

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G.N. 109/2023 Data udienza: 15/01/2025

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Paola TORRESAN

Promossa da:

[REDACTED]

contro:

ESECUTATO 1 – ESECUTATO 2

Sommario

A) - PREMESSA.....	2
B) - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	2
C) - RISPOSTA AI QUESITI EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.	3
VERIFICA DOCUMENTI DEPOSITATI ex art. 567 c.p.c.....	3
IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI	4
DIVISIBILITA' DEI BENI	5
FORMAZIONE DEI LOTTI.....	5
LOTTO 1.....	6
LOTTO 2.....	10
LOTTO 3.....	17
LOTTO 4.....	23
DATI RIEPILOGATIVI	29
ALLEGATI:.....	29

A) - PREMESSA

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Paola Torresan, in data 07/06/2024 nominava il sottoscritto Domenico Rocco, residente in [REDACTED] iscritto all'ordine degli Architetti di Treviso al n. 122 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Treviso al n. 27, quale esperto stimatore nell'esecuzione in epigrafe per redigere la perizia dei beni pignorati sulla base dei quesiti di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c.. venendogli assegnato l'incarico di:

- verificare la completezza della documentazione ex art. 567, 2°c. c.p.c.;
- acquisire l'atto di provenienza in capo agli esecutati;
- effettuare la formazione dei lotti;
- verificare l'identificazione catastale degli immobili;
- effettuare la descrizione dei beni;
- verificare le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- verificare la regolarità edilizia ed urbanistica;
- verificare servitù ed altri oneri;
- determinare il valore commerciale attuale dei beni.

Lo scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento di rito, per via telematica, in data 21/06/2024.

B) - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 18 settembre 2024, previo accordi con il custode del compendio immobiliare, veniva eseguito un primo sopralluogo nel corso del quale veniva effettuato rilievo metrico e fotografico delle unità immobiliari. Successivamente in data 7 novembre 2024 è stato eseguito sopralluogo per

ulteriore verifica dimensionale dei cespiti e ubicazione dei terreni.

I beni pignorati consistono in n. 2 unità immobiliari ad uso residenziale sviluppate ciascuna su più piani, n. 1 appartamento posto al piano primo di un fabbricato bifamiliare e n. 2 appezzamenti di terreno a bosco.

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico si rendevano necessari:

- accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizi Catastali per l'acquisizione degli estratti di mappa, delle visure e delle planimetrie relative agli immobili oggetto di esecuzione;
- accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare al fine della verifica delle formalità pregiudizievoli, a carico degli esecutati, successive alla documentazione depositata;
- accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Segusino per accesso agli atti, verificare la situazione urbanistico-edilizia, richiedere e successivamente ritirare copia delle pratiche edilizie assentite ed il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alle aree.

Eseguiti accertamenti e verifiche lo scrivente ha provveduto a redigere l'elaborato peritale e ad inviarne bozza alle Parti ed al Custode Giudiziario in data 09/12/2024 dando tempo fino al 24/12/2024 per le eventuali osservazioni.

C) - RISPOSTA AI QUESITI EX ART. 173 bis DISP. ATT. C.P.C.

VERIFICA DOCUMENTI DEPOSITATI ex art. 567 c.p.c.

Nel fascicolo d'ufficio sono presenti i seguenti documenti:

- | | |
|--|--|
| a. | certificato notarile datato 26/04/2023 |
| b. | atto di pignoramento ex art. 2912 c.c. notificato mediante deposito
presso il Comune di Conegliano in data 06/03/2023 |
| L'ulteriore verifica è stata eseguita in data 30/07/2024 presso l'Agenzia
delle Entrate – Territorio- Servizi Catastali ed in data 27/11/2024 presso
l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare. | |

IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

DATI CATASTALI

I beni immobili pignorati risultano così catastalmente censiti:

COMUNE DI SEGUSINO (TV)

N.C.E.U. – Foglio 3

Per l'intero

m.n. 145 sub 3 Valpiana n. 28 p.1, cat. A/3, cl 3, vani 5, R.C.€ 253,06
mq. 69

diritto di 1/3

m.n. 145 sub 1 cat. F/1, mq. 1354

N.C.E.U. – Foglio 11

diritto di 1/3

m.n. 238 sub 1, v.le Italia n. 274 p.T-1-2, cat. A/4, cl 2, vani 8,5, R.C.€
276,56 mq. 199

m.n. 239 p.zza Roma n. 106 p.T-1, cat. A/3, cl 3, vani 7, R.C.€ 354,29
mq. 199

diritto di 1/3

C.T. . – Foglio 8



m.n. 307 bosco alto classe U Ha 0.29.60 RD€ 12,23 RA€ 1,53

m.n. 308 prato arbor. classe 4 Ha 0.13.54 RD€ 2,45 RA€ 2,10

PROPRIETA'

Beni immobili censiti al NCEU al foglio 3° m.n. 145 sub 3 risulta catastalmente intestato per 1/2 ciascuno a:

- ESECUTATO 1
- ESECUTATO 2

Beni immobili censiti al NCEU al Foglio 3° m.n. 145 sub 1, al Foglio 11° m.n. 238 sub 1 e 239, ed al CT Foglio 8 m.n. 307 e 308, risultano catastalmente intestati per 1/6 ciascuno a:

- ESECUTATO 1
- ESECUTATO 2

DIVISIBILITA' DEI BENI

Considerata la tipologia del compendio pignorato, trattandosi di due terreni formanti un corpo unico in quanto adiacenti e di tre abitazioni il sottoscritto ritiene di proporre una vendita frazionata per lotti del compendio.

