

PREMESSA INTRODUTTIVA

Il sottoscritto geometra Claudio Foltran, con studio in Santa Lucia di Piave via Distrettuale n.17, libero professionista, iscritto all'albo dei geometri della provincia di Treviso al n. 2345, con provvedimento del giudice dott. Marco Saran, in data 10/10/2019 veniva nominato Esperto Stimatore, nella procedura esecutiva in corso, ai fini della determinazione del valore dei beni pignorati.

DESCRIZIONE DELL' ATTIVITA'

L' Esperto Stimatore dopo aver eseguito in data 15/01/2020 sopralluogo nei beni oggetto di stima con il custode giudiziario, effettuati gli opportuni accertamenti presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Follina (TV) e presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Treviso-, rilascia il seguente elaborato peritale.

Nella presente perizia i beni vengono individuati in due lotti distinti e precisamente:

LOTTO 1: Bene in Comune di Follina (TV), Via Pradegnan n. 9

LOTTO 2: Bene in Comune di Follina (TV), Via Boschilunghi



LOTTO 1

1 – UBICAZIONE E ACCESSIBILITA'

Il bene oggetto di descrizione e verifica si trova nel Comune di Follina (TV), frazione Valmareno, in Via Pradegnan n. 9. Ha accesso e recesso da Via Pradegnan tramite la corte comune mappale n. 574.

2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

-Comune di Follina-

-Catasto Fabbricati-

Sez.A Fg.10 Mappale n.1540 sub.1-2 graffato con il mappale n.1541

sub.1. Via Pradegnan n.6, piano T-1-2, categoria A/3, classe 1, consistenza 11 vani, superficie catastale 280mq.– escluse aree scoperte 278mq., rendita €. 488,57 (abitazione con area scoperta di mq. 19);

Sez.A Fg.10 Mappale n.1541 sub.2. Via Pradegnan n.6, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq., superficie catastale 13 mq., rendita €. 19,47 (garage).

Il fabbricato insiste sui lotti identificati al Catasto Terreni nel foglio n.10 mappale n.1540 -Ente Urbano di mq. 55- e mappale n.1541 -Ente Urbano di mq.110-.

3 – CONFINI

Partendo da nord in senso orario e salvo altri o frazionati, il bene confina con i mappali n.1827 e n.1546, ad est con il mappale n.1546 (fabbricato in aderenza), a sud con il mappale n. 574 (corte comune) mentre ad ovest con il mappale n.571 (fabbricato in aderenza) e con il mappale n.1812.



4 – DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Il bene risulta di piena proprietà per l'intero dell' Esecutato.

TITOLO DI PROVENIENZA

Le unità immobiliari sono pervenute all' Esecutato come segue:

- Ricongiungimento di usufrutto in data 26/05/2005 prot.n.TV0250440 a seguito decesso della madre;
- Atto di cessione di quota e divisione in data 09/04/1981, repertorio n. 14426/3126, ai rogiti del Notaio dr. Giorgio Serra di Conegliano, registrato a Conegliano il 13/04/1981 al n. 643, S.I;
- Dichiarazione di Successione del padre deceduto il 19/03/1980, registrata a Vittorio Veneto il 18/09/1980 n.84/335, trascritta in data 17/11/1980 registro generale n. 25737 - registro particolare n.21432.

5 – TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 23/02/2018 registro generale n. 6261 - registro particolare n. 4648, in virtù di Atto Giudiziario emesso dall' Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. di Treviso, repertorio n. 12250/2017 del 13/12/2017, a favore di "BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC.COOP." con sede in Orsago (TV), codice fiscale 03669140265, contro l' Esecutato.
Pignoramento gravante, per l' intero di proprietà, sul bene sito in Comune di Follina (TV), Via Pradegnan, distinto al Catasto Fabbricati alla Sez. A Fg. 10 Mn. 1540 sub. 1-2 e Mn.1541 sub.1-2.



