

RELAZIONE DI STIMA

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare n° **473/2018**

Beni in piena proprietà degli esecutati:

LOTTO 1 Lotto di terreno edificabile angolo Via Aldo Moro/Via Monte Rosa
Ponte della Priula frazione di Susegana (TV)

pag. 3

LOTTO 2 Abitazione bifamiliare in Via Aldo Moro nn. 42/44
Ponte della Priula frazione di Susegana (TV)

pag. 12

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Alessandra Burra

Udienza di comparizione delle parti:

18 settembre 2019 ore 10:00



Premessa

Con provvedimento del 04/03/2019 il G.E. dott.ssa Alessandra Burra ha nominato il sottoscritto arch. Luciano Mestriner quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.; in data 12/03/2019 ho depositato con modalità telematica l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento.

Il G.E. ha fissato l'udienza del giorno 18/09/2019 per la comparizione delle parti, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari.

In data 01/07/2019 ho eseguito il sopralluogo assieme al custode del compendio immobiliare pignorato e dell'Esecutato 1.

0_Formazione dei lotti

Si ritiene che i beni pignorati per le caratteristiche di localizzazione e destinazione d'uso siano suddivisibili in due distinti lotti e precisamente:

- LOTTO 1 Lotto di terreno edificabile angolo Via Aldo Moro/Via Monte Rosa
 Ponte della Priula frazione di Susegana (TV);
- LOTTO 2 Abitazione bifamiliare in Via Aldo Moro nn. 42/44
 Ponte della Priula frazione di Susegana (TV).

Si reputa conveniente mantenere come unico lotto l'abitazione bifamiliare considerata la presenza di spazi comuni, promiscuità e difformità edilizie. Tali particolari connotazioni potranno essere definite da due distinti soggetti nella fase preliminare alla presentazione di una singola offerta. Divenuti proprietari del bene potranno presentare in accordo le richieste di suddivisione/variante/sanatoria presso il Comune di Susegana e all'Agenzia delle Entrate (Catasto Fabbricati).

L'attrattiva all'aggiudicazione del bene può manifestarsi inoltre sia da parte di un privato interessato alla fusione delle due unità residenziali in un'unica abitazione, sia da parte di un'impresa interessata alla ristrutturazione e alla successiva alienazione anche frazionata del bene.

Si riportano di seguito le verifiche, gli accertamenti e le valutazioni distinte per singolo lotto.



1_LOTTO 1

Lotto di terreno edificabile

1.1_Ubicazione ed accessibilità del bene

Comune: Susegana frazione Ponte della Priula (TV)

Ubicazione: angolo Via Aldo Moro e Via Monte Rosa

Accessibilità: il terreno è accessibile da un cancello scorrevole ubicato lungo Via Aldo Moro e da un cancello pedonale collocato sul confine con il Lotto 2.

1.2_Identificazione catastale

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Treviso

Catasto terreni

COMUNE DI SUSEGANA (TV)

- Foglio: 40, Particella: 518, Qualità: Seminativo Arborato, Classe: 2, Superficie: mq 720, Reddito Dominicale: € 4,65, Reddito Agrario: € 2,97
- Foglio: 40, Particella: 522, Qualità: Seminativo Arborato, Classe: 2, Superficie: mq 225, Reddito Dominicale: € 1,45, Reddito Agrario: € 0,93

(Allegato 1.1)

1.3_Confini

Nord: particella 740 (Via Aldo Moro);

Est: particelle 740, 514, 1038 (Via Monte Rosa);

Sud: particella 517;

Ovest: particella 703 e 693.

(Allegato 1.2)

1.4_Servitù attive o passive

Relativamente alla particella 522, nel titolo originario di provenienza stipulato dal notaio Marino Broli in data 01/07/1981 Rep. 30810 risulta quanto segue:



...l'appezzamento di terreno compravenduto fa parte della Lottizzazione SPERANDIO, ... l'appezzamento medesimo gode del diritto prediale di passo a piedi e di transito con veicoli di ogni sorta e con qualsiasi mezzo sulle strade della lottizzazione medesima, e dei diritti prediali per tutti i relativi servizi...

Relativamente alla particella 518, nel titolo originario di provenienza stipulato dal notaio Giuseppe Ferretto in data 15/07/1991, repertorio n. 39.458, viene richiamata la servitù di passaggio e transito costituita nell'atto di compravendita stipulato dal notaio Marino Broli in data 30/04/1968, repertorio n. 1450.