Vengono quindi individuati n. 4 lotti.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato che i beni pignorati costituiscono entità eterogenee si possono suddividere nei seguenti lotti:

LOTTO N. 1 – Terreni

Comune di Segusino C.T.: - Foglio 8 m.n. 307 e 308

LOTTO N. 2 – Abitazione in Valpiana n. 28

Comune di Segusino N.C.E.U. Foglio 3:

m.n. 145 sub 1 e sub 3

LOTTO N. 3 – Abitazione in v.le Italia n. 274

Comune di Segusino N.C.E.U. Foglio 11:

m.n. 238 sub 1

LOTTO N. 4 – Abitazione in p.zza Roma n. 106

Comune di Segusino N.C.E.U. Foglio 11:

m.n. 239

LOTTO 1

COMUNE di SEGUSINO

C.T.. – Foglio 8

m.n. 307 bosco alto, cl U, superficie m² 2.960, R.D.€ 12,23 R.A.€ 1,53

m.n. 308 prato arborato, cl 4, superficie m² 1.354, R.D.€ 2,45 R.A.€ 2,10

CONFINI

In senso orario procedendo da nord sono:

- Nord m.n. 554, 263, 701
- Est m.n. 676, 309, 310, 339, 337, 341, 381
- Sud m.n. 338, 337, 381, 807
- Ovest m.n. 807, 336 e 554

PROVENIENZA

Il bene è pervenuto agli esecutati per 1/6 ciascuno a seguito dell'atto di successione in forza del seguente atto:

- Atto di donazione in data 10/06/2014, rep. 6884 Notaio Andrea

Zamberlan di Feltre, trascritto a Treviso in data 18/06/2014 ai n.r.i
15625/11377.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla verifica dei certificati ipocatastali prodotti dal creditore precedente, e dalle visure esperite dal sottoscritto in data 27 novembre 2024 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare si sono riscontrate le seguenti trascrizioni ed iscrizioni

Trascrizioni a carico

- Trascrizione in data 03/04/2023 n.ri 12165 RG/8661 RP.

Verbale di pignoramento immobili del 17/03/2023 repertorio N. 1488 Ufficiale Giudiziario di Treviso, trascritto a Treviso il 03/04/2023 ai n.ri 12165 RG/8661 RP. pignorati al foglio 8 del Catasto Terreni del Comune di Segusino i m. n. 307 e 308 per la quota di 1/3 dell'intero contro ESECUTATO 1, ESECUTATO 2, a favore di [REDACTED]

Iscrizioni a carico

- Iscrizione in data 02/07/2014 n.ri 17363 RG/2605 RP.

Ipoteca giudiziale per €. 188.503,58 pari al capitale in dipendenza di decreto ingiuntivo del 26/06/2014 n. 3.304/14 rep. Tribunale di Treviso gravante sugli immobili del foglio 8 m. n. 307 e 308 del Ccatasto Terreni del Comune di Segusino per la quota di 1/3 dell'intero contro [REDACTED] ed a favore di “[REDACTED] con sede a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

SERVITÙ

Sui mappali n. 307 e 308 è costituita servitù di elettrodotto a favore della SNAM SpA con atto notaio Enzo Rossi di Feltre in data 29 ottobre 1992 rep. n. 10862 trascritto a Treviso il 2 dicembre 1992 ai n.ri 30582/23094.

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di due appezzamenti di terreno l'uno adiacente all'altro, privi di recinzione, situati a circa Km. 1,5 dalla chiesetta di S. Barnaba a nord dell'abitato di Segusino.

L'ultimo tratto di strada, per circa 300 metri, risulta essere sterrata percorribile a piedi o con mezzi fuoristrada e l'accesso avviene mediante servitù di passaggio a cavaliere del confine tra vari mappali del foglio 8.

Dalle risultanze catastali le aree hanno forma irregolare con sviluppo da nord a sud per una lunghezza di ml.150 ed una profondità da est ad ovest variabile da un minimo di ml 18 a ml 45.

Le due aree sono lasciate a bosco incolto.

VERIFICA URBANISTICO EDILIZIA

Entrambi i mappali ricadono in:

Zona E1 – Agricola ambientale (art.li 27, 26 N.T.O.)