ISCRIZIONI

- Iscrizione in data 18/07/2007 registro generale n. 34456 - registro particolare n. 9402

Ipoteca volontaria iscritta per la somma complessiva di €. 180.000,00 a favore della “BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA’ COOPERATIVA” con sede a Orsago (TV), codice fiscale 03669140265, contro l’ Esecutato; ipoteca sorta in forza di atto notarile per mutuo fondiario ai rogiti del Notaio dr. Costantino Salvatore di Conegliano (TV) in data 11/07/2007, repertorio n. 11777/2601.

Ipoteca gravante, per l’ intero di proprietà, sul bene sito in Comune di Follina (TV), Via Pradegnan n.6, distinto al Catasto Fabbricati alla Sez.A Fg. 10 Mn. 1540 sub. 1-2 graffiati con il Mn.1541 sub.1 e Mn.1541 sub.2.

- Iscrizione in data 10/06/2010 registro generale n. 20619 - registro particolare n. 4641

Ipoteca volontaria iscritta per la somma complessiva di €. 35.000,00 a favore della “BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA’ COOPERATIVA” con sede a Orsago (TV), codice fiscale 03669140265, contro l’ Esecutato; ipoteca sorta in forza di atto notarile per mutuo fondiario ai rogiti del Notaio dr. Costantino Salvatore di Conegliano (TV) in data 26/05/2010, repertorio n. 13701/3833.

Ipoteca gravante, per l’ intero di proprietà, sul bene sito in Comune di Follina (TV), Via Pradegnan n.6, distinto al Catasto Fabbricati alla Sez.A Fg.10 Mn.1540 sub.1-2 graffiati con il Mn.1541 sub.1 e Mn.1541 sub.2.



6 – DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene è ubicato in Comune di Follina, frazione Valmareno, in prossimità delle principali infrastrutture e servizi.

Il fabbricato, edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, è inserito in un borgo residenziale.

L'edificio, a schiera con i lati est ed ovest in aderenza, si sviluppa su tre piani fuori terra con accesso dalla corte comune -mappale n. 574- (foto n. 1).

La tipologia costruttiva è di tipo tradizionale (rurale) con muratura in parte in sassi e in parte in laterizio e solai in legno.

La copertura del corpo principale è a due falde con manto in coppi tradizionali e le grondaie sono in rame a sezione circolare.

Le murature esterne nel lato sud sono tinteggiate in tinta color pastello (giallo) mentre nel lato nord sono al grezzo (foto n.2-3).

Nel lato sud del fabbricato, al piano terra, in corrispondenza delle forature esterne sono state installate delle tende da sole a cappottina e a bracci (foto n.2).

Il fabbricato complessivamente, nonostante gli anni, si trova in buone condizioni statiche. Le opere di finitura necessitano di manutenzione in quanto usurate e deteriorate. Il bene è di seguito descritto.

Mappale n. 1540 sub. 1-2 graffato con il mappale n.1541 sub.1

-Abitazione con area scoperta-

Trattasi di unità abitativa composta, al piano terra da ingresso, pranzo, cucina, ripostiglio, soggiorno, disimpegno, bagno/lavanderia, locale di sgombero e cantina; al piano primo da tre camere, due bagni, due



ripostigli, due disimpegni e legnaia; al piano secondo da tre locali ad uso soffitta.

Il piano terra è pavimentato con piastrelle in ceramica (foto n.14-15) mentre i locali cantina e sgombero sono pavimentati in graniglia e cemento (foto n.8-10). Il piano primo e il piano secondo sono pavimentati con parquet e listoni in legno (foto n. 20-25-34).

Il pavimento e i rivestimenti delle pareti della cucina e dei bagni sono in piastrelle di ceramica (foto n. 13-18-22-27).

Nella legnaia, al piano primo, i pavimenti e le murature interne sono al grezzo; il soffitto è con travatura in legno a vista ad una falda (foto n.31).

