

## **TRIBUNALE DI TREVISO**

### **Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione Immobiliare n. 37/2022**

promossa da

**YODA SPV S.r.l.** con Avv.to Stefano Meneghini

**Giudice dell'Esecuzione:** dr. Paola Torresan

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

**data giuramento esperto:** 23.12.2022

**data prossima udienza:** 28.06.2023

### **ELABORATO PERITALE**

#### **PREMESSA**

Le operazioni peritali si sono svolte con regolarità, rispettando i tempi assegnati dal G.E. Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 15 Maggio 2023, alla presenza dell'incaricato per il custode nominato Aste 33 di Treviso.

#### **1.0 FORMAZIONE LOTTI**

Considerate le caratteristiche dell'immobile, costituito da un'abitazione, e da un'area scoperta di pertinenza, la sottoscritta ritiene che lo stesso costituisca un unico lotto.

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

COMUNE: REVINE LAGO

INDIRIZZO: Via Sottocroda n. 59

ACCESSIBILITA': direttamente da Via Sottocroda attraverso un accesso pedonale con scala in pietra e un vialetto inerbito in pendenza

#### **1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI REVINE LAGO – H253

Catasto Fabbricati - Sez. B - FOGLIO 9:

**m.n. 1** – sub 1 – F1 – mq 80

**m.n. 1** – sub 2 - P T-1-2 – Cat. A/3 – Cl. 2 – consistenza vani 6 – sup. cat. totale 154 mq –  
sup. cat. escluse aree scoperte 150 mq - R.C. € 340,86

L'immobile è eretto nel m.n. 1 del Fg. 17 del Catasto Terreni, ente urbano di 150 m<sup>2</sup>.

#### **1.3 CONFINI DEL LOTTO**

Al Catasto Terreni il lotto confina partendo da nord e proseguendo in senso orario con altro foglio (o comune???) mm.nn. 1520, 1472, 1522, 1521, 1473 e 22.

#### **1.4. SERVITU'**



Nell'atto di compravendita ed in quello di donazione si riporta che esistono servitù attive e passive costituite con atto in data 02.09.1985 di rep n. 57.285 Notaio dr. Giovanni Brusadin di Vittorio Veneto.

## **1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA**

### Ditte intestatarie

Esecutato n. 1 e esecutato n. 2 per l'intero della piena proprietà.

### Titoli di provenienza

- 1) All'esecutato n. 1 il bene è pervenuto per l'intero della piena proprietà con Atto di compravendita del 15.05.1990 di rep. 39584 Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto (TV), trascritto a Treviso il 12.06.1990 ai nn. 15129/11197.
- 2) All'esecutato n. 2 il bene è pervenuto per ½ della quota di piena proprietà con Atto di donazione del 18.09.2006 di rep. 103304 Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano, trascritto a Treviso il 13.10.2006 ai nn. 50837/28833.

## **1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE**

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base del certificato notarile del aggiornato al 14.07.2014.

1. Trascrizione in data 02.02.2022 ai nn. 3201/2231  
Atto di pignoramento immobiliare in data 07.01.2022 di rep. 6899 Ufficiale Giudiziario di Treviso a favore di YODA Spv S.r.l. con sede a Conegliano (TV) – C.F. 05111630264 - e contro l'esecutato n. 1 e l'esecutato n. 2 per la quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili sopradescritti;
1. Iscrizione in data 14.04.2004 ai nn. 15954/3729  
Ipoteca volontaria in forza di contratto di mutuo in data 16.06.2004 di rep. 93572, Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano (TV), per complessivi € 110.000,00, capitale € 55.000,00 a favore di Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo S.P.A. con sede a Padova (PD) – C.F. 02089931204 - e contro l'esecutato n. 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà in comunione legale degli immobili sopradescritti.
2. Iscrizione in data 18.10.2006 ai nn. 51564/13257  
Ipoteca volontaria in forza di contratto di mutuo in data 18.09.2006 di rep. 103305, Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano (TV), per complessivi € 60.000,00, capitale € 30.000,00 a favore di Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo S.P.A. con sede a Padova (PD) – C.F. 02089931204 - e contro l'esecutato n. 1 e l'esecutato n. 2 per la quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili sopradescritti.
3. Iscrizione in data 11.07.2018 ai nn. 24594/3944  
Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da Ruolo e addebito esecutivo in data 09.07.2018 di rep. 2265/11318 Agenzia delle Entrate/Riscossione di Roma – C.F. 13756881002 - per complessivi € 84.686,82, capitale € 42.343,41 a favore di Agenzia delle Entrate/Riscossione con sede in Roma – domicilio ipotecario eletto in Treviso Viale Monte Grappa n. 34 - e contro l'esecutato n. 1 per la quota di ½ della piena proprietà degli immobili sopradescritti, oltre ad altri.

