

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 324/2021

G.E. Dott. Leonardo Bianco

Prossima udienza 14.12.2023

promossa

Intesa Sanpaolo Spa

(con Avv. Giovanni Cattarozzi del foro di Treviso)

contro

ESECUTATO

RELAZIONE PERITALE

Conegliano 14 novembre 2023

Il perito

Geom. Roberto Piccin



INDICE			
0.1 – Premesse.	pag.	4	
0.2 – Formazione dei lotti.	pag.	5	
0.3 – Ubicazione ed accessibilità dei beni	pag.	6	
LOTTO 1			
1.1 – Identificazione catastale	pag.	6	
1.2 – Confini.	pag.	6	
1.3 – Servitù attive e passive.	pag.	7	
1.4 – Ditta intestataria e titolo di provenienza.	pag.	7	
1.5 – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.	pag.	8	
1.6 – Descrizione generale del lotto	pag.	10	
1.7 – Rispondenza alle norme urbanistico edilizie.	pag.	14	
1.8 – Disponibilità dell’immobile.	pag.	16	
1.9 – Situazione di Condominio	pag.	16	
1.10 – Stima del più probabile valore di mercato.	pag.	16	
1.11 – Stima del valore di vendita forzata.	pag.	17	
LOTTO 2			
2.1 – Identificazione catastale	pag.	18	
2.2 – Confini.	pag.	18	
2.3 – Servitù attive e passive.	pag.	18	
2.4 – Ditta intestataria e titolo di provenienza.	pag.	18	
2.5 – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.	pag.	19	
2.6 – Descrizione generale del lotto	pag.	19	
2.7 – Rispondenza alle norme urbanistico edilizie.	pag.	22	
2.8 – Disponibilità dell’immobile.	pag.	22	



TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. **324/2021** promossa da **Intesa Sanpaolo Spa**

Cod. Fisc.: 00799960158 con sede in Torino (TO), Piazza San Carlo n. 156

con Avvocato Giovanni Cattarozzi del Foro di Treviso, con domicilio eletto presso lo studio in Treviso, Via Risorgimento n. 18.

Prossima udienza 14.12.2023 ore 11,00

RELAZIONE DI STIMA

delle unità immobiliari site in Comune di Conegliano, Via XXIV Maggio, 54 e Via Spalato, in proprietà per 1/1 all'esecutato.

0.1 - PREMESSE

Che con ordinanza in data 14.04.2023, inviata a mezzo pec, il G.E. Dott.

Leonardo Bianco nominava quale esperto stimatore, nel procedimento di

cui sopra, il sottoscritto geometra Roberto Piccin nato a Conegliano il

30.10.1959, con studio professionale in Conegliano via Immacolata di

Lourdes 148/7, Codice Fiscale: PCC RRT 59R30 C957D e iscritto al

Collegio dei Geometri della provincia di Treviso al n. 1826, che in data

22.04.2023 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

Il G.E. con lo stesso provvedimento del 14.04.2023 nominava quale

custode del compendio immobiliare pignorato, in sostituzione del

debitore esecutato, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso.

Relativamente ai beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha

provveduto ad effettuare verifiche on-line, all'Agenzia delle Entrate

Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio per la richiesta della

documentazione catastale ed ipotecaria, inoltre ha effettuato ispezioni



presso: Ufficio Tecnico del Comune di Conegliano, al fine di reperire

tutta la documentazione tecnica relativa alle unità immobiliari di proprietà dell'esecutato.

Nel corso del sopralluogo effettuato, preventivamente concordato con il custode, si è controllato, verificato, ripreso con documentazione fotografica e rilievo metrico, le unità in perizia, la loro consistenza, qualità, ubicazione nel contesto urbano e territoriale al fine di palesare al Sig. Giudice l'effettiva realtà dei beni.

La relazione tecnica di stima è articolata secondo la struttura indicata dalle Linee Guida nelle procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Treviso, promosso dalla Consulta Ordini e Collegi professioni tecniche del territorio della Provincia di Treviso.