Il piano secondo è mansardato con travatura in legno a vista (foto n.32-34).

Le scale interne che accedono ai piani primo e secondo sono in legno con corrimano in legno (foto n. 11-17-19-23).

Il portoncino d'ingresso è in legno e vetro satinato; le porte interne sono in legno tamburato.

I serramenti esterni sono in parte in legno con vetro camera (foto n.30) e in parte in legno con vetro singolo.

Gli scuri sono in legno di color marrone. I davanzali sono in muratura tinteggiati, alcuni sono rivestiti internamente con tavola di legno o con lastra di marmo.

Nel soggiorno c'è un caminetto con piano e rivestimenti in marmo (foto n. 16).

Nel fabbricato sono presenti un climatizzatore marca Daikin posto nella camera n.1, con macchina esterna posizionata nel lato nord del



fabbricato (foto n. 29-3) e una caldaia marca Liko a gpl nel disimpegno al piano primo (foto n.28).

Attualmente il fabbricato risulta riscaldato con una stufa a legna ubicata nell'ingresso, in prossimità del sottoscala (foto n. 11-12).

L'area scoperta di pertinenza ha una superficie di mq. 19 (mappale n.1540 sub.2) ed è situata nel lato nord del fabbricato. Alla stessa si accede tramite il garage e il locale di sgombero. E' un'area recintata con muretto in cls e soprastante paletti e rete metallica (foto n. 3). Nell'area sono presenti delle tettoie coperte.

Complessivamente le condizioni di manutenzione e usura delle pavimentazioni interne dei locali e delle opere di finitura sono mediocri.

L'unità abitativa ha una superficie commerciale comprensiva delle murature così suddivisa:

- al piano terra di circa mq. 128 con altezze interne di ml.2.35/2.38/2.12;
- al piano primo di circa mq. 141 con altezze interne di ml.2.40/2.50/2.31/2.20;
- al piano secondo mansardato di circa mq. 110 e altezze medie pari a ml.2.35/2.65.

Mappale n. 1541 sub. 2 -Garage-

Trattasi di garage, al piano terra, con accesso diretto dalla corte comune (foto n. 1-5). E' pavimentato con piastrelle in ceramica e il serramento esterno è in alluminio e vetro (foto n. 7).

Nel locale è presente un caminetto (foto n.6).

Ha una superficie commerciale comprensiva delle murature di circa mq.18 e un' altezza interna di ml. 2.40.



7 – DESTINAZIONE URBANISTICA

Attualmente il bene rientra in un' area classificata dal Piano degli Interventi in "Z.T.O. B1" -borghetti-. *Le zone B1 comprendono gli insediamenti e le aggregazioni edilizie di minore valore storico-ambientale aventi carattere urbano.*

8 – CONFORMITA' EDILIZIA

A seguito accertamento presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Follina, non è stata reperita alcuna documentazione relativa al bene pignorato ad eccezione di una richiesta di sistemazione interna in data 29/03/1971 e relativo riscontro da parte del Comune in data 06/04/1971.

9 – DESCRIZIONE SITUAZIONE CATASTALE

A seguito accertamenti presso l' Agenzia delle Entrate –Ufficio Provinciale di Treviso- risulta che il bene è stato denunciato come segue:

- in data 03/02/1994 è stato presentato al Catasto Terreni Tipo Mappale prot.n. 4642/4644;
- in data 13/04/1994 è stata presentata denuncia di accatastamento al Catasto Fabbricati.

Nell'allegato "F" sono state inserite le planimetrie catastali complete di elaborato planimetrico. In quest'ultimo sono rappresentati oltre ai mappali n.1540-1541 anche il mappale n.1542 (bene comune non censibile al mappale n.1541 sub.1-2, area scoperta di mq.20).

