sino al secondo piano. La pianta si dispone su due lati dell'edificio interessando il prospetto sud-ovest su Piazza IV Novembre e a sud-est. All'interno una scala in acciaio a giorno prosegue fino al terzo piano, più correttamente identificabile come sottotetto.

L'unità immobiliare si sviluppa su 2 livelli, aventi altezza interna netta m. 2,50 al piano secondo e variabile da m. 1,00 a m. 3,40 al piano terzo: è suddivisa lungo il lato sud-ovest da un ampio pranzo e soggiorno, cucina che prosegue sul lato sud-est dove si trova il bagno e una camera. Nel prospetto sud-est, arretrato rispetto ai piani inferiori è presente un ampio terrazzo di circa 45 m<sup>2</sup> a cui si accede dalla cucina. Una scala a giorno in acciaio collega il piano terzo, sottotetto, con copertura a più falde costituita da travi in legno a vista e listelli e tavole in cotto, avente altezza minima di 1,00 m e massima di 3,40 m in corrispondenza del colmo, ove sono collocate altre due camere, un bagno e un locale lavanderia e centrale termica.

Il solaio tra i due livelli è in travi di legno a vista e tavolato.

La pavimentazione in piastrelle di cotto al secondo piano, listelli di legno al terzo piano e piastrelle in ceramica nei bagni (*Allegato 4-F*).

L'unità immobiliare è provvista di portoncino d'ingresso blindato. Le porte interne sono in legno



laccato. Gli infissi esterni sono con telaio in legno provvisti di vetro-camera, guarnizioni e doppia battuta. Non sono presenti muffe nelle pareti perimetrali e l'immobile non risulta adeguatamente riscaldato e arieggiato.

### **VIZI E DIFETTI NELLA COSTRUZIONE/RISTRUTTURAZIONE DELL'IMMOBILE**

Durante il sopralluogo, si sono riscontrati alcuni danni alle finiture del terrazzo, nelle pareti tra il bagno e la camera al secondo piano in seguito ad infiltrazioni d'acqua e al terzo piano nella copertura dovuti a vizi nell'esecuzione delle opere di impermeabilizzazione anche nella copertura *(Allegato 4-G)*.

Sono da ripristinare gli intonaci le finiture a stucco, i profili in legno laccato delle cornici delle porte e dei battiscopa.

Il terrazzo presenta diversi problemi di infiltrazione e ristagno d'acqua nel canale di scolo: le piastrelle utilizzate per la pavimentazione in gres (cioè da esterni) sono state danneggiate nel tempo da fenomeni di ristagno dell'acqua accompagnati da gelate. L'acqua piovana risale nei muretti del parapetto e l'intonaco risulta pertanto ammalorato.

#### **4.8) Destinazione urbanistica**

Gli immobili all'interno del Piano Regolatore Generale vigente, appartengono alla Zona Territoriale Omogena di tipo A *(Allegato 4-H)*, definita nelle Norme Tecniche Operative "Centro storico" ove sono ammessi interventi di restauro, conservazione, manutenzione tali da non alterare gli aspetti esteriori dei fabbricati, riportati in dettaglio all'art. 22 *(Allegato 4-I)*. L'attuale configurazione dei fabbricati non determina alcuna potenzialità edificatoria del lotto.

#### **4.9) Conformità edilizia**

Il compendio, di cui fa parte il bene oggetto della presente perizia, è conforme alle



autorizzazioni amministrative e alla concessione per l'esecuzione delle opere a seguito di Rilascio del Certificato di Agibilità in data 18 giugno 2001, e rispetto ai progetti originari, in ordine cronologico, si ha:

- 1) Domanda di concessione in sanatoria per abusi edilizi del 27 febbraio 1995 Prot. 1334 (L.724/1994, L.47/1985) della quale si è avvalsi per sanare le difformità relative al cambio di destinazione d'uso da residenziale accessorio a residenziale abitabile con altezza inferiore a m.2,70, a cui seguono per completamento della pratica, integrazioni relative agli elaborati grafici in data 30 maggio 1996 (*Allegato 4-L*).
- 2) Nelle more del rilascio della Concessione in Sanatoria, è rilasciata una nuova Concessione ad eseguire attività edilizia n°C9700012 a seguito di domanda presentata in data del 17 febbraio 1997 con Prot. 1499 per lavori di modifiche interne e costruzione di una scala (nel sub.24) e allegato progetto (*Allegato 4-M*)
- 3) Rilascio della Concessione in sanatoria di cui al punto 1, in data 3 luglio 2000 (*Allegato 4-N*)
- 4) Richiesta del Certificato di Abitabilità in data 8 giugno 2001 con allegate planimetrie catastali aggiornate e rilascio dello stesso in data 18 giugno 2001 (*Allegato 4-O*).

**Non vi sono pratiche edilizie pendenti in merito all'unità in oggetto.**

#### **4.10) Condominio**

L'appartamento è parte del "Condominio Milani" con amministratore pro-tempore Monica Moro con sede in Pieve di Soligo, via Vittorio Emmanuele II n°5/8, il cui Regolamento di Condominio è stato approvato in sede assembleare, ma mai allegato ad atti di Compravendita (*Allegati 4-E*).

Il periodo dell'Esercizio economico si estende dal 1 maggio al 30 aprile dell'anno successivo.