Si riporta di seguito quanto stabilito all'art. 9 del suddetto atto:

...Il terreno compravenduto (ora particella 518) comprende, nella sua superficie, quella, sino alla mezzeria, e cioè per una profondità di ml.3 (tre), della costruenda strada di complessivi ml. 6 (sei), che correrà su tutto il lato est dell'appezzamento medesimo.

Tale porzione di terreno così individuata e destinata a strada, è interamente gravata, sin d'ora, da servitù passiva di transito, a piedi e con qualunque mezzo, a favore di tutti i lotti ricavati e ricavandi nella zona, per l'accesso e recesso della via pubblica.

Per contro, l'intero terreno compravenduto gode di analogo diritto di transito su tutta e intera detta strada privata costruenda, e sulle altre della lottizzazione, per l'accesso e recesso predetti.

Resta, inoltre, sin d'ora convenuto che, nel caso il Comune di Susegana richiedesse che la larghezza totale della predetta strada, venga elevata a ml. 8 (otto) la porzione di terreno così gravata da servitù passiva, avrà, a sua volta, la profondità – partendo, parimenti, dal lato est dell'appezzamento medesimo - di ml.4 (quattro)...

1.5_ Ditta intestataria

I beni risultano intestati agli Esecutati 1, 2 ed a persona terza.

Vedi allegato 1.1



1.6_Provenienza del bene

Dalla relazione ventennale redatta dal dott. Paolo Broli di Conegliano in data 02/10/2018 risulta quanto segue:

- anteriormente al ventennio i beni di cui alla presente relazione risultavano a ditta dei signori ... omissis..., per la quota di $\frac{1}{2}$ (una metà) ind. cad.;

(Allegato 1.3)

- con successione legittima in morte del sopracitato signor ...omissis..., apertasi il 19 giugno 1995, giusta denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Conegliano in data 16 novembre 1995, al n. 40/411, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 23 maggio 1996, ai nn. 13201 d'ordine e 10177 particolare, i beni passavano a ditta dei signori ... omissis... per la quota di $\frac{4}{6}$ (quattro sestimi) ind. e *Esecutati 1 e 2* per la quota di $\frac{1}{6}$ (un sesto) ind. cadauno;

- in data 28 giugno 2009, è deceduta la signora ...omissis..., il cui testamento olografo è stato pubblicato con atto ricevuto dal dott. Giuseppe Ferretto, già notaio in Conegliano, in data 12 gennaio 2010, con suoi nn. 112.822 Rep./35.563 Racc.;

- che con detto testamento la signora ...omissis... ha disposto che *“la casa e il terreno dove io vivo e di mia proprietà rimangano per metà a mio figlio Esecutato 2 e per metà ai miei nipoti Esecutati 3 e 4”*.

Dall'analisi dei dati di Conservatoria dei Registri Immobiliari, risulta quindi:

- che con dichiarazione resa il 10 maggio 2011, avanti il Cancelliere del Tribunale di Treviso, Sezione distaccata di Conegliano, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 30 maggio 2011, ai nn. 18932 d'ordine e 12088 particolare, i signori *Esecutati 3 e 4*, figli minori di *Esecutato 1*, hanno reso dichiarazione di accettazione della eredità della signora ...omissis... con il beneficio di inventario;

- che in data 25 luglio 2018, giusta atto ai rogiti del dott. Paolo Talice, notaio in Treviso, suoi nn.88.159 Rep./34.499 Racc., il signor *Esecutato 2* ha reso dichiarazione di accettazione della eredità della suddetta de cuius con il beneficio di inventario;



- che non risulta trascritta la relativa denuncia di successione.