10 – DIFFORMITA' RISCONTRATE

L' Esperto Stimatore dopo aver eseguito rilievi metrici sulle unità immobiliari, ha riscontrato alcune differenze rispetto alle planimetrie



catastali e precisamente:

- ricavo di un bagno/lavanderia al posto della dispensa, al piano terra;
- ricavo di una cantina nel locale sgombero, al piano terra;
- lievi modifiche di alcune paretine interne e di alcune forature.

Per queste difformità sarà necessario presentare una pratica edilizia.

Inoltre le tettoie presenti nell'area scoperta di pertinenza e la tettoia costruita in prossimità dell'ingresso del garage (ricadente nell'area comune) dovranno essere demolite.

Fa presente che la valutazione sopra descritta può variare per diversa interpretazione da parte del Tecnico comunale al momento dell'effettiva istruttoria della pratica.

11 – DISPONIBILITA' DEL BENE

L'immobile attualmente è abitato dall'Esecutato.

12 – DIVISIBILITA' DEL BENE

Le unità non sono divisibili in quanto formano un unico lotto.

13 – STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

La determinazione del più probabile valore venale in comune commercio di un bene economico può farsi per via analitica o capitalizzazione dei redditi oppure per via sintetica, adottando i prezzi offerti dal mercato immobiliare praticato in loco mediante appositi sistemi ponderali di confronto. Del resto, in ultima analisi stimare vuol dire confrontare, mediante apposite scale di merito, beni di valore incognito con beni consimili di valore cognito. Nella fattispecie, non essendo verificate tutte le condizioni nelle quali può ritenersi applicabile la stima analitica, si è adottata la stima sintetica e pertanto le indagini sono state rivolte a



conoscere il valore di mercato di beni consimili compravenduti in data recentissima, tenendo conto di tutte le considerazioni derivanti da fatti evidenti ed impliciti che possono concorrere alla formazione del più probabile valore del bene quali: la posizione del lotto, l'accessibilità, e l'esposizione delle unità immobiliari.

VALUTAZIONE

Mn. 1540 sub. 1-2 graffato con il Mn. 1541 sub. 1 -Abitazione-

Piano terra e primo

Mq. 269 x €/Mq. 370,00 = €. 99.530,00

Piano secondo (soffitta)

Mq. 110 x €/Mq. 120,00 = €. 13.200,00

Area scoperta

Mq. 19 x €/Mq. 30,00 = €. 570,00

Mn. 1541 sub. 2 -Garage-

Mq. 18 x €/Mq. 250,00 = €. 4.500,00

Somma totale €. 117.800,00

Le operazioni di confronto hanno condotto a stabilire un valore complessivo del bene di **€. 117.800,00 (diconsi euro centodiciassettemilaottocento/00).**

14 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore di vendita forzata deriva dal valore di mercato considerando le differenze tra l'acquisto di un immobile all' asta rispetto all' acquisto nel libero mercato.

L' Esperto Stimatore per determinare il valore di vendita forzata considera la percentuale del 10% di abbattimento da applicare al valore



di mercato.

Valore di mercato €. 117.800,00 - 10% (percentuale di abbattimento) =

Valore di vendita forzata €. 106.020,00 arrotondato ad **€. 106.000,00**

(diconsi euro centoseimila/00).

QUANTIFICAZIONE DELLE SPESE

L' Esperto Stimatore, per poter stimare e dare un giusto valore al bene ha quantificato le spese necessarie per regolarizzare il fabbricato il tutto così meglio dettagliato:

- Sanzione amministrativa per le opere realizzate in assenza di pratica edilizia, spese tecniche per la presentazione di una pratica al Comune di Follina e denuncia di variazione all'Agenzia delle Entrate di Treviso e diritti vari;

€. 5.000,00

- Spese per demolizione delle tettoie e smaltimento del materiale di risulta.

€. 1.000,00

somma totale €. 6.000,00

VALORE FINALE

Per ottenere il valore definitivo del bene, viene detratto dall'ammontare del valore di vendita forzata, le spese sopra descritte.