Le spese condominiali risultano corrisposte regolarmente. Non sono presenti annualità arretrate in mora.

#### **4.11) Disponibilità dell'immobile**

Il bene è occupato dai Locatari\_1 (*Allegato B*), che lo detiene a seguito di regolare contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Vittorio Veneto in data 31 agosto 2011 al n°1264 serie 3, per l'importo annuo di 7200€. In data 27 luglio 2013, è stato siglato un accordo tra le parti per la riduzione del canone a valere dal mese di agosto 2013 per un importo annuo di 4200€ fino alla conclusione del contratto. La durata contrattuale 4+4 anni con tacito rinnovo, è avvenuta in data 31 agosto 2015, per cui il contratto è da considerarsi in scadenza al 31 agosto 2019 (*Allegato 4-P*).

In merito alla richiesta di congruità delle riduzioni, fatti salvi gli accordi di natura privatistica tra le parti, si ritiene che il bene per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tra cui l'unicità, la posizione e l'estensione, il canone annuo concordato inizialmente in 7200€ è da ritenersi congruo.

#### **4.12) Stima del più probabile valore di mercato**

Non sono presenti difformità edilizie. La consistenza dei beni è pari a:

Destinazione	Sup.Lorda	Rapporto mercantile	Sup. equivalente
Alloggio Piano 2° H=2,50 m	119 m <sup>2</sup>	1,00	119 m <sup>2</sup>
Terrazzo	45 m <sup>2</sup>	0,20	9 m <sup>2</sup>
Alloggio Piano 3° H>1,80 m	74 m <sup>2</sup>	0,90	66 m <sup>2</sup>
Alloggio Piano 3° H<1,80 m	39 m <sup>2</sup>	0,25	10 m <sup>2</sup>
		<b>Superficie totale</b>	<b>204 m<sup>2</sup></b>



Il Valore dell'immobile viene effettuato in base alla situazione attuale di mercato nonché con riferimento a un presumibile andamento futuro dello stesso, tenendo conto della condizione che la vendita stessa avverrà in assenza di garanzia per vizi e di ogni altra condizione tangibile.

I metodi valutativi di stima più consoni al nostro caso e ai quali si avvale l'Esperto stimatore, sono il metodo di Capitalizzazione del Reddito e il metodo Comparativo a Superficie.

A seguito di una serie di indagini sul mercato immobiliare, la definizione comparazione con un bene nell'ordinarietà risulta difficile per la particolarità e l'unicità di ogni soluzione abitativa. La comparazione per appartamento in dimore storiche inserite in borghi antichi estendendo la ricerca a livello regionale, permette di confrontare prezzi per immobili oggetto di ristrutturazioni negli anni '90 e 2000 che variano da 1600 €/mq a 1900 €/mq. Si considera un valore medio di 1750 €/mq.

Il valore di mercato risulta pari a  $1750 \text{ €/m}^2 * 204 \text{ m}^2 = \text{€ } 357'000$  (trecentocinquantasettemila/00).

I danni legati alle infiltrazioni nel terrazzo e all'interno dell'appartamento prevedono una serie di interventi, per 1/3 a carico del proprietario e per i rimanenti 2/3 a carico del Condominio. Il terrazzo ha una superficie di mq. 45, un perimetro di m.32. Si stima per il rifacimento della pavimentazione € 80 x 45 mq= 3600 €, per il ripristino degli intonaci dei parapetti (rimozione e rifacimento impermeabilizzazione e posa intonaco silo-sanico) € 40 x 32= € 1280. La sistemazione delle infiltrazioni in copertura, richiede l'installazione di ponteggi provvisori sul fronte del fabbricato fino a terra. Visto il fronte delle infiltrazioni e tenuto conto dell'altezza di m. 12 del fabbricato, si rende necessario installare 72 mq di ponteggi per una spesa di € 1080.

Sommano, quali spese condominiali inclusa l'organizzazione del cantiere, un totale di circa € 7'200, di cui a carico dei possessori dell'immobile per 1/3 pari a 2'400 €.

Il sondaggio e la sistemazione delle perdite presenti all'interno dell'appartamento, incluso il



ripristino degli intonaci si può assumere pari a € 2'000 interamente a carico del possessore dell'immobile poiché non è certo se la natura del danno sia di competenza condominiale.

**Il valore del bene in vendita al quale vanno sottratte le spese di sistemazione presunte in circa € 4'000, è pari a €353'000,00 (trecentocinquantatremila/00).**

**Il contratto in essere determina una entrata netta di 7'200 €/anno, da oggi alla naturale scadenza, determina un maggior importo di € 12'000 lordi. Si ritiene altresì, che la procedura esecutiva possa concludersi non prima di 6-12 mesi e vi possano essere degli ostacoli per immediata disponibilità del bene anche a conclusione del contratto. Vista l'incertezza, non si considera il contributo all'incremento di valore per il contratto in essere.**

Ne risulta dopo attente osservazioni ed analisi che il valore dell'immobile è di **Stima del valore di vendita forzata, tutto considerato, inclusa l'occupazione di una famiglia con minori, porta ad un abbattimento di circa il 20% del valore pari a €280'000,00 (duecentoottantamila/00).**



### **Lotto n°4.b – Follina - Magazzino**

#### **4.13) Ubicazione ed accessibilità del bene**

Il magazzino si trova in Follina, Piazza IV Novembre n°20, è parte di un Palazzo Storico con affaccio su Piazza IV Novembre ed è inserita nel centro storico di Follina. E' collocato al 2° piano.

