

E.I. n. 647/2010

## **TRIBUNALE DI TREVISO**

### **Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione Immobiliare n. 647/2010**

promossa da

████████████████████ con gli Avv.ti Luca Pusateri e Andrea Zuccolo con domicilio  
eletto presso avv. to Walter Fuser

contro

████████████████████

**Giudice dell'Esecuzione alla data del giuramento:** dr. Andrea Valerio Cambi

**Giudice dell'Esecuzione alla data di deposito della perizia:** dr.ssa Alessandra BURRA

**perito stimatore:** dr.ssa Luisa Dall'Ongaro

**data nomina perito:** 16.12.2014

**data prossima udienza:** 03.06.2015

### **ELABORATO PERITALE**

#### **PREMESSA**

Le operazioni peritali si sono svolte con regolarità, rispettando i tempi assegnati dal G.E.

Si precisa che nell'atto di pignoramento non è stato indicato il garage che, presente al piano seminterrato, è inserito all'interno dell'abitazione.

#### **1.0 FORMAZIONE LOTTI**

Considerate le caratteristiche degli immobili, costituiti da un'abitazione con relativa area scoperta, il sottoscritto perito ritiene che gli stessi formino un unico lotto.

#### **1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'**

COMUNE: CHIARANO

INDIRIZZO: via Tabacchi, n. 7c

ACCESSIBILITA': da via Tabacchi e da via degli Alpini

#### **1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI CHIARANO – C614

Catasto Terreni – Foglio 6

m.n. 420 – Ente Urbano - 0.04.33

Catasto Fabbricati – Sez. A – Foglio 6

m.n. 491 – sub. 1 – B.C.N.C. comune ai sub 2-3 - area scoperta

m.n. 491 – sub. 2 – Cat. A/7 - Cl. 1 – Vani 7 – PS1-PT-P1 – Rendita € 321,75

(\*) m.n. 491 – sub. 3 – Cat. C/6 – Cl. U - 17 mq - PS1- Rendita € 44,78



### 1.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto Terreni il m.n. 420 confina a nord con Via Tabacchi, ad est con m.n. 490, a sud e ad ovest con m.n. 419.

### 1.4 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE E VINCOLI

Il titolo di provenienza non riporta alcuna descrizione specifica nel merito.

Il lotto di terreno, su cui è stata edificata l'abitazione era ricompreso nel Piano per l'Edilizia Economica e Popolare pertanto nell'atto di provenienza del 14 Febbraio 1992 di rep. n. 18024 Notaio Helio Pierotti di Oderzo (TV) e trascritto a Treviso il 28.02.1992 ai nn. 7877/6374 si riporta quanto segue:

.... omissis...8) La parte acquirente dà atto di essere a conoscenza che la presente cessione è disciplinata dalle disposizioni contenute nell'art. 35 della legge 22.10.1971, n. 865 e dichiara altresì di accettare le condizioni e i vincoli posti dalla citata norma e descritti agli artt. 9), 10), 11), 12) e 13) del sopracitato atto.

### 1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Provenienza:

### 1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Si riportano le formalità di trascrizioni e iscrizioni contro sulla base del Certificato Notarile redatto in data 28 Ottobre 2010:

1. Trascrizione in data 13.10.2000 ai nn. 38465/26937  
Atto di costituzione di fondo Patrimoniale in data 25.09.2000 di rep. n. 582 Notaio Vianello di San Donà di Piave (VE), annotato di inefficacia parziale relativamente all'immobile in oggetto in data 29.08.2006 ai nn. 44247/7315;
2. Trascrizione in data 11.06.2007 ai nn. 27892/15738  
Atto di pignoramento immobiliare in data 22.05.2007 di rep. 175/160 del Tribunale di Treviso a favore di Istituto Nazionale della Previdenza Sociale con sede in Roma - C.F. 80078750587 e contro [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà dei mm.nn. 491 subb. 1, 2 e 3;
3. Trascrizione in data 04.10.2010 ai nn. 35049/21740  
Atto di pignoramento immobiliare in data 20.08.2010 di rep. 4407/3534 del Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà dei mm.nn. 491 sub 2;
4. Trascrizione in data 31.1.0.2010 ai nn. 44374/31673  
Domanda giudiziale a favore dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale e contro [REDACTED] per inefficacia dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale sopra citato;
1. Iscrizione in data 12.01.2005 ai nn. 1323/228  
Ipoteca a favore di Uniriscossioni S.p.A. per complessivi € 230.480,52 contro