0.2 - FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerata la disposizione, composizione e destinazione d'uso delle unità immobiliari in esecuzione, consistenti in un garage al piano terra, un alloggio al piano primo e un ulteriore alloggio al piano secondo, in una villa in stile Liberty risalente al 1930 circa, si dispone con il suo impianto originario in tre piani fuori terra. Le facciate sono ordinate ed armoniche nella composizione con le finestrate, i terrazzi, le rientranze e gli aggetti della cornice del tetto. Il fabbricato è dotato di superfetazioni il cui impianto originario però è ancora ben leggibile, con partizione degli ambienti di tre unità abitative ai tre rispettivi piani. Le unità in esecuzione riguardano le unità al piano primo e secondo collegate tra loro anche con parte dell'impiantistica e con una scala posta del locale ingresso dell'unità del piano primo.



Lo scrivente ritiene pertanto di formare due lotti con riferimento alle due unità residenziali e di abbinare il garage (sub. 29) all'unità abitativa del piano primo (Sub. 4). Ritiene altresì che non sussistano i presupposti per una ulteriore divisibilità, che a parere dello scrivente ridurrebbe il valore del compendio e che pertanto i beni pignorati costituiscano due lotti.

0.3 – UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEI BENI

Le unità immobiliari pignorate si trovano in Comune di Conegliano, in Via XXIV Maggio al civico n. 54, con accesso dalla stessa via e da via Spalato.

LOTTO 1

1.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari risultano così censite:

Catasto Fabbricati:

Comune di Conegliano- Sezione E - Foglio 7

Mappale n. 191 Sub. 4 in Viale XXIV Maggio n. 54, piani T-1, Categoria

A/3 – Classe 4 – Consistenza 6,5 vani. - Superficie Catastale totale 112 m²

- Rendita € 580,76. Per la quota di 1/1

Mappale n. 191 Sub. 29 in Via Spalato snc, piano T, Categoria C/6 –

Classe 4 – Consistenza 15 m² - Superficie Catastale totale 17 m². - Rendita

€ 54,85. Per la quota di 1/1

I dati indicati nel pignoramento corrispondendo a quelli attuali e hanno individuato gli immobili del compendio pignorato.

1.2 - CONFINI

L'intero lotto, nel quale insiste il fabbricato in esecuzione, confina a nord ovest con Viale XXIV Maggio, a nord est con Via Spalato, a sud est con



con mappale numero 2264 e a nord ovest con mappali numeri 17 – 173.

1.3 - SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Sul bene pignorato non esistono vincoli di natura storico – artistica, alberghieri, di inalienabilità o di divisibilità né diritti demaniali o usi civici; l'immobile tuttavia è vincolato con grado di protezione 2. Sono classificati in questa categoria gli edifici che – pur non possedendo attributi architettonici o culturali particolarmente significativi – per regole compositive, caratteristiche tipologiche, insediative ed edilizie, presentano parziale interesse architettonico e sono meritevoli di tutela, indipendentemente dall'epoca in cui sono stati realizzati, come disposto dalle N.T.O. del comune di Conegliano a pag. 39.

1.4 - DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA

Immobile in Conegliano Sezione E – Foglio 7 – Particella 191 Sub. 4

1 - Per la quota di 1/2 di piena proprietà in forza di atto per causa morte – accettazione eredità con beneficio di inventario ai rogiti del Notaio Giovanni Ciarini di Vittorio Veneto (TV), in data 15.03.2022 rep. n. 592/466 e trascritto il 24.03.2022 ai n.ri 10.826/7.676.

– Si precisa che l'esecutato ha accettato l'eredità con beneficio di inventario ai sensi dell'art. 484 C.C., del de cuius che era coniugato con figli, i quali hanno rinunciato puramente e semplicemente all'eredità, con atto ricevuto dal Notaio Anna Favarato di Conegliano in data 14.07.2020 rep. n. 18.733 registrato a Treviso il 16/07/2020 al n. 18.481, Serie 1T.