L'accesso pedonale può avvenire attraverso:

- Il corridoio dell'albergo: non è di proprietà dell'Esecutato\_2 e non sono state definite servitù di passaggio;
- Attraverso il terrazzo del sub.23.

Il magazzino è parte del "Residence Milani"

#### **4.14) Identificazione Catastale**

L'Esperto acquisiva i seguenti elaborati:

- la visura catastale per soggetto Esecutato\_2 (*Allegato 4-A -retro*)
- Estratto di mappa con vista aerea dell'immobile (*Allegato 4-B*)
- L'elaborato planimetrico con elenco identificativi subalterni (*Allegato 4-C*)
- La planimetria castale dell'immobile sub.105 (*Allegati 4-Q*)

Identificativi e titoli dell'immobile:

Titoli: per l'intero, **Piena Proprietà dell'Esecutato\_2** (*Allegato A*)

Comune di Follina (TV) – Piazza IV Novembre

Catasto Fabbricati - Sez. Urb. A - Foglio 14 – Mappale 559:

Sub 105 – Categoria C/2 - Classe 7 – Consistenza: 23 mq – Sup. Cat. 26 mq – Rendita Catastale:

45,14€ - Magazzino al Piano 2°;



#### **4.15) Confini**

Il magazzino sub.105 è collocata nel lato sud-est del piano secondo e confina con u.i. uso abitazione (sub. 23), un ufficio (sub.149), il corridoio dell'albergo (sub.101) e l'Albergo (sub.95)  
*(Allegato 4-C)*

#### **4.16) Servitù attive o passive**

Gli immobili pignorati non sono oggetto di servitù attive o passive, con esclusione di quelle derivanti dagli impianti condominiali in comune. Sono presenti servitù attive e passive costituite e che sono venute a crearsi in seguito alla vendita frazionata dell'intero stabile, in particolare con la servitù di passaggio pedonale e per impianti tecnologici costituita con atto in data 19 dicembre 1990 n. 32217 di Rep. Notaio Brusadin di Vittorio Veneto, ivi registrato l'8 gennaio 1991 an n°148 Atti Pubblici e trascritto a Treviso il 17 gennaio 1991 ai nn. 2465/2028.

L'unità immobiliare fa parte del "Residence Milani" del quale è stato redatto un Regolamento di Condominio approvato in sede assembleare, ma mai allegato ad atti di Compravendita *(Allegato 4-E)*.

#### **4.17) Ditta intestatarie e titolo di provenienza**

L'attuale intestato per l'intero e la piena proprietà è l'Esecutato\_2 *(Allegato A)*, come riportato dai Certificati ipotecari e catastali ai sensi dell'art.567 del c.p.c. depositato con documento datato 2 ottobre 2012 redatto dallo Studio Legale BAREL MALVESTIO & ASSOCIATI a firma dell'Avv. Antonella Lillo *(agli ATTI)*.

Si è ritenuto opportuno effettuare una ricerca per accertare se nel frattempo siano intervenute delle variazioni, nuove iscrizioni, trascrizioni o annotazioni presso l'Ufficio Provinciale del



territorio e hanno dato esito negativo.

La proprietà deriva dalla seguente sequenza:

- Atto di Compravendita per l'intero della piena proprietà in data 16 dicembre 2002 a rogito del Notaio Costantino Salvatore con sede in Conegliano trascritto il 14 gennaio 2003 ai nn. di Rep. 1878/1423 con condizione sospensiva per il vincolo storico-artistico;

- Cancellazione condizione sospensiva in data 11 giugno 2003 a rogito del Notaio Costantino Salvatore con sede in Conegliano trascritto il 19 novembre 2003 ai nn. di Rep. 49596/5333 per mancato esercizio della prelazione.

Risulta pertanto, a tutti gli effetti di piena proprietà e per l'intero dal 19 novembre 2003.

### **VINCOLO STORICO ED ARTISTICO**

Il fabbricato è stato dichiarato di importante interesse ed è quindi sottoposto al vincolo previsto dalle disposizioni di legge regolanti gli immobili di interesse storico ed artistico, pertanto il Ministero per i Beni Culturali ed ambientali può esercitare il diritto alla prelazione per l'acquisto, ai sensi dell'art.31 della Legge n° 1089 del 1 giugno 1939.

Tutti gli atti di compravendita dell'immobile rimangono condizionati al mancato esercizio del diritto di prelazione esercitato dal Ministero entro 60 giorni dalla data di denuncia della variazione del possesso, ai sensi dell'art. 58-59-60 del D. Lgs.vo n° 490 del 29 ottobre 1999.

#### **4.18) Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie**

Nel ventennio gli immobili risultano liberi da formalità pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, come riportato dai documenti consegnati Avv. Antonella Lillo (*agli ATTI*), ad eccezione dell'atto di pignoramento immobiliare seguito all'istanza di vendita promossa dall'Esecutante,



Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi Soc. Coop.