1.7_ Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie

Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli riportate nel certificato notarile redatto dalla dott. Paolo Broli di Conegliano in data 02/10/2018:

1) Trascrizione in data 10/08/2018 n. 29711/20956 U.T. Treviso

Pignoramento a favore della “Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi Soc. Coop.” con sede in Tarzo e a carico degli esecutati;

2) Iscrizione in data 22/02/2007 ai nn. 8893/2261 U.T. Treviso

Ipoteca legale per € 104.627,28 a favore della “RISCOSSIONE UNO S.P.A.” con sede in Torino a carico della sola quota di 1/6 (un sesto) ind. del signor *Esecutato 1*;

3) Iscrizione in data 30/03/2018 ai nn. 10763/1621 U.T. Treviso

Ipoteca giudiziale per € 11.500,00 a favore di “Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi Società Cooperativa” con sede in Tarzo e a carico degli esecutati. Con la precisazione che anteriormente al ventennio si riscontrano accese presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, le seguenti iscrizioni ipotecarie, non rinnovate al ventennio:

- in data 01/10/1986, a nn. 20526/2437;
- in data 05/05/1998, ai nn. 13090/2080.

Dalla stesura del certificato notarile sino al 27/05/2019, data dell'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto, non risultano altre trascrizioni e/o iscrizioni.

(Allegato 1.4)



1.8_Descrizione generale del lotto

Trattasi di un terreno in un'area residenziale ormai satura nel centro urbano di Ponte della Priula.

Il lotto ha una superficie catastale complessiva di mq 945 e risulta delimitato da una recinzione costituita da rete metallica su muretto in calcestruzzo.

L'accesso è garantito da un ampio cancello scorrevole situato lungo Via Aldo Moro; è presente un cancello pedonale sul confine con il Lotto 2.

L'area risulta sistemata a piazzale in ghiaio/pietrischetto e a verde incolto.

Su una platea in calcestruzzo è stato appoggiato un tendone/deposito di circa mq 40 costituito da struttura metallica con rivestimento in telo di PVC.

Suddetta struttura viene considerata temporanea dal Comune di Susegana e quindi l'installazione non risulta soggetta alla richiesta di titolo edilizio. Essendo considerata bene mobile non verrà di conseguenza valutata nella determinazione del valore del bene immobiliare pignorato.

(Allegato 1.5 – 1.6)

1.9_Destinazione urbanistica

L'area ricade nel Piano degli Interventi ATO n. 2 "Ponte della Priula e Colfosco", sia nella Variante n. 2 adottata con D.C.C. n. 8 del 07/03/2019 sia nella variante n. 1 approvata con D.C.C. n. 16 del 30/04/2018, in particolare:

- ZTO C1 – Zone Residenziali di Completamento con indice di densità edilizia (mq/mq) 0,34 e parte in area destinata alla "Viabilità veicolare".

Gli interventi sono normati dall'art. 44 delle Norme Tecniche Operative.

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. N. 11/2004, dalla data di adozione della "Variante n. 2 al Piano degli Interventi" si applicano le misure di salvaguardia.

(Allegato 1.7)



1.10_Conformità

Conformità urbanistica-edilizia

La recinzione è stata realizzata in seguito al rilascio della concessione edilizia n. 191/92 prot. N. 6482 del 04/09/1992.

Dal confronto tra gli elaborati di progetto e quanto realizzato si rilevano alcune lievi difformità: la diversa conformazione planimetrica in corrispondenza del confine con il Lotto 2 e la realizzazione di un cancello pedonale non autorizzato.

Nella concessione edilizia venivano fissate le seguenti modalità costruttive: *“La recinzione di Via Monte Rosa sia arretrata a metri 4 dall’asse strada – verifica dell’Ufficio Tecnico prima dell’inizio dei lavori”*. Dai documenti depositati agli atti del Comune si evince che in data 22/09/1992 è stato eseguito il sopralluogo dell’ufficio tecnico per il posizionamento della stessa.

Ciononostante, dal rilievo eseguito dal sottoscritto, la recinzione risulta posizionata a 3,60 metri dall’asse stradale. Considerato che per le recinzioni finitime la distanza dell’asse è di 3,00 metri, dal confronto tenuto con il Responsabile Area IV Gestione del Territorio si ritiene che il posizionamento attuale sia stato concordato in fase di sopralluogo con i tecnici comunali.

In data 19/06/2003 è stata depositata Denuncia di Inizio Attività per l’intervento di manutenzione straordinaria di accesso carraio con rifacimento pavimentazione e colonnine reggicancello.

Non risultato depositati presso il Comune i certificati di collaudo finale/fine lavori.

(Allegati 1.6 – 1.8)

Sanatoria edilizia

Le valutazioni di seguito esposte, frutto del confronto tenuto con il Responsabile Area IV Gestione del Territorio del Comune di Susegana, devono costituire indicazione di massima poiché i valori stimati potranno subire delle variazioni in funzione anche delle spettanze richieste dal professionista



incaricato e dovranno essere ratificate dal Comune in sede di richiesta di sanatoria edilizia.