2 – Per la quota di 1/6 di piena proprietà in virtù di atto per causa morte - certificato denunciata successione emesso dall'Ufficio del Registro di Conegliano (TV) in data 01.07.2015 rep. n. 791/9.990/15 e trascritto il



21/08/2015 ai n.ri 24.714/17.616 e accettazione tacita di eredità ai rogiti del

Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano (TV) in data 05.04.2013 rep. n.

120.404/8.730 e trascritto il 02.05.2013 ai n.ri 14.065/8.908.

3 – Per la quota di 1/3 di piena proprietà in virtù di atto per causa morte

- certificato denunciata successione emesso dall'Ufficio del Registro di

Conegliano (TV) in data 08.03.2002 rep. n. 9/462 e trascritto il 11/11/2002

ai n.ri 51.158/36.988 e accettazione tacita di eredità ai rogiti del Notaio

Gian Luigi Bevilacqua di Conegliano (TV) in data 26.02.2003 rep. n.

97.999 e trascritto il 30.04.2013 ai n.ri 13.816/8.730.

Immobile in Conegliano Sezione E – Foglio 7 – Particella 191 Sub. 29

1 – Come precedente punto 1.

2 – Come precedente punto 2.

La Particella 191 Sub. 29 deriva dalla precedente Particella 191 Sub. 15

3 – Per la quota di 1/3, di piena proprietà, divisione ai rogiti del Notaio

Gian Luigi Bevilacqua di Conegliano (TV) in data 26.02.2003 rep. n.

97.999 e trascritto il 20.03.2003 ai n.ri 11.417/7.926.

1.5 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONI:

1. Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario,

concesso con atto ai rogiti del Notaio Ferretto di Conegliano in data

05.04.2013 rep. n. 120.404/41.986 a favore di Banca Popolare di Vicenza –

Soc. Coop. per Azioni Codice Fiscale 00204010243 con sede in Vicenza

(VI) e domicilio ipotecario eletto in Vicenza, Via Battaglione Framarin 18,

per la somma di € 380.000,00 di cui capitale € 190.000,00 gravante sulla

quota di 1/1 di piena proprietà sugli immobili di cui al lotto 1.



2. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso, Codice Fiscale 80027950262 con sede in Treviso (TV), in data 06.12.2013 Rep. n. 4.366/2013, iscritta nei Registri Immobiliari di Treviso in data 17.07.2014 ai numeri R.G. 19.146 - R.P. 2.875 a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige – Wolksbank Soc. Coop. P.A., Codice Fiscale 00129730214, con sede in Bolzano (BZ) e domicilio ipotecario eletto presso lo studio dell'Avv. Massimo Sonogo del Foro di Treviso, in Treviso, Strada Feltrina civico numero 20, per la somma di € 15.000,00 di cui capitale € 11.240,21 gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà sugli immobili di cui al lotto 1.

3. Ipoteca conc. amministrativa/riscossione emesso da Equitalia servizi di riscossione SPA, Codice Fiscale 13756881002 con sede in Roma (RM) e domicilio ipotecario eletto in Treviso Via Monte Grappa civico numero 34, in data 29.07.2016 Rep. n. 1.213/11.316, iscritta nei Registri Immobiliari di Treviso in data 24.08.2016 ai numeri R.G. 28.648 - R.P. 5.098 a favore di Equitalia servizi di riscossione SPA, per la somma di € 66.754,20 di cui capitale € 33.377,10 contro esecutato per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2.

4. Ipoteca conc. amministrativa/riscossione emesso da Equitalia servizi di riscossione SPA, Codice Fiscale 13756881002 con sede in Roma (RM) e domicilio ipotecario eletto in Treviso Via Monte Grappa civico numero 34, in data 29.08.2016 Rep. n. 1.241/11.316, iscritta nei Registri Immobiliari di Treviso in data 07/09/2016 ai numeri R.G. 29.364 - R.P. 5.258 a favore di Equitalia servizi di riscossione SPA, per la somma di € 105.893,58 di cui capitale € 52.946,79 contro esecutato per il diritto di piena proprietà per la



quota di 1/2.