#### **4.19) Descrizione particolare**

L'unità immobiliare è situata al secondo piano. Trattasi di 2 ambienti, inseriti in un sottotetto con altezza media di m.2.40: la stanza principale, soffitta di mq.21.65 netti ed il bagno ceco adiacente a pianta rettangolare. L'ingresso dal sub.23 è posto sul lato ovest mentre la porta blindata sul lato Est conduce al corridoio dell'albergo adiacente. Il solaio di copertura è costituito da travi in legno e tavolato completato da un manto in coppi. La pavimentazione è listoni in legno massello. Sono presenti 3 piccole finestre complanari alla falda (*Allegato 4-R*).

Non sono presenti muffe nelle pareti perimetrali e l'immobile risulta adeguatamente riscaldato e arieggiato.

#### **VIZI E DIFETTI NELLA COSTRUZIONE/RISTRUTTURAZIONE DELL'IMMOBILE**

Non sono presenti muffe nelle pareti perimetrali e l'immobile risulta adeguatamente riscaldato e arieggiato.

#### **4.20) Destinazione urbanistica**

Si ribadisce quanto già esposto per il sub. 23. L'attuale configurazione dei fabbricati non determina alcuna potenzialità edificatoria del lotto o trasformazione.

#### **4.21) Conformità edilizia**

Il compendio, di cui fa parte il bene oggetto della presente perizia, è conforme alle autorizzazioni amministrative e alla concessione per l'esecuzione delle opere. Rispetto ai progetti originari, il 21/11/2001 (prot. 9303) è stata presentata una Domanda di concessione ad eseguire



lavori di ristrutturazione con variante distributiva – Concessione C0100068 del 15 gennaio 2002 (*Allegato 4-S*) alla quale non ha avuto seguito la richiesta l'agibilità della porzione corrispondente al sub.105, pertanto, deve essere completato l'iter autorizzativo.

#### **4.22) Condominio**

L'appartamento è parte del "Residence Milani" con amministrazione separata dal "Condominio Milani", il cui Regolamento di Condominio è stato approvato in sede assembleare, ma mai allegato ad atti di Compravendita (*Allegati 4-E*).

Il periodo dell'Esercizio economico si estende dal 1 maggio al 30 aprile dell'anno successivo. Le spese condominiali risultano corrisposte regolarmente. Non sono presenti annualità arretrate in mora.

#### **4.23) Disponibilità dell'immobile**

Il bene è occupato dal Locatario del sub.23, che lo detiene a seguito di regolare contratto registrato. La durata contrattuale 4+4 anni con tacito rinnovo, è avvenuta in data 31 agosto 2015, per cui il contratto è da considerarsi in scadenza al 31 agosto 2019 (*Allegato 4-Q*).

#### **4.24) Stima del più probabile valore di mercato**

Non sono presenti difformità edilizie. La consistenza dei beni è pari a mq.28.

Destinazione	Sup.Lorda	Rapporto mercantile	Sup. equivalente
Soffitta	22 m <sup>2</sup>	0,5	11 m <sup>2</sup>
Bagno	7 m <sup>2</sup>	0,30	2 m <sup>2</sup>
		<b>Superficie totale</b>	<b>13 m<sup>2</sup></b>



Si considera un valore medio di 1750 €/mq. Il **valore di mercato** risulta pari a  $1750 \text{ €/m}^2 \cdot 12 \text{ m}^2 =$   
**€ 22'750 (ventiduemilasettecentocinquanta/00).**

La richiesta di agibilità, richiede la autocertificazione da parte del tecnico competente per la chiusura della pratica amministrativa. Si ritiene che ciò possa costare circa 750 €.

Il **valore del bene in vendita** al quale vanno sottratte le spese di sistemazione presunte in circa € 750, è pari a **€ 22'000,00 (ventiduemila/00).**

Ne risulta dopo attente osservazioni ed analisi che il valore dell'immobile è di **Stima del valore di vendita forzata**, tutto considerato, inclusa l'occupazione di una famiglia con minori, porta ad un abbattimento di circa il 20% del valore pari a **€17'600,00 (diciasettemilaseicento/00).**



### **Lotto n°4.c – Follina - Garage**

#### **4.25) Ubicazione ed accessibilità del bene**

Il magazzino si trova in Follina, Piazza IV Novembre n°20, è parte di un Palazzo Storico con affaccio su Piazza IV Novembre ed è inserita nel centro storico di Follina. E' collocato al piano interrato ed ha accesso dal lato Sud del fabbricato. Il garage è parte del "Residence Milani"

#### **4.26) Identificazione Catastale**

L'Esperto acquisiva i seguenti elaborati:

- la visura catastale per soggetto Esecutato\_2 (*Allegato 4-A -retro*)
- Estratto di mappa con vista aerea dell'immobile (*Allegato 4-B*)
- L'elaborato planimetrico con elenco identificativi subalterni (*Allegato 4-C*)
- La planimetria castale dell'immobile sub.106-110 (*Allegati 4-Q*)

Identificativi e titoli dell'immobile:

Titoli: per l'intero, **Piena Proprietà dell'Esecutato\_2 (*Allegato A*)**

Comune di Follina (TV) – Piazza IV Novembre

Catasto Fabbricati - Sez. Urb. A - Foglio 14 – Mappale 559:

Sub 106 – Categoria C/2 - Classe 7 – Consistenza: 15 mq – Sup. Cat. 17 mq – Rendita Catastale:  
22,47 € - Garage - Piano S1;

Sub 110 – Categoria C/2 - Classe 7 – Consistenza: 16 mq – Sup. Cat. 17 mq – Rendita Catastale:  
23,96 € - Garage - Piano S1;