Le difformità rilevate si configurano ai sensi della Legge 380/2001 art. 37 quali: *“Interventi eseguiti in assenza o difformità dalla segnalazione di inizio attività e accertamento di conformità”*; il comma 1 riporta: *La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.*

Per la regolarizzazione delle difformità edilizie si stima quindi un costo relativo alle pratiche edilizie, comprensivo degli onorari del professionista incaricato, delle spese, sanzioni ed altri oneri pari ad € 3.000,00.

Si ricorda che l'aggiudicatario ha 120 giorni dal decreto di trasferimento per presentare istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 46 della Legge 380/2001.

Conformità catastale

Dal sopralluogo eseguito si ritiene di poter attestare la conformità della mappa catastale; come riportato al precedente punto 1.5 la descrizione degli intestatari non risulta aggiornata.

(Allegato 1.2)

1.11_Disponibilità dell'immobile

Gli immobili risultano utilizzati dall'Esecutato 1.

1.12_ Stima

Si determina il valore dell'immobile inteso come 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 dei vizi e di ogni altra circostanza concreta.



Il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo attraverso il confronto con beni simili e l'individuazione del comune parametro di confronto (€/mc) opportunamente rettificato con coefficienti correttivi. A tal fine sono stati ricercati atti di compravendita di unità immobiliari vendute negli ultimi due anni, consultato mediatori immobiliari e la tabella dei valori di riferimento delle aree edificabili del Comune di Susegana.

Ai fini della determinazione della consistenza del bene sono state consultate le seguenti fonti bibliografiche e normative: Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Ed. Agenzia del Territorio), Codice delle valutazioni Immobiliari (Ed. Tecnoborsa), D.P.R. n. 138/98, Circolare Ministero LL.PP. n. 12480/1966, Legge n. 392/78.

Nella determinazione del valore unitario per metro cubo della superficie edificabile si è tenuto conto della destinazione e dimensione. Con questo obiettivo e in relazione ai prezzi medi di mercato per transazioni immobiliari di tipologie analoghe, si ritiene di poter assegnare all'unità di superficie come sopra individuata il valore pari a € 95,00/mc.

La volumetria edificabile risulta dal prodotto tra la superficie edificabile, l'indice di densità edilizia e l'indice di conversione.

Considerati:

- superficie area edificabile (escluso area stradale) stimata mq 870,
- indice densità edilizia 0,34 mq/mq,
- indice di conversione da mq/mq a mc/mq pari a 3,60,

risulta una volumetria edificabile di mc 1064,88.

Il valore unitario (€/mc 95,00) moltiplicato per la volumetria edificabile (mc 1064,88) conduce ad un **valore di mercato pari a € 100.000,00 i.c.t.** (euro centomila/00 importo cifra tonda).

Al valore di mercato di € 100.000,00 si detraggono:

- € 20.000,00 per la riduzione dovuta alle caratteristiche della vendita all'asta (20% del valore di mercato);
- € 3.000,00 per costi di sanatoria edilizia.

Il **valore di vendita forzata** risulta quindi pari ad **€ 77.000,00** (euro



settantasettemila/00).

Sarà onere della parte offerente verificare preventivamente alla fase di offerta, a propria cura, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c.

1.13_ Allegati Lotto 1

1.1_Visura catastale;

1.2_Estratto mappa catastale;

1.3_Atti di provenienza dei beni;

1.4_Visura ipotecaria;

1.5_Documentazione Fotografica;

1.6_Rilievo;

1.7_Estratto PR.G. - Certificato Destinazione Urbanistica;

1.8_Titoli edilizi.



2_LOTTO 2

Abitazione bifamiliare

2.1_Ubicazione ed accessibilità del bene

Comune: Susegana - frazione Ponte della Priula (TV)

Indirizzo: Via Aldo Moro nn. 42/44

Accessibilità: il bene risulta facilmente accessibile tramite due cancelli pedonali situati lungo Via Aldo Moro ai civici n. 42 e 44. Una rampa conduce al piano interrato per l'accesso ai garage e locali accessori.