- [REDACTED]
2. Iscrizione in data 29.08.2006 ai nn. 44249/11381  
Ipoteca giudiziale a favore dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale con sede in Roma - C.F. 80078750587 – per complessivi € 25.069,82 e contro [REDACTED]
  3. Iscrizione in data 29.08.2006 ai nn. 44250/11382  
Ipoteca giudiziale a favore dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale con sede in Roma - C.F. 80078750587 – per complessivi € 1.365,72 e contro [REDACTED]
  4. Iscrizione in data 29.08.2006 ai nn. 44251/11383  
Ipoteca giudiziale a favore dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale con sede in Roma - C.F. 80078750587 – per complessivi € 1.926,65 e contro [REDACTED]
  5. Iscrizione in data 29.08.2006 ai nn. 44252/11384  
Ipoteca giudiziale a favore dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale con sede in Roma - C.F. 80078750587 – per complessivi € 13.823,71 e contro [REDACTED]
  6. Iscrizione in data 29.08.2006 ai nn. 44253/11385  
Ipoteca giudiziale a favore dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale con sede in Roma - C.F. 80078750587 – per complessivi € 9.366,79 e contro [REDACTED]
  7. Iscrizione in data 29.08.2006 ai nn. 44254/11386  
Ipoteca giudiziale a favore dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale con sede in Roma - C.F. 80078750587 – per complessivi € 8.787,30 e contro [REDACTED]
  8. Iscrizione in data 29.08.2006 ai nn. 44255/11387  
Ipoteca giudiziale a favore dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale con sede in Roma - C.F. 80078750587 – per complessivi € 10.432,36 e contro [REDACTED]
  9. Iscrizione in data 03.04.2007 ai nn. 15884/4031  
Ipoteca a favore di Uniriscossioni S.p.A. per complessivi € 486.364,24 contro [REDACTED]

## 1.7 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

Il lotto, situato nei pressi della frazione di Fossalta Maggiore a circa 2,8 km dal centro comunale ove sono presenti i servizi primari è inserito in un fabbricato a schiera costituito da n. 3 unità abitative. Più precisamente il lotto è costituito da:

- un'abitazione;
- un garage;
- un'area scoperta ad uso esclusivo.

Il lotto è recintato.

L'accesso pedonale avviene attraverso un cancelletto automatico da via Tabacchi, lungo il lato nord del lotto.

L'accesso carrabile avviene da via degli Alpini attraverso un cancello ad apertura automatica presente sul confine ovest dell'area scoperta.



## **1.7.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

### **m.n. 491 sub 2 – abitazione**

L'edificio abitativo, della superficie commerciale di m<sup>2</sup> 176 arrotondati, disposto su due piani fuori terra, un piano ammezzato, un piano seminterrato ed un piano interrato ha tetto a due falde e manto di copertura in coppi, grondaie e pluviali in rame, intonaco esterno tinteggiato. L'accesso all'abitazione avviene attraverso un portoncino d'entrata, posto sul fronte nord dell'edificio, ad una quota rialzata rispetto al piano campagna.

Al piano rialzato sono presenti i seguenti locali: ingresso, cucina, soggiorno, corridoio e bagno, al piano ammezzato è presente una camera, al piano primo sono presenti un corridoio, n. 2 camere ed un locale destinato a bagno ma non utilizzato in quanto sprovvisto di sanitari, al piano seminterrato sono presenti un bagno-lavanderia, un corridoio ed un magazzino. Dal corridoio attraverso una scala si accede ad un locale cantina posto al piano interrato con altezza di m 2,10 ed al garage che costituisce un'altra unità abitativa. La superficie lorda dell'abitazione, piano rialzato, piano ammezzato e piano primo, è pari a circa m<sup>2</sup> 159,00, quella relativa al piano seminterrato ed interrato è pari a circa m<sup>2</sup> 55,00 e la somma della superficie lorda dei terrazzini è pari a circa m<sup>2</sup> 14,00.

### **Finiture ed impianti**

L'abitazione, costruita nei primi anni del 2000, ha finiture ed impianti di qualità media. I pavimenti sono in piastrelle di varie forme e tipologie in tutti i locali del piano rialzato, nei bagni e nei locali al piano seminterrato ed interrato, in parquet di legno nelle camere e nel disimpegno del piano primo. Le pareti sono in parte rivestite da piastrelle in ceramica nella cucina e nei bagni ed intonacate negli altri locali. Soffitto e pareti del piano rialzato sono con finitura in marmorino.

I serramenti per finestra sono in legno e vetrocamera; i serramenti esterni sono costituiti da oscuri in P.V.C.; le porte interne sono in legno e vetro nella cucina e nel soggiorno ed in legno tamburato negli altri locali; il portoncino d'ingresso è in legno e vetro.

Gli allacciamenti di cui dispone l'immobile sono acquedotto, fognatura, energia elettrica, rete distribuzione gas.

Gli impianti presenti sono: impianto di approvvigionamento di acqua potabile, impianto elettrico, di riscaldamento con termosifoni come corpi scaldanti in tutti i locali e con ventilconvettori nel magazzino al piano seminterrato, impianto di condizionamento con un'unità al piano primo. L'abitazione presenta un buono stato di conservazione e di manutenzione ad eccezione di evidenti depositi di muffa presenti sul soffitto e sulle pareti della camera del piano ammezzato e in misura minore su alcuni tratti di parete delle altre due camere.

### **Attestato di prestazione energetica**

L'attestato di prestazione energetica, redatto da tecnico abilitato ed allegato alla presente perizia, colloca il bene in classe energetica E con prestazione energetica globale di 116,3 kWh/mq anno.