#### **4.27) Confini**



Il garage sub.106-110 è collocata nell'angolo nord-ovest del piano scantinato e confina a est con l'autorimessa sub. 99, a sud con l'area di manovra comune sub.79, a est con il sedime del fabbricato storico fronte strada e nord con il mappale 661 (altri fabbricati) (*Allegato 4-C*)

#### **4.28) Servitù attive o passive**

Gli immobili pignorati non sono oggetto di servitù attive o passive, con esclusione di quelle derivanti dagli impianti condominiali in comune. Sono presenti servitù attive e passive costituite e che sono venute a crearsi in seguito alla vendita frazionata dell'intero stabile, in particolare con la servitù di passaggio pedonale e per impianti tecnologici costituita con atto in data 19 dicembre 1990 n. 32217 di Rep. Notaio Brusadin di Vittorio Veneto, ivi registrato l'8 gennaio 1991 an n°148 Atti Pubblici e trascritto a Treviso il 17 gennaio 1991 ai nn. 2465/2028.

L'unità immobiliare fa parte del "Residence Milani" del quale è stato redatto un Regolamento di Condominio approvato in sede assembleare, ma mai allegato ad atti di Compravendita (*Allegato 4-E*).

#### **4.29) Ditta intestatarie e titolo di provenienza**

L'attuale intestato per l'intero e la piena proprietà è l'Esecutato\_2 (*Allegato A*), come riportato dai Certificati ipotecari e catastali ai sensi dell'art.567 del c.p.c. depositato con documento datato 2 ottobre 2012 redatto dallo Studio Legale BAREL MALVESTIO & ASSOCIATI a firma dell'Avv. Antonella Lillo (*agli ATTI*).

Si è ritenuto opportuno effettuare una ricerca per accertare se nel frattempo siano intervenute delle variazioni, nuove iscrizioni, trascrizioni o annotazioni presso l'Ufficio Provinciale del territorio e hanno dato esito negativo.



La proprietà deriva dalla seguente sequenza:

- Atto di Compravendita per l'intero della piena proprietà in data 16 dicembre 2002 a rogito del Notaio Costantino Salvatore con sede in Conegliano trascritto il 14 gennaio 2003 ai nn. di Rep. 1878/1423 con condizione sospensiva per il vincolo storico-artistico;

- Cancellazione condizione sospensiva in data 11 giugno 2003 a rogito del Notaio Costantino Salvatore con sede in Conegliano trascritto il 19 novembre 2003 ai nn. di Rep. 49596/5333 per mancato esercizio della prelazione.

Risulta pertanto, a tutti gli effetti di piena proprietà e per l'intero dal 19 novembre 2003.

### **VINCOLO STORICO ED ARTISTICO**

Il fabbricato è stato dichiarato di importante interesse ed è quindi sottoposto al vincolo previsto dalle disposizioni di legge regolanti gli immobili di interesse storico ed artistico, pertanto il Ministero per i Beni Culturali ed ambientali può esercitare il diritto alla prelazione per l'acquisto, ai sensi dell'art.31 della Legge n° 1089 del 1 giugno 1939.

Tutti gli atti di compravendita dell'immobile rimangono condizionati al mancato esercizio del diritto di prelazione esercitato dal Ministero entro 60 giorni dalla data di denuncia della variazione del possesso, ai sensi dell'art. 58-59-60 del D. Lgs.vo n° 490 del 29 ottobre 1999.

#### **4.30) Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie**

Nel ventennio gli immobili risultano liberi da formalità pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, come riportato dai documenti consegnati Avv. Antonella Lillo (*agli ATTI*), ad eccezione dell'atto di pignoramento immobiliare seguito all'istanza di vendita promossa dall'Esecutante, Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi Soc. Coop.



#### **4.31) Descrizione particolare**

L'unità immobiliare è situata al piano scantinato. Trattasi di 2 ambienti, destinati a garage, privi di separazione interna e aventi un unico basculante di accesso. La pavimentazione è in calcestruzzo industriale lisciato (*Allegato 4-T*).

Non sono presenti muffe nelle pareti perimetrali e l'immobile risulta adeguatamente arieggiato.

### **VIZI E DIFETTI NELLA COSTRUZIONE/RISTRUTTURAZIONE DELL'IMMOBILE**

Non sono presenti vizi o difetti.

#### **4.32) Destinazione urbanistica**

Si ribadisce quanto già esposto per il sub. 23. L'attuale configurazione dei fabbricati non determina alcuna potenzialità edificatoria del lotto o trasformazione.

#### **4.33) Conformità edilizia**

Il compendio, di cui fa parte il bene oggetto della presente perizia, è conforme alle autorizzazioni amministrative e alla concessione per l'esecuzione delle opere. Rispetto ai progetti originari, il 13/06/2000 (prot. 4905) è stata presentata una Domanda di concessione ad eseguire lavori di ristrutturazione con variante distributiva – Concessione C2000050 del 8 novembre 2000 (*Allegato 4-U*) alla quale ha fatto seguito la richiesta l'agibilità

Attraverso una SCIA apposita, è stata autorizzata l'autorimessa con parere favorevole del Comando dei VVF di Treviso CPI 44129 del 23/05/2016 Prot. N. 8019 (*Allegato 4-V*)

#### **4.34) Condominio**



L'appartamento è parte del "Residence Milani" con amministrazione separata dal "Condominio Milani", il cui Regolamento di Condominio è stato approvato in sede assembleare, ma mai allegato ad atti di Compravendita (*Allegati 4-E*).