2.2_Identificazione catastale

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Treviso

Catasto fabbricati

COMUNE DI SUSEGANA (TV)

Via Aldo Moro

Sezione: D, Foglio: 2, Particella: 703

- Subalterno 1, Categoria: area urbana, Consistenza: mq 456;
- Subalterno 2, Categoria: C/2, Classe: 2; Consistenza: mq 16, Superficie: mq 20, Rendita € 29,75;
- Subalterno 3, Categoria: C/6, Classe: 1; Consistenza: mq 101, Superficie: mq 101, Rendita € 208,65;
- Subalterno 4, Categoria: A/2, Classe: 2; Consistenza: 6,5 vani, Superficie: mq 139 escluse aree scoperte mq 135, Rendita € 671,39;
- Subalterno 5, bene comune non censibile;
- Subalterno 7, Categoria: lastrico solare;
- Subalterno 8, Categoria: A/2, Classe: 2; Consistenza: 6,5 vani, Superficie: mq 133 escluse aree scoperte mq 128, Rendita € 671,39;

(Allegato 2.1)



2.3_Confini

Nord: particella 693 (Via Aldo Moro);

Est: particelle 518 e 517;

Sud: particelle 868,867 e 704;

Ovest: particella 693 (Via Aldo Moro).

(Allegato 2.2)

2.4_ Servitù attive o passive

Dal titolo di provenienza, atto di compravendita in data 01/07/1981 Rep. 30810 Notaio Marino Broli risulta quanto segue:

...l'appezzamento di terreno compravenduto fa parte della Lottizzazione SPERANDIO, ... l'appezzamento medesimo gode del diritto prediale di passo a piedi e di transito con veicoli di ogni sorta e con qualsiasi mezzo sulle strade della lottizzazione medesima, e dei diritti prediali per tutti i relativi servizi...

(Allegato 2.3)

2.5_ Ditta intestataria

I beni risultano intestati agli Esecutati 1, 2 ed a persona terza.

Vedi allegato 2.1

2.6_Provenienza del bene

Dalla relazione ventennale redatta dal dott. Paolo Broli di Conegliano in data 02/10/2018 risulta quanto segue:

- anteriormente al ventennio i beni di cui alla presente relazione risultavano a ditta dei signori ... omissis..., per la quota di $\frac{1}{2}$ (una metà) ind. cad.;

(Allegato 2.3)

- con successione legittima in morte del sopracitato signor ...omissis..., apertasi il 19 giugno 1995, giusta denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Conegliano in data 16 novembre 1995, al n. 40/411, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 23 maggio 1996, ai nn. 13201 d'ordine e 10177 particolare, i beni passavano a ditta dei signori ...



omissis... per la quota di 4/6 (quattro sestimi) ind. e *Esecutati 1 e 2* per la quota di 1/6 (un sesto) ind. cadauno;

- in data 28 giugno 2009, è deceduta la signora ...omissis..., il cui testamento olografo è stato pubblicato con atto ricevuto dal dott. Giuseppe Ferretto, già notaio in Conegliano, in data 12 gennaio 2010, con suoi nn. 112.822 Rep./35.563 Racc.;

- che con detto testamento la signora ...omissis... ha disposto che *“la casa e il terreno dove io vivo e di mia proprietà rimangano per metà a mio figlio Esecutato 2 e per metà ai miei nipoti Esecutati 3 e 4”*.

Dall'analisi dei dati di Conservatoria dei Registri Immobiliari, risulta quindi:

- che con dichiarazione resa il 10 maggio 2011, avanti il Cancelliere del Tribunale di Treviso, Sezione distaccata di Conegliano, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 30 maggio 2011, ai nn. 18932 d'ordine e 12088 particolare, i signori *Esecutati 3 e 4*, figli minori di *Esecutato 1*, hanno reso dichiarazione di accettazione della eredità della signora ...omissis... con il beneficio di inventario;

- che in data 25 luglio 2018, giusta atto ai rogiti del dott. Paolo Talice, notaio in Treviso, suoi nn.88.159 Rep./34.499 Racc., il signor *Esecutato 2* ha reso dichiarazione di accettazione della eredità della suddetta de cuius con il beneficio di inventario;

- che non risulta trascritta la relativa denuncia di successione.