Gli interi mappali ricadono in ATO 04 Ambito dei boschi e della montagna

L'intero mappale ricade in Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 – art. 136 lett. c) e d) Aree di notevole interesse pubblico (art.38 N.T.O.);

Gli interi mappali ricadono in Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 – art. 142 c.1 lett. g) Zone boscate (art.38 N.T.O.);

Gli interi mappali ricadono in Vincolo idrogeologico/forestale ai sensi del R.D.L. n. 3267/1923 (art. 40 N.T.O.)

Porzione del mappale n. 308 ricade in Fascia di rispetto metanodotto (art.

44 N.T.O.)

L'intero territorio comunale ricade nel vincolo paesaggistico ai sensi dell'Art. 136. del D. Lgs. 42/2004, con "Dichiarazione di *notevole interesse pubblico dell'area prealpina e collinare dell'Alta Marca Trevigiana, compresa tra i comuni di Valdobbiadene e Segusino*" di cui al Decreto in data 30 settembre 2010 del Direttore Regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto, pubblicato sulla G.U. n.245 del 19/10/2010, ai sensi e per gli effetti dell'art.141, comma 2, del D. Lgs. n. 42/2004.

VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Da informazioni assunte presso operatori locali emerge non esservi richiesta per beni consimili considerata l'ubicazione e la destinazione.

Considerata la dimensione, la destinazione d'uso e l'ubicazione si ritiene equo assumere un valore a mq. di €./mq. 1,50.

Al fine di una equa valutazione delle aree si fa ricorso a quanto stabilito dalla Commissione Provinciale di Treviso per la determinazione dell'indennità di espropriazione (art. 41 D.P.R. 08/06/2001 n. 327) per il territorio di Segusino in funzione della coltura:

Bosco alto €./ha 38.000

Prato arborato €./ha 65.000

Il più probabile valore di mercato dei beni è ricercato applicando alla consistenza il valore di riferimento individuato.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = p_i * q_i$$

dove:

p_i = valore unitario

q_i = consistenza del bene.

$$\text{mq. } 2.960 \times \text{€/ha } 38.000 = \text{€. } 11.248,00$$

$$\text{mq. } 1.354 \times \text{€/ha } 65.000 = \text{€. } 8.801,00$$

$$\text{Sommano } \text{€. } 20.049,00$$

VALORE DI 1/3 = €. 6.683,00

VALORE DI REALIZZO DEL BENE

Al fine di una migliore appetibilità dei beni, in considerazione della “vendita forzata”, della carenza di richieste e della parziale proprietà dei beni si ritiene utile determinare un “Valore di Realizzo” mediante una riduzione del 50% del valore indicato al comma precedente.

Ne consegue

$$\text{€. } (6.683,00 - 3.341,50) = \text{€. } 3.341,50$$

Per cui arrotondando si stima:

VALORE DEL LOTTO n. 1 €. 3.300,00 (eurov tremilatrecento/00)

LOTTO 2

COMUNE di SEGUSINO

N.C.E.U. – Foglio 3

BENE 1

m.n. 145 sub 1 cat. F/1, mq. 1354

BENE 2

m.n. 145 sub 3 Valpiana n.28 p.1, cat. A/3, cl 3, vani 5, R.C.€ 253,06 mq. 69

CONFINI

In senso orario procedendo da nord sono:

per l'area BENE 1

- Nord m.n.144, 216, 237 e 238
- Est e Sud m.n. 125
- Ovest m.n.142

Per l'abitazione BENE 2

- Nord, est, sud ed ovest con muratura perimetrale

PROPRIETÀ

Bene immobile censito al N.C.E.U. al Fg 3° m.n. 145 sub1 risulta

catastralmente intestato per 1/6 ciascuno dell'intero a:

- ESECUTATO n. 1
- ESECUTATO n. 2

Bene immobile censito al N.C.E.U. al Fg 3° m.n. 145 sub3 risulta

catastralmente intestato per 1/2 ciascuno dell'intero a:

- ESECUTATO n. 1
- ESECUTATO n. 2

PROVENIENZA

Il bene è pervenuto agli esecutati per ½ ciascuno per quanto riguarda
l'abitazione e per 1/6 ciascuno per quanto riguarda l'area scoperta in forza
del seguente atto:

- Atto di donazione in data 10/06/2014, rep. 6884 Notaio Andrea
Zamberlan di Feltre, trascritto a Treviso in data 18/06/2014 ai n.r.i

15625/11377.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla verifica dei certificati ipocatastali prodotti dal creditore precedente, e dalle visure esperite dal sottoscritto in data 27 novembre 2024 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare si sono riscontrate le seguenti trascrizioni ed iscrizioni

Trascrizioni a carico

- Trascrizione in data 03/04/2023 n.ri 12165 RG/8661 RP.