## **1.7 DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Il lotto è ubicato nel borgo di Sottocroda, frazione del comune di Revine Lago, situato



alle prime pendici delle Prealpi Trevigiane e formato da un insieme di abitazioni, prevalentemente in pietra, realizzate a distanza molto ravvicinata l'una dall'altra e raggiungibili dalla strada principale via Marconi tramite una strada asfaltata molto stretta. Il lotto è costituito da un edificio abitativo a tre piani fuori terra, e da un'area scoperta di pertinenza non recintata e con accesso esclusivamente pedonale direttamente da via Sottocroda attraverso dei vialetti inerbiti intervallati da scalini in pietra.

#### Abitazione (m.n. 1 – sub 2)

L'abitazione ha fondazioni in c. a., struttura portante in muratura, solai in laterizio e c.a. e manto di copertura in coppi.

Il piano terra è composto da una cucina con caminetto, un soggiorno, un disimpegno ed un bagno; il piano primo è composto da un disimpegno, un bagno, un locale guardaroba, una camera doppia e da una terrazza realizzata sul fronte sud; il piano secondo sottotetto è composto da un disimpegno, un locale adibito a camera singola, un locale adibito a stireria ed un terrazzino esterno non accessibile attraverso porte-finestre; i piani sono collegati tra loro da una scala interna in legno.

Le altezze dei locali variano al piano terra tra m 2,30 del bagno e m 2,40 del soggiorno, al piano primo tutti i locali hanno altezza di m. 2,36 e al piano secondo altezza pari a m 2,02.

La superficie lorda dei locali abitativi, al piano terra, è di m<sup>2</sup> 66,13. La superficie lorda dei locali abitativi al piano primo è pari a m<sup>2</sup> 59,83 a cui si aggiunge la superficie lorda della terrazza (m<sup>2</sup> 11,85) per un totale pari a m<sup>2</sup> 71,68.

La superficie lorda del piano secondo-sottotetto è di m<sup>2</sup> 59,83 a cui si aggiunge la superficie lorda della terrazza (m<sup>2</sup> 7,90) per un totale pari a m<sup>2</sup> 71,68.

I pavimenti del piano terra sono in piastrelle di pietra, quelli dei bagni in piastrelle di ceramica di varie forme, quelli del piano primo e del piano secondo sono in listoni di legno. Parzialmente le pareti del bagno e della cucina sono rivestite in piastrelle di ceramica, quelle degli altri locali sono intonacate e tinteggiate. I serramenti per finestra sono in legno e vetro camera.

All'ingresso sono presenti un portoncino in legno e vetro e degli oscuri esterni in legno; i serramenti esterni sono costituiti da oscuri in legno.

Il fabbricato è allacciato alle reti idrica ed elettrica. Gli impianti presenti sono: impianto di approvvigionamento di acqua potabile, impianto idrico-sanitario ed impianto elettrico.

L'impianto di riscaldamento, costituito da termosifoni come corpi scaldanti e da una nuova caldaia a condensazione è alimentato da GPL che viene fornito da un bombolone presente all'esterno dell'abitazione e montato su terreno che l'esecutato n. 1 ha in comproprietà con n. 3 fratelli; la raccolta di acque bianche e acque nere avviene su vasche Imhoff.

Gli stati di conservazione e manutenzione sono buoni in quasi tutti i locali ad eccezione del bagno al piano terra e del soggiorno ove si segnala la presenza di estesi depositi di muffa nelle pareti e nei soffitti.

#### Area scoperta (m.n. 132 – sub 1; m.n. 38 C.T.)

L'area scoperta di pertinenza è costituita da una piccola porzione di terreno posta prevalentemente a sud, ad est e a nord dell'abitazione, attualmente inerbita. Ad ovest la muratura della casa costituisce il confine con le proprietà di terzi. L'area scoperta non è recintata su nessun lato.



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

### **1.8.1 Destinazione urbanistica**

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente, il P.A.T.I. (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) che racchiude diversi comuni limitrofi, il lotto ricade in zona - Centro Storico ATO R 1.3 (zona collinare di Revine Lago) non soggetto a vincolo paesaggistico e all'interno del P.G.R.A, normata dall'Art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T.I.

Il Comune di Revine Lago ha attribuito all'edificio, identificato con il numero S071 nelle Schede del vigente strumento urbanistico, la categoria di intervento con grado di protezione 5: edifici con nessun valore storico-testimoniale.