TRASCRIZIONI:

1. Verbale di pignoramento immobili emesso da U.N.E.P. del tribunale di Treviso Codice Fiscale 80005620267 in data 07/08/2021 Rep. n. 4.017, trascritto in data 13.10.2021 ai numeri R.G. 41.240 - R.P. 28.467, a favore di BERICA ABS 4 S.R.L., Codice Fiscale 09022740964, con sede in Milano (MI) con domicilio ipotecario eletto presso lo studio dell'Avv. Silvia Dantini del Foro di Treviso, in Treviso, Via Risorgimento civico numero 18, contro esecutato per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2.

2. Verbale di pignoramento immobili emesso da U.N.E.P. del tribunale di Treviso Codice Fiscale 80005620267 in data 26/10/2022 Rep. n. 6.816, trascritto in data 18/11/2022 ai numeri R.G. 45828 - R.P. 31.693, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., Codice Fiscale 00799960158, con sede in Torino (TO) con domicilio ipotecario eletto presso lo studio dell'Avv. Giovanni Cattarozzi del Foro di Treviso, in Treviso, Via Risorgimento civico numero 18, contro esecutato per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2.

1.6 - DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

Il lotto consta in un alloggio al piano primo in una villa Liberty risalente al 1930 circa; l'assetto originario è ben evidente e dai contorni ben distinti e sporgenti, ben leggibile rispetto ai corpi e alle volumetrie aggiuntesi nel tempo per locali di servizio all'abitazione, nonché da un garage al piano terra inserito in una delle superfetazioni.

Sono stati eseguiti interventi di ampliamento e ristrutturazione, legittimati dalla Concessione edilizia prot. n. 15.185/EP del 10.12.1999.



Opere di risanamento conservativo con adeguamento sismico di 3 unità residenziali compreso vani accessori, autorizzate con permesso di costruire prot. n. 43.155/SU del 25.10.2013, che sono state realizzate parzialmente.

Elegante la composizione architettonica, delle facciate per forometrie, terrazzi, cornici. Mediocre lo stato di manutenzione e conservazione.

L'immobile se pur in posizione periferica, dista circa 2 km dal centro cittadino gode di ottima posizione in quanto vicino a tutti i servizi primari. Il lotto è costituito dai seguenti locali:

- Al piano terra, garage e vano scala comune.

- Al piano primo locale ingresso con scala per accedere all'unità del piano secondo, corridoio-ingresso, camera, soggiorno, cucina con ampia terrazza, antibagno, bagno; dal soggiorno si accede ad un disimpegno dotato di terrazzo dal quale ci si immette in una camera di passaggio per l'ultimo vano che può essere considerato come guardaroba della camera che lo precede.

Le strutture portanti sono costituite da fondazioni continue tipiche dell'epoca, struttura in elevazione in muratura di mattoni pieni e pietra, strutture orizzontali in legno, parte con sovrastante soletta in calcestruzzo ad irrigidimento della struttura; copertura in legno.

Le finiture interne ed esterne sono tipiche dell'epoca con serramenti in legno dotati di oscuri in legno a libro.

I pavimenti dell'abitazione sono in legno con l'esclusione del bagno e della cucina, quest'ultimi dotati di rivestimenti in piastrelle ceramicate di tipologia anni 50 del secolo scorso.



L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria è autonomo con generatore di calore a gas posto nel sottotetto. Il riscaldamento è distribuito da adeguata tipologia con elementi radianti in acciaio.

L'impianto elettrico con quadro contenente gli interruttori di protezione nella norma e di buona qualità. La distribuzione delle linee è stata eseguita sotto traccia.