Verbale di pignoramento immobili del 17/03/2023 repertorio N. 1488 Ufficiale Giudiziario di Treviso, trascritto a Treviso il 03/04/2023 ai n.ri 12165 RG/8661 RP. pignorati al foglio 3 del N.C.E.U. del Comune di Segusino i m. n. 145 sub 1 per la quota di 1/3 dell'intero ed il m.n. 145 sub 3 per la quota dell'intero contro ESECUTATO 1 ed ESECUTATO 2, a favore d [REDACTED] con sede a [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]

Iscrizioni a carico

- Iscrizione in data 02/07/2014 n.ri 17363 RG/2605 RP.

Ipoteca giudiziale per €. 188.503,58 pari al capitale in dipendenza di decreto ingiuntivo del 26/06/2014 n. 3.304/14 rep. Tribunale di Treviso gravante sugli immobili del foglio 3 del N.C.E.U. del Comune di Segusino i m. n. 145 sub 1 per la quota di 1/3 dell'intero ed il m.n. 145 sub 3 per la quota dell'intero contro [REDACTED] ed a favore di “[REDACTED] con sede a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo di un fabbricato a due piani fuori terra ubicata nella località Valpiana a ca. 1 Km. dall'abitato di Milies.

L'area esterna è in comproprietà con l'unità residenziale posta al piano terra e l'accesso al piano primo avviene mediante una scala esterna a cielo aperto.

Attualmente l'unità è allo stato grezzo, priva di serramenti, divisorii interni, impianti e finiture.

Presenta pianta a forma rettangolare con una superficie coperta lorda di mq. 70.

La struttura del fabbricato è del tipo tradizionale con murature in bimattoni intonacati al civile sulla faccia esterna, primo solaio in laterocemento e tetto in legno a due falde.

VERIFICA URBANISTICO-EDILIZIA

Nulla In data 27 luglio 1981 pratica N.80 veniva rilasciata dall'Amministrazione Comunale di Segusino la concessione edilizia n. 430 prot. 2077/81.

In data 12 novembre 2011 veniva rilasciato Permesso di Costruire in sanatoria n. 222.

Dalla verifica effettuata non risultano esserci, rispetto a quanto autorizzato, difformità per quanto concerne i prospetti e le dimensioni pianoalimetrichie ma dovrà essere richiesta l'autorizzazione al fine di portare a termine i lavori concessionati.

VALORE COMMERCIALE DEL BENE

La valutazione avviene per comparazione di beni similari della stessa zona, dell'andamento attuale del mercato immobiliare generale ed in particolar modo locale, della particolare ubicazione dell'unità immobiliare.

Operatori immobiliari in zona propongono unità residenziali sia nell'abitato di Segusino che nei borghi a valori a metroquadro varianti da €. 350,00 per le unità da ristrutturare a €. 900,00 per l'usato abitabile, con la precisazione che da molti mesi vi è offerta ma non richiesta e che ai valori sopra esposti vanno altresì applicati i coefficienti di ubicazione, piano (primo privo di ascensore) e orientamento; coefficienti che nel caso specifico corrispondono a (0,90), (1) cui andrà applicato un ulteriore coefficiente pari a (0,80) in considerazione dello stato grezzo dell'immobile.

Il valore a metroquadro, tenuto conto dello stato grezzo e del costo delle opere di finitura, risulta pertanto: €. 625,00 x 0,90 x 0,80 = €./mq. 450,00.

Il più probabile valore di mercato del bene immobile è ricercato applicando alla consistenza commerciale del bene il valore di riferimento individuato.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$Vm = p_i * q_i$$

dove:

p_i = valore unitario

q_i = consistenza del bene.

$$\text{€/mq} \quad 450,00 \times \text{mq. } 70,00 = \quad \text{€. } 31.500,00$$

Dall'analisi inoltre dei valori espressi dall'osservatorio della banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) relative al 1° semestre dell'anno 2024 per il

territorio di Segusino in zona extraurbana agricola con case sparse si evince
 che per le abitazioni del tipo civile il valore a mq. lordo per lo stato
 conservativo “ottimo” varia da €./mq. 910,00 a €./mq. 1100,00.
 Con provvedimento del 27/07/2007 l’Agenzia delle Entrate ha dato
 attuazione al disposto del comma 307 della legge 27/12/2006 n. 296 in
 merito ai criteri per la determinazione del “*valore normale*” dei fabbricati.
 La fonte di riferimento per il calcolo di detto valore è individuata nella
 banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del
 Territorio (OMI).
 Al punto 1.2. l’allegato al provvedimento riporta testualmente: “.... *Il valore
 normale dell’immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri
 risultante dal certificato catastale ed il valore unitario determinato sulla base delle
 quotazioni immobiliari dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei coefficienti di
 merito relativi alle caratteristiche dell’immobile*”.
 Da tali quotazioni per la determinazione del **valore normale unitario**
 vanno applicati coefficienti che attengono al taglio della superficie, al
 livello di piano ed alla categoria catastale secondo le modalità indicate
 nell’Allegato al provvedimento.
 Per la determinazione del valore normale unitario riporta la seguente
 formula:

$$Valore\ normale\ unitario = Val\ OMI\ MIN + (Val\ OMI_{MAX} - Val\ OMI\ MIN) \times K$$
 Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K_1 (taglio
 superficie) e K_2 (livello di piano) calcolato sulla base della formula: $K = (K_1 + 3 \times K_2)/4$
 Tale calcolo andrà integrato tenuto conto di ulteriori fattori significativi.