### **m.n. 491 sub 3 garage**

Il locale garage, della superficie lorda di m<sup>2</sup> 21,50, è posto sul lato sud-ovest dell'abitazione. Dal garage, attraverso una porta si accede al piano seminterrato



dell'abitazione stessa. Il garage ha pavimento in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e portone basculante ad apertura manuale.

#### **m.n. 491 sub 1 – area scoperta**

L'area scoperta di circa m<sup>2</sup> 350,00 è in parte pavimentata ed in parte mantenuta a giardino con alberi, arbusti e tappeto erboso.

A sud dell'area scoperta, a ridosso del confine con il muro di cinta, è presente una casetta in legno per attrezzi della superficie coperta di circa mq. 8.

### **1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'**

#### **Destinazione urbanistica**

Secondo il vigente strumento urbanistico gli immobili ricadono in Zona Territoriale Omogenea (ZTO) "C2" – Zona residenziale di espansione" - disciplinata dall'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

#### **Conformità edilizia**

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiarano è stata reperita la seguente documentazione riguardante il fabbricato residenziale:

- concessione edilizia n. 91/1862 del 19.10.1991 per Nuova costruzione sull'area così censita in Catasto: m.n. 420, 421, 422, 423 Fg.6 sito in Via degli Alpini, Fossalta Maggiore, con superficie di pertinenza di mq. 1293;
- autorizzazione n. 94/2118 del 25.01.1995 per la costruzione di recinzione;
- concessione edilizia n. 99/2476 del 13.07.1999 per lavori di completamento costruzione di n. 3 alloggi a schiera con allegate tavole di progetto;
- licenza di abitabilità n. 99/2476 dello 08.02.2000.

Il sopralluogo ha evidenziato una difformità riguardante la presenza di una casetta in legno presente nell'area scoperta.

I colloqui con il Tecnico comunale hanno permesso di concludere che è necessario demolire il manufatto poiché è di dimensioni maggiori rispetto a quelle permesse dal regolamento edilizio ed è posto a distanza non regolare dai confini.

Per la demolizione e lo smaltimento si stima un costo complessivo di € 200,00.

Si ricorda che l'aggiudicatario ha 120 giorni dall'acquisto (decreto di trasferimento) per presentare istanza di sanatoria ex art. 46 TUE.

### **1.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili sono occupati dall'esecutato con la propria famiglia.

### **1.10 DIVISIBILITA'**

Considerate la tipologia e la consistenza dell'immobile non risulta economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il lotto.

### **1.11 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

Il valore dell'immobile va inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta.

Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione la valutazione ha utilizzato come criterio iniziale di stima quello riferito al valore medio di mercato risultato di accertamenti, sopralluoghi, rilievi, valutazioni delle condizioni della zona supportate



anche da ricerche mediante database telematici, tenendo conto anche della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, del titolo di possesso e della peculiarità della vendita che avviene senza la garanzia per i vizi.

Su quanto raccolto, tenuto conto di altri aspetti correttivi quali gli elementi incrementali e decrementali del valore, la vetustà e lo stato di conservazione, sono state poi operate le opportune decurtazioni per ottemperare a quanto richiesto in premessa.

La proprietà è ubicata a Fossalta Maggiore, frazione di Chiarano. L'immobile ha una vetustà di 15 anni ed è in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

L'unità di misura per il calcolo del valore da attribuire agli immobili è il metro quadrato di superficie commerciale.

La superficie commerciale del lotto di m<sup>2</sup> 206,00 arrotondati è stata ottenuta sommando:

- l'intera superficie lorda abitativa, arrotondata, pari a m<sup>2</sup> 159,00;
- il 25 % della superficie dei terrazzini e delle logge pari a m<sup>2</sup> 3,48;
- il 25 % della superficie dei locali ai piani seminterrato e interrato pari a m<sup>2</sup> 13,67;
- il 50 % della superficie del garage pari a m<sup>2</sup> 10,80;
- il 10 % dell'area scoperta fino ad un massimo di m<sup>2</sup> 159,00, pari a m<sup>2</sup> 15,90;
- il 2 % dell'area scoperta fino ad un massimo di m<sup>2</sup> 159,00, pari a m<sup>2</sup> 3,20;

Il valore totale attribuibile ai beni oggetto di stima sopra descritti, con riferimento al lotto unico formato, è a parere del sottoscritto perito, derivante da:

superficie commerciale m <sup>2</sup> 206,00 x 700,00 €/m <sup>2</sup>	€	144.200,00
a detrarre costi per eliminazione e smaltimento casetta in legno	€	<u>- 200,00</u>
Totale valore lotto	€	144.000,00

Valore del lotto arrotondato € 144.000,00

[REDACTED]

## 1.12 RIEPILOGO

Lotto unico

[REDACTED]

Oderzo, 22 Aprile 2015

Il perito stimatore  
dott.ssa Luisa Dall'Ongaro