2.7_ Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie

Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli riportate nel certificato notarile redatto dalla dott. Paolo Broli di Conegliano in data 02/10/2018:

1) Trascrizione in data 10/08/2018 n. 29711/20956 U.T. Treviso

Pignoramento a favore della “Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi Soc. Coop.” con sede in Tarzo e a carico degli esecutati;

2) Iscrizione in data 23/03/2000 ai nn. 11696/1865 U.T. Treviso



Ipoteca per Lire 300.000.000 a favore “Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi Società Cooperativa” con sede in Tarzo, contro i signori ...omissis... per la quota di 4/6 ed *Esecutati 1 e 2* per la quota 1/6 ind.cad.;

3) Iscrizione in data 17/04/2003 ai nn. 15702/35345 U.T. Treviso

Ipoteca per € 200.000,00 a favore “Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi Società Cooperativa” con sede in Tarzo, contro i signori ...omissis... per la quota di 4/6 ed *Esecutati 1 e 2* per la quota 1/6 ind.cad.;

4) Iscrizione in data 22/02/2007 ai nn. 8893/2261 U.T. Treviso

Ipoteca legale per € 104.627,28 a favore della “RISCOSSIONE UNO S.P.A.” con sede in Torino a carico della sola quota di 1/6 (un sesto) ind. del signor *Esecutato 1*;

5) Iscrizione in data 26/06/2013 ai nn. 20072/2668 U.T. Treviso

Ipoteca legale per € 991,986,54 a favore della “EQUITALIA NORD S.P.A.” con sede in Milano a carico della sola quota di 1/6 (un sesto) ind. del signor *Esecutato 1*;

6) Iscrizione in data 30/03/2018 ai nn. 10763/1621 U.T. Treviso

Ipoteca giudiziale per € 11.500,00 a favore di “Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi Società Cooperativa” con sede in Tarzo e a carico degli esecutati. Con la precisazione che anteriormente al ventennio si riscontrano accese presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, le seguenti iscrizioni ipotecarie, non rinnovate al ventennio:

- in data 01/10/1986, a nn. 20526/2437;
- in data 05/05/1998, ai nn. 13090/2080.

Dalla stesura del certificato notarile sino al 18/07/2019, data dell’ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto, non risultano altre trascrizioni e/o iscrizioni.

(Allegato 2.4)



2.8_Descrizione generale del lotto

I beni oggetto della presente relazione sono ubicati in una tranquilla zona residenziale del centro urbano di Ponte della Priula.

Trattasi di una villa bifamiliare sviluppata su un livello rialzato ed un piano seminterrato.

All'epoca della costruzione era stata progettata per accogliere i componenti della stessa famiglia di origine: due distinte abitazioni con locali accessori e aree scoperte in comune.

Tale suddivisione nel tempo è stata modificata in assenza di titoli edilizi e variazioni catastali: alle abitazioni sono stati assegnati alcuni locali accessori ad uso esclusivo mantenendo comunque promiscuo l'utilizzo delle aree scoperte.

La struttura portante del fabbricato è costituita da fondazioni, pilastri, travi in calcestruzzo armato e da solai in laterocemento; i tamponamenti perimetrali sono realizzati in blocchi in laterizio intonacati, il manto di copertura del tetto è in coppi in laterizio corredato da scossaline, grondaie e pluviali in rame.

L'immobile risulta costituito da due unità.

Abitazione lato ovest civico n° 42

Risulta così suddivisa:

- 1) al piano rialzato: ingresso, soggiorno con cucina, due camere, un bagno, un ripostiglio e tre terrazze;
- 2) al piano seminterrato accessibile da scala interna: tre locali, centrale termica, bagno, corridoio e garage.

Abitazione lato est civico n° 44

Risulta così suddivisa:

- 1) al piano rialzato: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, un bagno e tre terrazze;
- 2) al piano seminterrato accessibile da scala interna: garage, un locale, bagno e centrale termica.



Le due unità sono corredate dalle seguenti parti ad uso comune/promiscuo:

Giardino, lastrico solare, rampa di accesso ed area di distribuzione ai garage, area coperta e deposito al piano seminterrato.

Le abitazioni presentano gli stessi gradi di finitura e dotazione di impianti:

- impianto citofono;
- impianto di riscaldamento suddiviso per le due unità con radiatori in acciaio lamellare;
- impianto di climatizzazione monosplit;
- impianto elettrico con frutti di marca primaria;
- impianto antintrusione perimetrale abitazione est;
- porte interne in legno con specchiature cieche o vetrate;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera e scuri;
- portoni basculanti metallici di accesso ai garage;
- pavimenti in ceramica nelle zone giorno, nei bagni e al piano seminterrato;
- pavimenti in parquet di legno nelle camere;
- pavimento in laminato posato su porzione del pavimento di alcuni locali seminterrati dell'abitazione est;
- finitura interna delle pareti con pittura su supporto murario di tipo civile.