L'allegato al provvedimento riporta ulteriori fattori correttivi (moltiplicatori e divisorî) necessari per la valorizzazione degli immobili nuovi o ristrutturati, il tutto per avvicinare il più possibile il valore alle caratteristiche peculiari del singolo fabbricato.

Categoria A/3 m.n. 145 sub 3 di mq. 69,00

a	b	c	d	e	f	g
K1	K2	K	Valore Min	Valore Max	Valore nominale	Valore normale
		(K1+3K2)/4			unitario	f*mq
0,5	0,4	0,425	€ 910,00	€ 1.100,00	€ 990,75	€ 68.361,75

Tale valore, considerato lo stato grezzo dell'immobile, andrà ridotto del 50% ottenendo:

€. 68361,75 x 50% = €. 34.185,87 arrotondato a €. 34.200,00

VALORE DEL BENE

Mediando i valori si ottiene:

€. (31.500,00 + 34.200,00)/2 = **€. 32.850,00**

VALORE DI REALIZZO DEL BENE

Al fine di una migliore appetibilità del bene, in considerazione della "vendita forzata", si ritiene utile determinare un "Valore di Realizzo" mediante una riduzione del 20% del valore indicato al comma precedente.

Ne consegue

€. (32.850,00 - 6.570,00) = €. 26.280,00

Per cui arrotondando si stima:

VALORE DEL LOTTO n. 2 €. 26.000,00 (euroventiseimila/00)

LOTTO 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Abitazione sviluppata su tre piani fuori terra.

Il bene immobile pignorato è così catastalmente censito:

COMUNE di SEGUSINO

N.C.E.U. – Foglio 11

m.n. 238 sub 1, v.le Italia n. 274 p.T-1-2, cat. A/4, cl 2, vani 8,5, R.C.€

276,56 mq. 199

CONFINI

In senso orario procedendo da nord sono:

- Nord strada pubblica
- Est m.n. 239
- Sud strada pubblica
- Ovest m.n. 237

PROPRIETA'

Bene immobile censito al NCEU al Fg 11° m.n. 238 sub 1 risulta catastalmente

intestato per 1/3 a: **ESECUTATO n.1 e ESECUTATO n.2**

PROVENIENZA

Il bene è pervenuto agli esecutati per 1/6 ciascuno a seguito del seguente

atto di donazione in data 10/06/2014, rep. 6884 Notaio Andrea

Zamberlan di Feltre, trascritto a Treviso in data 18/06/2014 ai n.ri

15625/11377

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla verifica dei certificati ipocatastali prodotti dal creditore precedente, e dalle visure esperite dal sottoscritto in data 27 novembre 2024 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare si sono riscontrate le seguenti trascrizioni ed iscrizioni

Trascrizioni a carico

- Trascrizione in data 03/04/2023 n.ri 12165 RG/8661 RP.

Verbale di pignoramento immobili del 17/03/2023 repertorio N. 1488 Ufficiale Giudiziario di Treviso, trascritto a Treviso il 03/04/2023 ai n.ri 12165 RG/8661 RP. pignorati al foglio 11 del N.C.E.U. del Comune di Segusino il m. n. 238 sub 1 per la quota di 1/3 dell'intero contro ESECUTATO 1 ed ESECUTATO 2, a favore di [REDACTED]
con sede a [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]

Iscrizioni a carico

- Iscrizione in data 02/07/2014 n.ri 17363 RG/2605 RP.

Ipoteca giudiziale per €. 188.503,58 pari al capitale in dipendenza di decreto ingiuntivo del 26/06/2014 n. 3.304/14 rep. Tribunale di Treviso gravante sull'immobile al foglio 3 m. n. 238 sub 1 del N.C.E.U. del Comune di Segusino per la quota di 1/3 dell'intero contro [REDACTED] ed a favore di [REDACTED]
con sede a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

VERIFICA URBANISTICO-EDILIZIA

Non sono stati reperiti titoli abilitativi ma solo planimetrie catastali ed il

raffronto dello stato di fatto è stato effettuato con queste ultime.

Dalla verifica effettuata si evidenzia che al piano terra è stato modificato il

vano cucina inglobando parte del m.n. 239 per cui si rende necessario il

rilascio da parte dell'Amministrazione Comunale del Permesso di

Costruire in sanatoria e completamento dell'iter con un nuovo

accastramento.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare posta a nod-ovest del centro urbano di Segusino, in

prossimità della chiesa di Santa Lucia, si sviluppa su due piani fuori terra oltre

ad un sottotetto abitabile e si affaccia a nord su area scoperta di proprietà ed a

sud su via pubblica.