Mn. 1540 sub. 1-2 graffato con il Mn. 1541 sub. 1 e Mn. 1541 sub. 2

- Valore di vendita forzata €. 106.000,00

- a sottrarre Spese €. 6.000,00

Valore finale di stima **€. 100.000,00**



15 – RIEPILOGO

Le operazioni hanno condotto a stabilire un valore finale di **€. 100.000,00** (diconsi euro centomila/00).

16 – ELENCO ALLEGATI

A supporto esplicativo della presente perizia di stima del “**LOTTO 1**” sono stati predisposti i seguenti allegati:

- **ALLEGATO “A”**: Estratto mappa aggiornato, Estratto mappa di visura, Vista Aereo Fotogrammetrica
- **ALLEGATO “B”**: Estratto Piano degli Interventi
- **ALLEGATO “C”**: Documentazione fotografica
- **ALLEGATO “D”**: Copia visure Catasto Terreni e Fabbricati
- **ALLEGATO “E”**: Copia visure storiche Catasto Terreni e Fabbricati
- **ALLEGATO “F”**: Copia planimetrie catastali
- **ALLEGATO “G”**: Copia visure ipotecarie
- **ALLEGATO “H”**: Copia note trascrizioni passaggi di proprietà
- **ALLEGATO “I”**: Certificato notarile
- **ALLEGATO “L”**: Copia pratiche edilizie
- **ALLEGATO “M”**: Planimetrie con evidenziate le differenze riscontrate



LOTTO 2

1 – UBICAZIONE E ACCESSIBILITA'

Il bene oggetto di descrizione e verifica è ubicato nel Comune di Follina (TV) e allo stesso si accede da Via Boschilunghi, nella frazione Valmareno.

2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

-Comune di Follina-

-Catasto Terreni-

Fg. 9 Mappale n. 73, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie Ha 1.23.40, reddito dominicale €. 15,93, reddito agrario €. 3,82;

Fg. 9 Mappale n. 99, qualità incolt. prod., classe 2, superficie Ha 0.25.59, reddito dominicale €. 0,40, reddito agrario €. 0,13.

3 – CONFINI

Partendo da nord in senso orario e salvo altri o frazionati il bene confina con i mappali n. 67-106, ad est con i mappali n.139-140, a sud con mappali del Comune di Miane, ad ovest con i mappali n. 163-164-165.

4 – DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Il bene risulta di piena proprietà per l'intero dell' Esecutato.

TITOLO DI PROVENIENZA

Il bene è pervenuto all' Esecutato come segue:

- Atto di cessione di quota e divisione in data 09/04/1981, repertorio n. 14426/3126, ai rogiti del Notaio dr. Giorgio Serra di Conegliano, registrato a Conegliano il 13/04/1981 al n. 643, S.I;
- Dichiarazione di Successione del padre deceduto il 19/03/1980,



registrata a Vittorio Veneto il 18/09/1980 n.84/335, trascritta in data 17/11/1980 registro generale n. 25737 - registro particolare n. 21432.

5 – TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 23/02/2018 registro generale n. 6261 - registro particolare n. 4648, in virtù di Atto Giudiziario emesso dall' Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. di Treviso, repertorio n. 12250/2017 del 13/12/2017, a favore di "BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC.COOP." con sede in Orsago (TV), codice fiscale 03669140265, contro l' Esecutato. Pignoramento gravante, per l' intero di proprietà, sul bene sito in Comune di Follina (TV), distinto al Catasto Terreni Fg. 9 Mappale n.73 e Mappale n.99 .

ISCRIZIONI

- Iscrizione in data 28/01/2015 registro generale n. 2141 - registro particolare n. 293
Ipoteca giudiziale iscritta per la somma complessiva di €. 250.000,00 a favore della "BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP." con sede a Orsago (TV), codice fiscale 03669140265, contro l' Esecutato; ipoteca sorta in forza di atto notarile per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 27/01/2015, repertorio n. 282/2015.
Ipoteca gravante, per l' intero di proprietà, sul bene sito in Comune di Follina (TV), distinto al Catasto Terreni Fg. 9 Mappali n. 73-99.