Abitazione sub. 4 e garage sub. 29 ai piani terra e primo

Piano terra

1 – Garage	m ²	15,57
------------	----------------	-------

Piano Primo

2 – Ingresso	m ²	4,03
--------------	----------------	------

3 – Camera da pranzo	m ²	15,52
----------------------	----------------	-------

4 – Cucina	m ²	9,42
------------	----------------	------

5 – Terrazzo cucina	m ²	6,12
---------------------	----------------	------

6 – Antibagno	m ²	2,22
---------------	----------------	------

7 – Bagno	m ²	4,99
-----------	----------------	------

8 – Soggiorno	m ²	21,08
---------------	----------------	-------

9 – Disimpegno	m ²	10,94
----------------	----------------	-------

10 – Terrazzo disimpegno	m ²	5,30
--------------------------	----------------	------

11 – Camera	m ²	14,60
-------------	----------------	-------

12 – Camera	m ²	8,44
-------------	----------------	------

<i>Totale superfici interne nette complessive</i>	<i>mq.</i>	<i>118,23</i>
--	-------------------	----------------------

Per la determinazione della consistenza dell'immobile, il computo della superficie commerciale omogeneizzata, considera la somma delle



superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali. Per la corte esclusiva, si computa al 2%, mentre per i locali accessori diretti (magazzini e locali di deposito) si quantifica nella misura del 50%; porticati e verande al 35%.

Piano terra

Garage mq. 17,30 x 0,50 = mq. 8,65

Piano primo

Abitazione mq. 112,50 x 1,00 = mq. 112,50

Terrazze mq. 12,37 x 0,35 = mq. 4,33

Superficie omogeneizzata = mq. 125,48

La superficie dell'immobile misurata secondo il criterio SIN (Superficie Interna Netta) misura complessivamente mq. 118,23. La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente dettaglio (superficie omogeneizzata) misura complessivamente mq. 125,48.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di Conegliano, non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerato:

- che lo stesso risulta edificato in data anteriore al 08.10.2005
- che successivamente a tale data non risulta siano stati eseguiti interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.
- Considerati altresì la consistenza dell'immobile (di superficie utile



inferiore a 1000 mq.), il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo

di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di

gestione energetica medio alti, indice di una mediocre qualità energetica.

1.7 - RISPONDENZA ALLE NORME URBANISTICO EDILIZIE.

L'unità edilizia insiste nel Piano degli Interventi del Comune di

Conegliano, nell'ATO 7, Zona T2 Tessuto consolidato (ex Z.T.O. B1 – B2 –

B3). Trattasi di tessuto urbano che presenta delle caratteristiche

morfologiche e tipologiche consolidate, identificabile con il vecchio

centro abitato, a prevalente destinazione residenziale e caratterizzato da

edifici a tipologia differenziata a bassa e ad alta densità edilizia. Tali zone

sono quelle già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e

caratterizzate dalla quasi totale edificazione.

L'immobile è con grado di protezione 2.

Le Norme Tecniche Operative per i fabbricati con Grado di protezione 2

consentono tutte le opere di ripristino necessarie al risanamento

dell'immobile, con l'eliminazione delle superfetazioni e la conservazione

dell'impianto e dei caratteri peculiari esistenti (struttura portante

originaria e modello distributivo), nonché dei materiali d'epoca. Le

ipotesi progettuali dovranno derivare da uno studio accurato

dell'insieme dei testi e delle iconografie, dei caratteri storico ambientali,

non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme

attuali a compimento di parti mancanti o degradate. Gli interventi

devono essere coerenti al complesso delle analisi e dei rilievi e tenere

conto dell'indagine analitica contenuta nelle schede storico documentali.

Dalle indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale di Conegliano è



stata reperita la seguente documentazione:

1 – Concessione Edilizia Prot. 15.185/EP, Pratica n. 207/99 del 10.12.1999, per intervento di ampliamento e ristrutturazione.

2 – Certificato di collaudo statico a firma del Dott. ing. Giacinto Borsoi in data 28.08.2000, depositato presso l'ufficio del Genio Civile in data 29.08.2000 al n. 4.605.

3 – Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte per l'impianto elettrico a firma Morandin Gianpietro di Conegliano depositato in data 16.10.2001.