Il piano terra è adibito a zona giorno e vani di servizio, il piano primo a zona
notte mentre il sottotetto è inutilizzato.

Dalla via pubblica si accede ad un ingresso che disimpegna la zona pranzo, dalla

quale si accede alla zona cottura, ad un ripostiglio ed al soggiorno; dal

soggiorno una scala in legno conduce al piano primo composto da due camere

da letto, una stireria, un bagno, una lavanderia oltre ad un piccolo locale adibito

a centrale termica.

Proseguendo con il vano scala si raggiunge un ampio vano caratterizzato da un
tetto in legno a due falde con altezza minima di ml. 2,20 e colmo a ml. 3,90.

Pareti e soffitti del piano terra e primo sono intonacati al civile e tinteggiati, i
pavimenti della zona giorno e notte sono in piastrelle di ceramica a parte delle

quali è stato sovrapposto telo di linoleum.

Le murature perimetrali della soffitta sono lasciate allo stato grezzo.

È dotato di impianto elettrico e di riscaldamento con corpi radianti in ghisa ma non si è potuta constatarne la funzionalità e la rispondenza alle normative.

La superficie linda dell'unità abitativa è di circa m² 179,54 oltre a m² 24,17 di magazzini, m² 51,60 di soffitta e m² 21,50 di corte interna.

Nella tabella di seguito esposta viene effettuato il calcolo della superficie commerciale del bene immobile con utilizzo dei coefficienti di ragguaglio delle superfici secondarie a quella principale come determinati dalla norma UNI 10750/2010 ed ulteriormente integrati da alcuni coefficienti desunti dalle consuetudini locali.

Abitazione: mq. 179,54 x coeff. 1,00 = mq. 179,54

Sottotetto: mq. 51,60 x coeff. 0,30 = mq. 15,48

Ripostigli: mq. 24,17 x coeff. 0,30 = mq. 6,05

Corte interna: mq. 21,50 x coeff. 0,30 = mq. 6,45

Superficie commerciale complessiva mq. 207,52

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi in parte discreto ed in parte scadente.

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo l'unità risultava libera ma manutentata dal comproprietario.

VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Analogamente al lotto n. 2 la valutazione avviene per comparazione di beni similari della stessa zona e dell'andamento attuale del mercato immobiliare.

A tali quotazioni per la determinazione del **valore normale unitario** vanno applicati coefficienti che attengono al taglio della superficie, al livello di piano ed alla categoria catastale secondo le modalità indicate nell'Allegato al provvedimento che per la determinazione del valore normale unitario riporta la seguente formula:

$$Valore\ normale\ unitario = Val\ OMI_{MIN} + (Val\ OMI_{MAX} - Val\ OMI_{MIN}) \times K$$

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2)/4$$

Categoria A/4 m.n. 238 sub 1 di mq. 191

a	b	c	d	e	f	g
K1	K2	K	Valore Min	Valore Max	Valore normale unitario	Valore normale f^*mq
0	0,5	0,375	€ 910,00	€ 1.100,00	€ 981,25	€ 187.418,75
		(K1+3K2)/4			d+(e-d)*c	

Si deve però tener conto della vetustà dell'immobile (edificato ante 1967).

Per tale considerazione al valore sopra determinato va applicato il coefficiente correttivo per vetustà pari a 0,768 e per lo stato conservativo pari a 0,70 ottenendo:

$$\text{€. } 187.418,75 \times 0,768 \times 0,70 = \text{€. } 100.756,32$$

Considerata la comproprietà e la quota eseguita di 1/3 del bene:

$$\text{€. } 100.756,32 \times 1/3 = \text{€. } 33.585,44$$

- Dati desunti da indagini dirette

Il più probabile valore di mercato del bene immobile si ottiene applicando alla

consistenza commerciale del bene il valore di riferimento individuato.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = p_i * q_i$$

dove:

p_i = valore unitario

q_i = consistenza del bene.

$$\text{€/mq} \quad 450,00 \times \text{mq. } 207,52 \times 1/3 = \text{€. } 31.128,00$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$\text{€. } (33.585,44 + 31.128,00)/2 = \text{€. } 32.356,72$$

Arrotondato a **€. 32.400,00**

VALORE DI REALIZZO DEL BENE

Considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare, ed al fine di una migliore appetibilità del bene, in considerazione della comproprietà dello stesso e della “vendita forzata”, la mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero venir riscontrati dopo l’aggiudicazione, si ritiene utile determinare un “Valore di Realizzo” mediante una riduzione del 30% del valore indicato al comma precedente.

Ne consegue

$$\text{€. } (32.400,00 - 9.720,00) = \text{€. } 22.680,00$$

Per cui arrotondando si stima:

VALORE DEL LOTTO €. 23.000,00 (euroventitremila/00)

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il fabbricato è antecedente all’entrata in vigore del D.Lgs. 192/05 del

19/08/2005 e s.m.i. per cui è privo del certificato di prestazione energetica ma considerato lo stato in cui versa si ritiene appartenga alla classe più bassa.