Considerati la consistenza dell'immobile, il periodo di costruzione, il suo stato di conservazione ed il tipo di finiture si presuppone che il bene appartenga ad una delle classi energetiche inferiori.

2.9_ Stato di conservazione e manutenzione

Il bene, dichiarato abitabile nell'anno 1988 per la porzione lato est e nel 1996 per la porzione ovest, si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

(Allegato 2.5)



DATI DIMENSIONALI			
Descrizione	Superficie lorda mq	Rapporto mercantile	Superficie commerciale mq
<i>AREA SCOPERTA totale</i>	423		
<i>fino superficie principale</i>	213	0,10	21,30
<i>Eccedente superficie principale</i>	210	0,02	4,20
LASTRICO SOLARE	48	0,10	4,80
PIANO RIALZATO	213	1,00	213
TERRAZZE	31	0,25	7,75
PIANO SEMINTERRATO	241	0,50	120,50
AREA COPERTA SEMINT.	30	0,3	9,00
SOMMANO arrotondati			380,00

(Allegato 2.6)

2.10_Destinazione urbanistica

L'area ricade nel Piano degli Interventi ATO n. 2 "Ponte della Priula e Colfosco", sia nella Variante n. 2 adottata con D.C.C. n. 8 del 07/03/2019 sia nella variante n. 1 approvata con D.C.C. n. 16 del 30/04/2018, in particolare:

- ZTO C1 – Zone Residenziali di Completamento con indice di densità edilizia (mq/mq) 0,34.

Gli interventi sono normati dall'art. 44 delle Norme Tecniche Operative.

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. N. 11/2004, dalla data di adozione della "Variante n. 2 al Piano degli Interventi" si applicano le misure di salvaguardia.

(allegato 2.7)

2.11_Conformità

Conformità urbanistica-edilizia

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Susegana risultano rilasciati i seguenti titoli edilizi relativamente ai beni pignorati:



- Concessione edilizia n. 60/85 del 19/11/1985 prot. n. 3356 per la costruzione di fabbricato residenziale a due alloggi;
- Concessione edilizia n. 346/88 del 31/10/88 prot. 9036 per variante alla concessione edilizia n. 60/85;
- Certificato di abitabilità n. 60/85 variante 346/88 del 17/11/1988 relativa ad un solo alloggio lato Est;
- Concessione edilizia n. 134/90 del 15/10/1990 prot. n. 2407 per la costruzione di recinzione (non è stata comunicata la fine dei lavori);
- Concessione edilizia in sanatoria n. AE 17/93 del 14/02/1994 prot. n. 16459 per modifiche interne;
- Certificato di abitabilità n. 17/93/A del 26/09/96 relativa ad alloggio lato ovest;
- Concessione edilizia n. 336/96 del 24/09/96 per l'esecuzione dei lavori di copertura parziale di tunnel di accesso ai garages;
- Concessione edilizia n. 123/1998 del 13/09/1999 rinnovo per l'esecuzione dei lavori di copertura parziale di tunnel di accesso ai garages (non è stata comunicata la fine dei lavori);
- Denuncia Inizio Attività prot. 12402 in data 25/06/2001 per sostituzione generatore di calore.

Dal confronto tra gli elaborati di progetto e quanto realizzato si rilevano alcune lievi difformità quali:

- diversa realizzazione di pareti interne al piano rialzato;
- costruzione di pareti interne al piano seminterrato;
- esecuzione di alcune varianti planimetriche alla recinzione.

(Allegato 2.8)

Sanatoria edilizia

Le valutazioni di seguito esposte, frutto del confronto tenuto con il Responsabile Area IV Gestione del Territorio del Comune di Susegana, devono costituire indicazione di massima poiché i valori stimati potranno subire delle variazioni in funzione anche delle spettanze richieste dal professionista



incaricato e dovranno essere ratificate dal Comune in sede di richiesta di sanatoria edilizia.