4 – Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte per l'impianto termoidraulico a firma Zanardo Giuseppe di Conegliano depositato in data 16.10.2001.

5 – Attestazione di agibilità n. 53, Prot. n. 22.465/SU – Pratica n. 207/1999 rilasciata in data 05.05.2009.

6 – Relazione tecnica generale relativa a ristrutturazione edilizia per miglioramento sismico e demolizione e ricostruzione di porzione limitata a firma Dott. ing. Stefano Borsoi in data 08.08.2013.

7 – Tavola comparativa a firma Dott. Arch. Alessandro Bortali depositato presso lo Sportello Unico della Città di Conegliano in data 23.09.2013.

8 – Permesso di costruire Protocollo n. 43.155/SU – Pratica n. 146/13 del 25.10.2013, per opere di risanamento conservativo con adeguamento sismico di n. 3 unità residenziali compreso vani accessori.

Il Permesso di costruire di cui al precedente punto 8, è stato solo parzialmente realizzato, mantenendo per gran parte lo stato iniziale. Tale difformità viene evidenziata nelle tavole grafiche dell'allegato n. 5



(Documenti Urbanistici).

Con quanto sopra premesso, si sono riscontrate difformità tra le planimetrie catastali, lo stato dei luoghi gli elaborati grafici depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Le discordanze rilevate sono sanabili.

1.8 - DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è nel godimento dell'esecutato che ne ha la residenza.

1.9 - SITUAZIONE DI CONDOMINIO

Non sussiste vincolo di condominio.

1.10 - STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Con riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, nell'affrontare il tema specifico, il criterio più opportuno da adottare, si ritiene sia il metodo MCA (Market Comparison Approach) mediante confronto tra immobili simili nel mercato. Metodo integrato, oltre che dalla comparazione finale con valori medi, per immobili similari riscontrati nell'ambito territoriale e da un calcolo tecnico numerico. Detta modalità considera ed elabora elementi specifici dell'immobile (coefficienti di merito) quali: consistenza commerciale, pertinenze, ubicazione, destinazione urbanistica dell'area scoperta, contesto urbano, epoca della costruzione, qualità dei materiali impiegati nelle finiture interne ed esterne, dotazione di impianti tecnologici, tipologia e funzionalità del fabbricato, spazi e distribuzione interni, caratteristica architettonica, stato conservativo, livello manutentivo, nonché degli attuali costi di costruzione e dell'esistenza in zona dei servizi primari e di attività commerciali.



In virtù delle indagini operate è risultato che il mercato dei beni comparabili, per conoscenza professionale del mercato, oltre a interscambio informativo con colleghi ed operatori specifici, comparazione con la banca dati delle quotazioni immobiliari e l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, immobili in recenti esecuzioni, considerata altresì la vetustà del fabbricato si determina un prezzo a metro quadrato di superficie commerciale come sottoindicato.

LOTTO UNO:

Piano terra e primo di unità residenziale (Sub. 4 e Sub. 29)

Superficie commerciale:

mq. 125,48 x € 1.000,00 = € 125.480,00

1.11 - STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo breve rispetto ai tempi di commercializzazione in libero mercato, operando all'asta giudiziaria.

Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene art. 2.922 Codice Civile, tipologia di vendita, difficoltà per accessi all'immobile, tempi per ottenimento del decreto e mancato reddito si stima uno **sconto del 25%** pari ad € 31.370,00.

Sanatoria per le opere eseguite in difformità, sanzione amministrativa e variazione catastale, si stima un costo di € 2.000,00.

Lo scrivente perito stimatore, propone quale prezzo di vendita forzata (€ 125.480,00 – € 31.370,00 = € 94.110,00 – 2.000,00 = € 92.110,00) la somma di € 92.000,00 per arrotondamento.