LOTTO 4

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Abitazione posta ai piani terra e primo all'angolo tra viale Italia e via Comandante Amedeo.

I beni immobili pignorati sono così catastalmente censiti:

COMUNE di SEGUSINO

N.C.E.U. – Foglio 11

m.n. 239, p.zza Roma n. 106 p.T-1, cat. A/3, cl 3, vani 7, R.C.€ 354,29 mq. 199

CONFINI

In senso orario procedendo da nord sono:

- Nord strada pubblica
- Est strada pubblica
- Sud strada pubblica
- Ovest m.n. 238

PROPRIETA'

Bene immobile censito al NCEU al Fg 11° m.n. 239 risulta catastalmente intestato per 1/6 ciascuno a: **ESECUTATO n.1 e ESECUTATO n.2**

PROVENIENZA

Il bene è pervenuto agli esecutati per 1/6 ciascuno a seguito del seguente

atto di donazione in data 10/06/2014, rep. 6884 Notaio Andrea Zamberlan di Feltre, trascritto a Treviso in data 18/06/2014 ai n.ri 15625/11377

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla verifica dei certificati ipocatastali prodotti dal creditore precedente, e dalle visure esperite dal sottoscritto in data 27 novembre 2024 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare si sono riscontrate le seguenti trascrizioni ed iscrizioni

Trascrizioni a carico

- Trascrizione in data 03/04/2023 n.ri 12165 RG/8661 RP.

Verbale di pignoramento immobili del 17/03/2023 repertorio N. 1488 Ufficiale Giudiziario di Treviso, trascritto a Treviso il 03/04/2023 ai n.ri 12165 RG/8661 RP. pignorati al foglio 11 del N.C.E.U. del Comune di Segusino il m. n. 239 per la quota di 1/3 dell'intero contro ESECUTATO 1 ed ESECUTATO 2, a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]

Iscrizioni a carico

- Iscrizione in data 02/07/2014 n.ri 17363 RG/2605 RP.

Ipoteca giudiziale per €. 188.503,58 pari al capitale in dipendenza di decreto ingiuntivo del 26/06/2014 n. 3.304/14 rep. Tribunale di Treviso gravante sull'immobile al foglio 11 m. n. 239 del N.C.E.U. del Comune di Segusino per la quota di 1/3 dell'intero contro [REDACTED] ed a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

VERIFICA URBANISTICO-EDILIZIA

Non sono stati reperiti titoli abilitativi ma solo planimetrie catastali ed il raffronto dello stato di fatto è stato effettuato con queste ultime.

Dalla verifica effettuata risultano esserci difformità sia per quanto attiene allo sviluppo planimetrico essendo stata inglobata una piccola parte nell'adiacente mappale n. 238 sia per quanto attiene alla suddivisione degli spazi interni per cui si rende necessario il rilascio da parte dell'Amministrazione Comunale del Permesso di Costruire e completamento dell'iter con un nuovo accatastamento.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare posta a nod-ovest del centro urbano di Segusino, in prossimità della chiesa di Santa Lucia, si sviluppa su due piani fuori terra e si affaccia a nord, est e sud su via pubblica e ad ovest su area scoperta di proprietà di terzi.

Il piano terra è adibito a garage e magazzino, il piano primo ad abitazione.

Dalla via pubblica si accede ad un vano pluriuso e ad un ampio magazzino utilizzato in parte come ricovero automezzi.

Dalla retrostante via Comandante Amedeo si accede al piano primo nel quale sono stati realizzati un soggiorno, una cucina, n. 3 camere da letto un bagno con separato servizio igienico ed un magazzino. Una scala interna in legno collega i due piani.

I pavimenti della zona giorno del piano primo sono in piastrelle di ceramica, nelle camere sono in parchetti di legno posti a correre ed al piano terra quello della stanza pluriuso è in cotto mentre quello del magazzino in cemento lisciato.

Pareti e soffitti del piano terra e primo sono intonacati al civile e tinteggiati.

È dotato di impianto elettrico e di riscaldamento con corpi radianti in acciaio ma non si è potuta constatare la funzionalità e la rispondenza alle normative.

La superficie linda dell'unità abitativa è di circa m² 102,75 oltre a m² 120,38 di magazzini e m² 26,21 di granaio.

Nella tabella di seguito esposta è effettuato il calcolo della superficie commerciale del bene immobile con utilizzo dei coefficienti di ragguaglio delle superfici secondarie a quella principale come determinati dalla norma UNI 10750/2010 ed ulteriormente integrati da alcuni coefficienti desunti dalle consuetudini locali.