Il periodo dell'Esercizio economico si estende dal 1 maggio al 30 aprile dell'anno successivo. Le spese condominiali risultano corrisposte regolarmente. Non sono presenti annualità arretrate in mora.

#### **4.35) Disponibilità dell'immobile**

Il bene è occupato dal Locatario del sub.23, che lo detiene a seguito di regolare contratto registrato. La durata contrattuale 4+4 anni con tacito rinnovo, è avvenuta in data 31 agosto 2015, per cui il contratto è da considerarsi in scadenza al 31 agosto 2019 (*Allegato 4-Q*).

#### **4.36) Stima del più probabile valore di mercato**

Non sono presenti difformità edilizie. La consistenza dei beni è pari a mq.28.

Destinazione	Sup.Lorda	Rapporto mercantile	Sup. equivalente
Garage sub. 106	17 m <sup>2</sup>	0,40	7 m <sup>2</sup>
Garage sub. 110	17 m <sup>2</sup>	0,40	7 m <sup>2</sup>
		<b>Superficie totale</b>	<b>14 m<sup>2</sup></b>

Si considera un valore medio di 1200 €/mq. Il valore di mercato risulta pari a 1200 €/m<sup>2</sup> \* 14 m<sup>2</sup>=  
€ 16'800 (sedecimilaottocento/00).

Il valore del bene in vendita, è pari a € 16'800 (sedecimilaottocento/00).

Ne risulta dopo attente osservazioni ed analisi che il valore dell'immobile è di **Stima del valore di**



**Tribunale Ordinario di Treviso – Cancelleria Esecuzioni Immobiliari**  
**R.G.E.I. n. 411/2012 promossa da Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi Soc. Coop.**  
**– G.E. Dr.ssa Francesca Vortali**  
**Esperto stimatore: Ing. Stefano Borsoi**

**vendita forzata, tutto considerato, inclusa l'occupazione di una famiglia con minori, porta ad un abbattimento di circa il 20% del valore pari a €13'400,00 (tredicimilaquattrocento/00).**







## **Lotto n°6 – Cison di Valmareno– Abitazione, magazzino e garage**

Il sopralluogo dei lotti è avvenuto in presenza degli Esecutati, per il Custode IVG il sig. Luca Annibal e gli attuali locatari (*Allegato C*).

### **6.1) Ubicazione ed accessibilità del bene**

Il Lotto 6 viene identificato con l'immobile ad uso abitazione sito nel Comune di Cison di Valmareno, via IV Novembre n°8, nella prima periferia urbana, all'angolo tra via Sanavalle (Strada Provinciale n°4). L'accesso su via IV Novembre è sia di tipo carrabile che pedonale.

L'unità immobiliare fa parte di un nuovo complesso condominiale denominato "Residence La Torre", composto di 2 fabbricati: si sviluppa su 2 livelli fuori terra e un piano interrato ove trovano collocazione autorimesse e cantine e magazzini.

Nel suo insieme è composto da: n°14 appartamenti di cui 7 con corte esclusiva al piano terra e gli altri 7 al primo piano, n°15 magazzini e cantine, n°17 posti auto.

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono dotate di impianti di climatizzazione invernale autonomi.

### **6.2) Identificazione Catastale**

L'Esperto acquisiva i seguenti elaborati:

- la visura catastale per soggetto Esecutato\_2 (*Allegato 6-A*)
- Estratto di mappa con vista aerea dell'immobile (*Allegato 6-B*)
- L'elaborato planimetrico con elenco identificativi subalterni (*Allegato 6-C*)
- Le planimetrie castali delle unità immobiliari (*Allegati 6-D*)

**Titoli: per l'intero, Nuda Proprietà dell'Esecutato\_2 (*Allegato A*)**

**per l'intero, Usufrutto dell'Esecutato\_1 (*Allegato A*)**



Il lotto include 3 subalterni valutati unitariamente censiti nel Comune di Cison di Valmarino, Sezione B foglio 5 mappale 2218:

- Sub. 9 - Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 19 mq – Posto Auto
- Sub. 26 - Cat. C/2 – Classe 2 – Consistenza 11 mq - Magazzino
- Sub. 52 - Cat. A/2 – Classe 2 – Consistenza 3 vani – Abitazione ad uso civile

### **6.3) Confini**

Il fabbricato è eretti sul mappale 2218 ed è servito sul lato Est da via IV Novembre, confina sul lato Sud con via Sanavalle, ad Ovest col mappale 483 e a Nord col mappale 1921.

L'abitazione sub.52 è collocata nell'angolo sud-ovest del primo secondo e confina con il vano scale comune (sub.2), affaccio sull'esterno a sud e ad Ovest e confina a Nord con una u.i. uso abitazione (sub. 50).*(Allegato 6-C)*

### **6.4) Servitù attive o passive**

Gli immobili pignorati non sono oggetto di servitù attive o passive, con esclusione di quelle derivanti dagli impianti condominiali in comune.

L'unità immobiliare fa parte del "Residence La Torre" del quale è stato redatto un Regolamento di Condominio con annesse tabelle millesimali, allegato all'Atto stipulato in data 18 aprile 1995 n°5779 di Repertorio del Notaio Brescancin, trascritto a Treviso il 21 aprile 1995 ai nn. 10765/7825.