LOTTO 2

2.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari risultano così censite:

Catasto Fabbricati:

Comune di Conegliano- Sezione E - Foglio 7

Mappale n. 191 Sub. 7 in Viale XXIV Maggio n. 54, piani T-1-2, Categoria

A/3 – Classe 4 – Consistenza 4 vani. - Superficie Catastale totale 70 m² -

Rendita € 357,39. Per la quota di 1/1

I dati indicati nel pignoramento corrispondendo a quelli attuali e hanno individuato gli immobili del compendio pignorato.

2.2 - CONFINI

L'intero lotto, nel quale insiste il fabbricato in esecuzione, confina a nord ovest con Viale XXIV Maggio, a nord est con Via Spalato, a sud est con con mappale numero 2264 e a nord ovest con mappali numeri 17 – 173.

2.3 - SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Descrizione come al punto 1.3 di pag. 7.

2.4 - DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA

Immobile in Conegliano Sezione E – Foglio 7 – Particella 191 Sub. 7

1 - Per la quota di 1/2 di piena proprietà in forza di atto per causa morte – accettazione eredità con beneficio di inventario ai rogiti del Notaio Giovanni Ciarini di Vittorio Veneto (TV), in data 15.03.2022 rep. n. 592/466 e trascritto il 24.03.2022 ai n.ri 10.826/7.676.

– Si precisa che l'esecutato ha accettato l'eredità con beneficio di inventario ai sensi dell'art. 484 C.C., del de cuius che era coniugato con figli, i quali hanno rinunciato puramente e semplicemente all'eredità, con



atto ricevuto dal Notaio Anna Favarato di Conegliano in data 14.07.2020

rep. n. 18.733 registrato a Treviso il 16/07/2020 al n. 18.481, Serie 1T.

2 – Per la quota di 1/6 di piena proprietà in virtù di atto per causa morte

- certificato denunciata successione emesso dall'Ufficio del Registro di

Conegliano (TV) in data 01.07.2015 rep. n. 791/9.990/15 e trascritto il

21/08/2015 ai n.ri 24.714/17.616 e accettazione tacita di eredità ai rogiti del

Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano (TV) in data 05.04.2013 rep. n.

120.404/8.730 e trascritto il 02.05.2013 ai n.ri 14.065/8.908.

3 – Per la quota di 1/3 di piena proprietà in virtù di atto per causa morte

- certificato denunciata successione emesso dall'Ufficio del Registro di

Conegliano (TV) in data 08.03.2002 rep. n. 9/462 e trascritto il 11/11/2002

ai n.ri 51.158/36.988 e accettazione tacita di eredità ai rogiti del Notaio

Gian Luigi Bevilacqua di Conegliano (TV) in data 26.02.2003 rep. n.

97.999 e trascritto il 30.04.2013 ai n.ri 13.816/8.730.

2.5 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONI : Come descrizione al punto 1.5 di pag. 8.

TRASCRIZIONI : Come descrizione al punto 1.5 di pag. 10.

2.6 - DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

Il lotto consta in un alloggio al piano secondo in una villa Liberty

risalente al 1930 circa; l'assetto originario è ben evidente e dai contorni

ben distinti e sporgenti, ben leggibile rispetto ai corpi e alle volumetrie

aggiuntesi nel tempo per locali di servizio all'abitazione.

Sono stati eseguiti interventi di ampliamento e ristrutturazione,

legittimati dalla Concessione edilizia prot. n. 15.185/EP del 10.12.1999.

Opere di risanamento conservativo con adeguamento sismico di 3 unità



residenziali compreso vani accessori, autorizzate con permesso di costruire prot. n. 43.155/SU del 25.10.2013, che sono state realizzate in parziale difformità al progetto.

Elegante la composizione architettonica, delle facciate per forometrie, terrazzi, cornici. Buono lo stato di manutenzione e conservazione.

Il lotto è costituito dai seguenti locali:

- Al piano terra, vano scala comune.

- Al piano primo locale ingresso con scala per accedere all'unità del piano secondo.

- Al piano secondo, disimpegno, ingresso, camera, doppio bagno, disimpegno, studiolo e camera.