Abitazione: mq. 102,75 x coeff. 1,00 = mq. 102,75

Garage/magazzino: mq. 120,38 x coeff. 0,50 = mq. 60,19

Granaio: mq. 26,21 x coeff. 0,30 = mq. 7,86

Superficie commerciale complessiva mq. 170,80

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi in parte discreto ed in parte scadente.

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo l'unità risultava **libera** ma manutentata dal comproprietario.

VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Analogamente al lotto n. 3 la valutazione avviene per comparazione di beni similari della stessa zona e dell'andamento attuale del mercato immobiliare.

A tali quotazioni per la determinazione del **valore normale unitario** vanno applicati coefficienti che attengono al taglio della superficie, al livello di piano ed

alla categoria catastale secondo le modalità indicate nell'Allegato al provvedimento che per la determinazione del valore normale unitario riporta la seguente formula:

$$Valore\ normale\ unitario = Val\ OMI_{MIN} + (Val\ OMI_{MAX} - Val\ OMI_{MIN}) \times K$$

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2)/4$$

Categoria A/3 m.n. 239 di mq. 199

a	b	c	d	e	f	g
		K			Valore normale	Valore normale
K1	K2	(K1+3K2)/4	Valore Min	Valore Max	unitario	f*mq
0	0,5	0,375	€ 910,00	€ 1.100,00	€ 981,25	€ 195.267,75

Si deve però tener conto della vetustà dell'immobile (edificato ante 1967).

Per tale considerazione al valore sopra determinato va applicato il coefficiente correttivo per vetustà pari a 0,768 ottenendo:

$$\text{€. } 195.267,75 \times 0,768 = \text{€. } 149.966,40$$

Si deve inoltre considerare che oltre il 50% della superficie è adibita a garage e magazzini per cui il valore sopra considerato va modificato come di seguito:

$$\text{€. } 149.966,40/2 + \text{€. } 149.966,40/2 \times 50\% = \text{€. } 112.454,80$$

Considerata la comproprietà e la quota eseguita di 1/3 del bene:

$$\text{€. } 112.454,80 \times 1/3 = \text{€. } 37.484,93$$

- Dati desunti da indagini dirette

Il più probabile valore di mercato del bene immobile si ottiene applicando alla consistenza commerciale del bene il valore di riferimento individuato.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$Vm = p_i * q_i$$

dove:

p_i = valore unitario

q_i = consistenza del bene.

$$\text{€/mq} \quad 450,00 \times \text{mq. } 170,80 \times 1/3 = \text{€. } 25.620,00$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$\text{€. } (37.484,93 + 25.620,00)/2 = \text{€. } 31.552,47$$

Arrotondato a **€. 31.500,00**

VALORE DI REALIZZO DEL BENE

Considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare, ed al fine di una migliore appetibilità del bene, in considerazione della comproprietà dello stesso e della “vendita forzata”, la mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero venir riscontrati dopo l’aggiudicazione, si ritiene utile determinare un “Valore di Realizzo” mediante una riduzione del 30% del valore indicato al comma precedente.

Ne consegue

$$\text{€. } (31.500,00 - 9.450,00) = \text{€. } 22.050,00$$

Per cui arrotondando si stima:

VALORE DEL LOTTO €. 22.000,00 (euroventidue mila/00)

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il fabbricato è antecedente all’entrata in vigore del D.Lgs. 192/05 del 19/08/2005 e s.m.i. per cui è privo del certificato di prestazione energetica

ma considerato lo stato d'uso si ritiene appartenga alla classe più bassa.

DATI RIEPILOGATIVI

LOTTO	VALORE COMMERCIALE	PREZZO BASE D'ASTA
1	6.683,00 €	3.300,00 €
2	32.850,00 €	26.000,00 €
3	32.400,00 €	23.000,00 €
4	31.500,00 €	22.000,00 €
SOMMANO	103.433,00 €	74.300,00 €

Treviso, 27/12/2024

L'Esperto Stimatore

arch. Domenico Rocco

ALLEGATI:

COMUNI A TUTTI I LOTTI

- 1 - Dati esecutati
- 2 - Atto di provenienza
- 3 - Visura catastale
- 4 - Ispezione ipotecaria al 27/11/2024

LOTTO 1

- 1 - Estratto di mappa
- 2 - Certificato di destinazione urbanistica
- 3 - Documentazione fotografica
- 4 - Scheda per vendita

LOTTO 2

- 1 - Estratto di mappa**
- 2 - Planimetrie catastali**
- 3 - Titoli abilitativi**
- 4 - Rilievo**
- 5 - Documentazione fotografica**
- 6 - Scheda per vendita**

LOTTO 3

- 1 - Estratto di mappa**
- 2 - Planimetrie catastali**
- 3 - Rilievo**
- 4 - Documentazione fotografica**
- 5 - Scheda per vendita**

LOTTO 4

- 1 - Estratto di mappa**
- 2 - Planimetrie catastali**
- 3 - Rilievo**
- 4 - Documentazione fotografica**
- 5 - Scheda per vendita**