Sono pertanto sono comprese le quote sottoindicate così descritte:

- a) per la quota di 50,08/1000 (di cui 42 28/1000 per l'appartamento, 5,29/1000 per il posto



auto e 2,51/1000 per il magazzino): l'area di sedime del fabbricato, i percorsi esterni ed interni, la rampa di accesso ai garage e l'area scoperta pertinenziale, identificati con il sub.1, le fondazioni i muri maestri , il tetto e quant'altro previsto dall'art. 1117 del C.C.

- b) per la quota di 110,20/1000 il vano scala A, censito al sub 2
- c) nessuna quota sul vano scala B, censito al sub 3.

#### **6.5) Ditta intestatarie e titolo di provenienza**

Gli attuali intestati corrispondono per l'intero e la nuda proprietà all'Esecutato\_2 e per intero e con diritto di Usufrutto all'Esecutato\_1, come riportato dai Certificati ipotecari e catastali ai sensi dell'art.567 del c.p.c. depositato con documento datato 2 ottobre 2012 redatto dallo Studio Legale BAREL MALVESTIO & ASSOCIATI a firma dell'Avv. Antonella Lillo (*agli ATTI*).

La proprietà per le rispettive quote sopraindicate derivano dall'Atto di Compravendita stipulato in data 12 maggio 1995 a rogito del Notaio Licia Brescancin con sede in Follina trascritto il 20 maggio 1995 ai nn. di Rep. Generale 13409 e Particolare 9809 presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso.

#### **6.6) Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie**

Nel ventennio gli immobili risultano liberi da formalità pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, come riportato dai documenti consegnati Avv. Antonella Lillo (*agli ATTI*), ad eccezione dell'atto di pignoramento immobiliare seguito all'istanza di vendita promossa dall'Esecutante, Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi Soc. Coop.

#### **6.7) Descrizione particolare**

L'unità immobiliare che costituisce l'abitazione (SUB.52) è situata al primo piano di un



nuovo fabbricato a cui si accede da via IV Novembre al civico n°8, attraversando l'area di sosta, quindi raggiungendo il primo piano con le scale "A". La superficie netta è di mq.52,5 e lorda commerciale di mq. 67

L'unità immobiliare è provvista di portoncino d'ingresso blindato.

Si accede all'unità immobiliare incontrando la cucina e il soggiorno di mq. 28,5 con loggia di mq. 3,5 , attraverso un piccolo disbrigo di mq 2 si accede alla camera matrimoniale di mq. 16 e al bagno di mq 6.

La pavimentazione prevalente è in ceramica, listelli di legno nella camera.

Le porte interne sono in legno laccato. Gli infissi esterni sono con telaio in legno provvisti di vetro-camera, guarnizioni e doppia battuta. Sono presenti muffe negli angoli delle pareti perimetrali e nel soffitto del bagno.

Il posto auto (SUB.9) posto al piano interrato, è raggiungibile dall'esterno attraverso la rampa carrabile o dall'interno attraverso il vano scale "A".

Il magazzino (SUB. 26), provvisto di porta di chiusura in metallo, è accessibile dal corridoio posto al piano interrato dai garage. *(Allegato 6-E)*

#### **VIZI E DIFETTI NELLA COSTRUZIONE/RISTRUTTURAZIONE DELL'IMMOBILE**

Durante il sopralluogo, si sono riscontrati alcuni danni:

- Nel vano scale comune "A": il telaio in metallo delle finestre è distaccato dalle strutture;
- La tinteggiatura sul soffitto esterno del terrazzo presenta, dei distacchi dovuti alla condensazione dei fumi di caldaia dal camino adiacente;
- La pavimentazione in legno in prossimità della porta-finestra della camera, si è rigonfiata in seguito ad infiltrazioni d'acqua provenienti dalle fessure tra il vetro e il telaio del



serramento. (*Allegato 4-F*).

Nel soffitto della camera e del bagno posto lungo il lato ovest del fabbricato, era presente la formazione di muffe dovute al “ponte termico” presenta tra la muratura perimetrale e il soffitto. E’ stato installato un rivestimento isolato fino a circa un metro dalla parete ed il problema risulta essere risolto. Si vedano le foto dei due ambienti ove è presente un ribassamento.

Il ripristino dei serramenti nella parte condominiale spetta al condominio, quindi pro-quota i proprietari dell’appartamento in oggetto.

E’ in corso una causa risarcitoria tra la società immobiliare e il costruttore. L’esito del giudizio di primo grado prevede la sistemazione di tutte la parti comuni da parte del costruttore, il quale ha proposto appello avanti la Corte d’Appello di Venezia tuttora pendente

Il ripristino delle tinteggiature esterne può essere eseguito con idropittura bianca, come l’esistente.

Nella camera, la sistemazione del serramento avviene con una sigillatura a regola d’arte e la sua verniciatura e la pavimentazione deve essere levigata e poi verniciata.

Sono da ripristina gli intonaci le finiture a stucco, i profili in legno laccato delle cornici delle porte e dei battiscopa.