Le strutture portanti sono costituite da fondazioni continue tipiche dell'epoca, struttura in elevazione in muratura di mattoni pieni e pietra, strutture orizzontali in legno; copertura in legno.

Le finiture esterne sono tipiche dell'epoca con serramenti in legno dotati di oscuri in legno a libro, le interne sono state oggetto di ristrutturazione nel 2013 con finiture di buona qualità.

L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria è autonomo con generatore di calore a gas posto nel sottotetto. Il riscaldamento è distribuito da adeguata tipologia con elementi radianti in acciaio.

L'impianto elettrico con quadro contenente gli interruttori di protezione nella norma e di buona qualità. La distribuzione delle linee è stata eseguita sotto traccia.

Abitazione sub. 7



Piano Secondo

1 – Disimpegno	m ²	5,44
2 – Ingresso	m ²	5,05
3 – Camera	m ²	12,96
4 – Doppio bagno	m ²	10,45
5 – Disimpegno - studiolo	m ²	15,85
6 – Camera	m ²	13,18
<i>Totale superfici interne nette complessive</i>	<i>mq.</i>	<i>62,93</i>

Per la determinazione della consistenza dell'immobile, il computo della superficie commerciale omogeneizzata, considera la somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.

Piano secondo

Abitazione	mq.	79,00 x 1,00	= mq.	79,00
<i>Superficie omogeneizzata</i>			<i>= mq.</i>	<i>79,00</i>

La superficie dell'immobile misurata secondo il criterio SIN (Superficie Interna Netta) misura complessivamente mq. 62,93. La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente dettaglio (superficie omogeneizzata) misura complessivamente mq. 79,00.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di Conegliano, non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.
Considerato:



- che lo stesso risulta edificato in data anteriore al 08.10.2005 e ristrutturato nel 2013, considerata la consistenza dell'immobile (di superficie utile inferiore a 1000 mq.), il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica medio alti, indice di una mediocre qualità energetica.

Si sono riscontrate difformità tra le planimetrie catastali, lo stato dei luoghi gli elaborati grafici depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Le discordanze rilevate sono sanabili.

2.7 - RISPONDENZA ALLE NORME URBANISTICO EDILIZIE.

Si veda descrizione al punto 1.7 di pag. 14.

2.8 - DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è nel godimento dell'esecutato che ne ha la residenza.

2.9 - SITUAZIONE DI CONDOMINIO

Non sussiste vincolo di condominio.

2.10 - STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Si veda descrizione al punto 1.7 di pag. 16.

LOTTO DUE:

Piano secondo di unità residenziale (Sub. 7)

Superficie commerciale:

mq.	79,00	x €	1.200,00	= €	94.800,00
------------	--------------	------------	-----------------	------------	------------------

1.11 - STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo breve rispetto ai



tempi di commercializzazione in libero mercato, operando all'asta giudiziaria.

Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene art. 2.922 Codice Civile, tipologia di vendita, difficoltà per accessi all'immobile, tempi per ottenimento del decreto e mancato reddito si stima uno **sconto del 25% pari ad € 23.700,00.**

Sanatoria per le opere eseguite in difformità, sanzione amministrativa e variazione catastale, si stima un costo di € 1.600,00.

Lo scrivente perito stimatore, propone quale prezzo di vendita forzata (€ 94.800,00 – € 23.700,00 = € 71.100,00 – 1.600,00 = € 69.500,00) la somma di € 69.500,00.

1.12 - ELENCO ALLEGATI

- 1 *Atto di divisione, rinuncia all'eredità e nota di trascrizione accettazione di eredità con beneficio di inventario.*
- 2 *Estratto di mappa*
- 3 *Estratto di Piano degli Interventi, Grado di protezione e N.T.O.*
- 4 *Visura catastale, elaborato planimetrico e planimetrie catastali.*
- 5 *Documenti urbanistici*
- 6 *Visure ipotecarie: iscrizioni e trascrizioni*
- 7 *Documentazione fotografica*

Conegliano, 14 novembre 2023

Il perito

Geom.Roberto Piccin