Le difformità rilevate si configurano ai sensi della Legge 380/2001 art. 37 quali: *“Interventi eseguiti in assenza o difformità dalla segnalazione di inizio attività e accertamento di conformità”*; il comma 1 riporta: *La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.*

Per la regolarizzazione delle difformità edilizie si stima quindi un costo relativo alle pratiche edilizie-catastali, comprensivo degli onorari del professionista incaricato, delle spese, sanzioni ed altri oneri pari ad € 5.000,00.

Si ricorda che l'aggiudicatario ha 120 giorni dal decreto di trasferimento per presentare istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 46 della Legge 380/2001.

Conformità catastale

Le difformità interne riscontrate non sono indicate nelle planimetrie catastali. L'aggiornamento delle stesse dovrà avvenire in sede di richiesta di sanatoria edilizia. Il bene risulta comunque identificabile catastalmente.

(Allegato 2.9)

Conformità impianti

In occasione della richiesta di agibilità dell'alloggio ovest sono stati depositati presso il Comune le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici e termo-idraulici.

(Allegato 2.10)

2.12_Disponibilità dell'immobile

Gli immobili risultano occupati dagli Esecutati 1,3,4 residenti al civico n. 42.



2.13_ Oneri condominiali

Trattandosi di unità bifamiliare non risultano oneri condominiali.

2.14_ Stima

Si determina il valore dell'immobile inteso come 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 dei vizi e di ogni altra circostanza concreta.

Il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo attraverso il confronto con beni simili e l'individuazione del comune parametro di confronto (€/mq) opportunamente rettificato con coefficienti correttivi.

A tal fine sono stati reperiti atti di compravendita di unità immobiliari vendute negli ultimi due anni oltre ad aver consultato prezzi di vendita e borsini immobiliari on-line.

Ai fini della determinazione della consistenza del bene sono state consultate le seguenti fonti bibliografiche e normative: Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Ed. Agenzia del Territorio), Codice delle valutazioni Immobiliari (Ed. Tecnoborsa), D.P.R. n. 138/98, Circolare Ministero LL.PP. n. 12480/1966, Legge n. 392/78.

Nella determinazione del valore unitario (per metro quadrato) della superficie commerciale, si è tenuto conto della destinazione, dimensione, vetustà, caratteristiche di finitura e di zona.

Con questo obiettivo e in relazione ai prezzi medi di mercato per transazioni immobiliari di tipologie analoghe, si ritiene di poter assegnare all'unità di superficie come sopra individuata il valore pari a € 750,00/mq che, applicato ad una superficie commerciale dell'abitazione con giardino di mq 380 circa, comporta per l'immobile **un valore di mercato pari a € 285.000,00** (euro duecentottantacinquemila/00).

A suddetto importo si detraggono:

- € 55.000,00 riduzione dovuta alle caratteristiche della vendita all'asta (circa 20% del valore di mercato);



- € 5.000,00 importo stimato costo sanatoria.

Il **valore di vendita forzata** risulta quindi pari ad **€ 225.000,00** (euro duecentoventicinquemila/00).

Sarà onere della parte offerente verificare preventivamente alla fase di offerta, a propria cura, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c.

2.15_ Allegati Lotto 2

2.1_Visura per soggetto;

2.2_ Estratto mappa catastale;

2.3_Atto di provenienza;

2.4_Visura ipotecaria;

2.5_Documentazione fotografica;

2.6_Restituzione grafica del rilievo;

2.7_Estratto Piano Interventi - Estratto Norme Tecniche Operative;

2.8_Titoli edilizi - Agibilità;

2.9_Planimetrie catastali;

2.10_Dichiarazione conformità impianti.



3_ Riepilogo

Beni in piena proprietà degli esecutati

LOTTO 1

Lotto di terreno edificabile angolo Via Aldo Moro/Via Monte Rosa

Ponte della Priula frazione di Susegana (TV)

Valore di vendita forzata: € 77.000,00 (euro settantasettemila/00).

LOTTO 2

Abitazione bifamiliare in Via Aldo Moro nn. 42/44

Ponte della Priula frazione di Susegana (TV)

Valore di vendita forzata: € 225.000,00 (euro duecentoventicinquemila/00).

Tanto riferisce il sottoscritto, ad evasione del ricevuto incarico, e si firma.

Treviso, li 22 luglio 2019

- arch. Luciano Mestriner -