6 – DESCRIZIONE DEL BENE

I terreni ubicati in Comune di Follina, a confine con il Comune di Miane, sono situati nella dorsale prealpina.

Sono raggiungibili da via Boschilunghi, nella frazione di Valmareno, attraverso una strada boschiva a tratti sconnessa e percorribile con mezzi adeguati.

I terreni in pendenza, sono attualmente adibiti a bosco con diverse essenze arboree con prevalenza di carpini e faggi (foto n.1-2-3-4-5).

7 – DESTINAZIONE URBANISTICA

Attualmente il bene rientra in un' area classificata dal Piano degli Interventi in "Z.T.O. E1 ambientale" che *comprende l'area della Zona di Protezione Speciale –ZPS IT3240024- "Dorsale prealpina tra Valdobbiadene e Serravalle" e le aree di elevato valore naturalistico.*

8 – DISPONIBILITA' DEL BENE

I terreni attualmente sono liberi.

9 – DIVISIBILITA' DEL BENE

Il bene può essere frazionato e venduto a porzioni, ma la convenienza è di venderlo in un unico lotto.

10 – STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

La determinazione del più probabile valore venale in comune commercio di un bene economico può farsi per via analitica o capitalizzazione dei redditi oppure per via sintetica, adottando i prezzi offerti dal mercato immobiliare praticato in loco mediante appositi sistemi ponderali di confronto. Del resto, in ultima analisi stimare vuol dire confrontare,



mediante apposite scale di merito, beni di valore incognito con beni consimili di valore cognito. Nella fattispecie, non essendo verificate tutte le condizioni nelle quali può ritenersi applicabile la stima analitica, si è adottata la stima sintetica e pertanto le indagini sono state rivolte a conoscere il valore di mercato di beni consimili compravenduti in data recentissima, tenendo conto di tutte le considerazioni derivanti da fatti evidenti ed impliciti che possono concorrere alla formazione del più probabile valore del bene quali: la posizione, l'esposizione, l'accessibilità e la coltivazione.

VALUTAZIONE

Mappale n. 73

Mq. 12.340 x €/Mq. 2.50 = €. 30.850,00

Mappale n. 99

Mq. 2.559 x €/Mq. 2.50 = €. 6.397,50

Somma totale €. 37.247,50

Le operazioni di confronto hanno condotto a stabilire un valore complessivo del bene di €. 37.247,50 arrotondato ad **€. 37.000,00** (diconsi euro trentasettemila/00).

11 – RIEPILOGO

Le operazioni hanno condotto a stabilire un valore finale di **€. 37.000,00** (diconsi euro trentasettemila/00).



12 – ELENCO ALLEGATI

A supporto esplicativo della presente perizia di stima del “**LOTTO 2**” sono stati predisposti i seguenti allegati:

- **ALLEGATO “A”**: Estratto mappa aggiornato, Estratto mappa di visura, Vista Aereo Fotogrammetrica
- **ALLEGATO “B”**: Estratto Piano degli Interventi
- **ALLEGATO “C”**: Documentazione fotografica
- **ALLEGATO “D”**: Copia visure Catasto Terreni
- **ALLEGATO “E”**: Copia visure storiche Catasto Terreni
- **ALLEGATO “F”**: Copia visure ipotecarie
- **ALLEGATO “G”**: Copia note trascrizioni passaggi di proprietà
- **ALLEGATO “H”**: Certificato notarile

L' Esperto Stimatore, dichiarandosi fin d'ora disponibile per eventuali integrazioni e/o delucidazioni, ritiene di aver definitivamente completato tutte le operazioni necessarie per la determinazione del valore richiesto dei beni sopradescritti.

Santa Lucia di Piave, li 20 gennaio 2021

L' Esperto Stimatore
geom. Claudio FOLTRAN