#### **6.8) Destinazione urbanistica**

Gli immobili all’interno del Piano Regolatore Generale vigente, appartengono alla Zona Territoriale Omogena di tipo C1 (*Allegato 6-G*), definita nelle Norme Tecniche Operative “Zona residenziali parzialmente edificate” (*Allegato 6-H*) ove sono ammessi interventi di edificatori, nel rispetto di alcuni limiti quali distanze e altezze massime. Per il lotto in oggetto, si ritiene che tale possibilità sia già esaurita. perché l’attuale configurazione dei fabbricati non determina alcuna



potenzialità edificatoria del lotto.

#### 6.9) Conformità edilizia

Il compendio, di cui fa parte il bene oggetto della presente perizia, è conforme alle autorizzazioni amministrative e alla concessione per l'esecuzione delle opere a seguito di Rilascio del Permesso di Abitabilità in data 5 maggio 1995. Si allega per completezza il Certificato di Collaudo Statico e le planimetrie del Progetto approvato in data 21 settembre 1993 (*Allegato 6-I*).

Non sono presenti difformità edilizie.

**Non vi sono pratiche edilizie pendenti in merito all'unità in oggetto.**

#### 6.10) Disponibilità dell'immobile

Il bene è occupato dai Locatari (*Allegato C*), che lo detengono a seguito di regolare contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Vittorio Veneto in data 7 ottobre 2015 per l'importo annuo di 3600€. La durata contrattuale 4+4 anni con tacito rinnovo e la prima scadenza del 9 ottobre 2019 potrebbe rinnovarsi fino al 9 ottobre 2024 (*Allegato 6-L*).

#### 6.11) Stima del più probabile valore di mercato

Il contratto in essere determina una entrata di 3'600 €/anno, da oggi alla naturale scadenza (tra 18 mesi), determina un maggior importo di € 4'800 lordi. Si ritiene altresì, che la procedura esecutiva possa concludersi non prima di 6-12 mesi e non vi possano essere degli ostacoli per immediata disponibilità del bene anche a conclusione del contratto. Pertanto, i maggiori importi risultanti sono influenti per l'acquirente.



La consistenza dei beni è pari a:

Destinazione	Sup.Lorda	Rapporto mercantile	Sup. equivalente
Alloggio Piano Primo	67 m <sup>2</sup>	1,00	67 m <sup>2</sup>
Loggia	3,5 m <sup>2</sup>	0,3	1 m <sup>2</sup>
Posto auto Piano S1	19 m <sup>2</sup>	0,32	6 m <sup>2</sup>
Magazzino	13 m <sup>2</sup>	0,3	4 m <sup>2</sup>
		<b>Sup. totale APP</b>	<b>78 m<sup>2</sup></b>

Il Valore dell'immobile viene effettuato in base alla situazione attuale di mercato nonché con riferimento a un presumibile andamento futuro dello stesso, tenendo conto della condizione che la vendita stessa avverrà in assenza di garanzia per vizi e di ogni altra condizione tangibile.

I metodi valutativi di stima più consoni al nostro caso e ai quali si avvale l'Esperto stimatore, sono il metodo di Capitalizzazione del Reddito e il metodo Comparativo a Superficie.

La comparazione per appartamento a ridosso di piccoli centri o borghi antichi, estendendo la ricerca a livello regionale, permette di confrontare prezzi per immobili oggetto di costruzione negli anni 1990-2000 che variano da 700 €/mq a 900 €/mq. Si considera un valore medio di 800 €/mq.

**Il valore di mercato risulta pari a  $800 \text{ €/m}^2 \cdot 78 \text{ m}^2 = \text{€ } 62'400$  (sessantaduemilaquattrocento/00).**

I danni legati all'interno dell'appartamento prevedono una serie di interventi: per le tinteggiature, per il serramento e per la pavimentazione in legno 400 €.

**Il valore del bene in vendita al quale vanno sottratte le spese di sistemazione presunte è pari a € 62'000,00 (sessantaduemilamila/00).**

Ne risulta dopo attente osservazioni ed analisi che il valore dell'immobile è di **Stima del valore di vendita forzata**, considerata l'indisponibilità immediata, porta ad un abbattimento di circa il 10% del valore pari a **€ 56'000,00 (cinquantaseimila/00).**



Tribunale Ordinario di Treviso – Cancelleria Esecuzioni Immobiliari  
R.G.E.I. n. 411/2012 promossa da Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi Soc. Coop.  
– G.E. Dr.ssa Francesca Vortali  
Esperto stimatore: Ing. Stefano Borsoi

Riassumendo i valori dei lotti di ottiene:

[REDACTED] [REDACTED]

**Lotto 2:** Follina – Bosco

Fg. 9 M.N. 163-164-165 Boschi € 20.000

[REDACTED]

[REDACTED] € 9.000

**Lotto 4:** Follina – Catasto Fabbricati

4.a – Sez. A Fg. 14 M.N. 559 – sub.23 Abitazione € 280.000

4.b– Sez. A Fg. 14 M.N. 559 – sub.105 Magazzino € 17.600

4.c – Sez. A Fg. 14 M.N. 559 – sub.106-110 Garage € 13.400

€311.000

**Lotto 6:** Cison di Valmarino – Catasto Fabbricati – Sez. B Fg. 5

M.N. 2218– sub.9 Posto auto – sub.26 Magazzino – sub.52 Abitazione € 56.000

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Sommano € 414.400**

Conegliano, li 13 marzo 2018

L'Esperto Estimatore

Ing. Stefano Borsoi