### **1.8.2 Conformità edilizia ed urbanistica**

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Revine Lago è stata reperita la seguente documentazione riguardante l'immobile:

- Autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria di prot. n. 913 del 20.05.1981;
- Concessione gratuita per opere edilizie n. 754 di prot. 1995 del 05.01.1983 per ristrutturazione di un fabbricato con ampliamento per ricavare un'abitazione unifamiliare e relative tavole di progetto;
- Concessione gratuita per opere edilizie n. 917 di prot. 1803 del 08.10.1990 per lavori di ristrutturazione fabbricato e relative tavole di progetto;
- Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia ai fini abitativi per il completamento delle opere edilizie di ristrutturazione del fabbricato aziendale residenziale n. 2002/171 di prot. n. 433 – pratica 277 del 14.01.2002 e relative tavole di progetto;
- Dichiarazione di agibilità del 27.12.2004 – pratica n. 277 di prot n. 52;
- Denuncia di inizio attività edilizia del 30.12.2005 installazione serbatoio GPL.

Nell'abitazione il sopralluogo ha evidenziato, rispetto alle tavole allegate alle concessione presentata nel 1990, alcune difformità che riguardano, all'interno dell'abitazione, lo spostamento di alcuni muri e all'esterno variazioni della forometria e di tutti i prospetti, così come indicato nelle tavole comparative allegate alla presente perizia.

A seguito del colloquio con il Tecnico comunale si può concludere che tali difformità, poiché non si è riscontrato un aumento di volume, sono sanabili mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria, con il pagamento di una sanzione amministrativa.

Per la regolarizzazione delle difformità riguardanti il fabbricato abitativo si stima un costo relativo alle pratiche edilizie e catastali, comprensivo degli onorari del professionista e delle spese, oltre IVA e oneri di legge, sanzioni e diritti di segreteria pari circa ad € 3.500,00.

Quanto indicato costituisce un semplice giudizio di stima.

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

## **1.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili sono occupati dagli esecutati con la propria famiglia.



## 1.10 DIVISIBILITA'

Considerate la tipologia e la consistenza dell'immobile non risulta economicamente conveniente una sua divisione.

## 1.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La consistenza degli immobili, tenuto conto di quanto sopraesposto, è data dalla superficie commerciale degli stessi, per un totale arrotondato di m<sup>2</sup> 152, ottenuta dalla somma dei valori attribuiti al fabbricato abitativo e all'area scoperta, utilizzando i seguenti valori mercantili:

- il 100% della superficie lorda abitativa pari a m<sup>2</sup> 125,96;
- il 20 % della superficie del piano sottotetto pari a 11,96
- il 30% dei terrazzini pari a m<sup>2</sup> 5,9;
- il 10 % dell'area scoperta (80 mq) in % alla superficie principale pari a m<sup>2</sup> 8,00;

### Considerazioni estimative

La determinazione del più probabile valore di mercato deriva dalla comparazione diretta di beni simili tra loro.

Nel caso specifico il valore commerciale del lotto è dato dalla somma dei valori attribuiti al fabbricato abitativo con relativa area scoperta di pertinenza.

Date la peculiarità degli immobili costituenti il lotto, la ricerca effettuata non ha permesso di reperire sul mercato immobiliare un discreto numero di immobili comparabili, con caratteristiche analoghe sotto il profilo della tipologia distributivo, tipologico e per vetustà.

Tuttavia, da informazioni assunte presso agenzie immobiliari e da database si evidenzia che il mercato immobiliare relativo ad immobili residenziali in zona periferica si attesta in media sul valore di €/m<sup>2</sup> 900,00.

Per giungere al più probabile valore di mercato dell'immobile in questione è necessario effettuare le opportune correzioni in relazione alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Si dovranno pertanto considerare i seguenti aspetti correttivi: lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche, le dotazioni e la qualità del fabbricato, le finiture, la presenza o meno di alcuni impianti, la viabilità, gli accessi, e le attuali condizioni di mercato nella zona.

Il valore indicato sopra, pertanto, verrà diminuito, applicando un deprezzamento pari al 30 %, in ragione dei seguenti aspetti decrementali: tipologia dell'abitazione, classe energetica bassa, altezze dei locali sia al piano terra che al piano primo comprese tra m 2,36 e m 2,40, locale sottotetto non abitabile, posizione ravvicinata con altre abitazioni, difficoltà di accesso pedonale, impossibilità di accesso carraio ed assenza di garage, ristretta superficie dell'area scoperta, arrivando ad un valore unitario di €/m<sup>2</sup> 630,00.

Pertanto: superficie commerciale complessiva arrotondata m<sup>2</sup> 152 x €/m<sup>2</sup> 630,00 = € 95.760,00.

Valore di mercato arrotondato € 95.700,00.

A tale valore vanno sottratti i costi come sopra riportati per la pratica di regolarizzazione edilizia valutati in complessivi € 3.500,00.

Si considera pertanto un valore di mercato finale di € 92.200,00.

## 1.12. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore degli immobili è inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente



essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta.

Pertanto per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il valore medio di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 20%, ottenendo un valore arrotondato del lotto a base d'asta di € 73.700,00.

Si ricorda che sarà onere di parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Oderzo, 27 Maggio 2023

l'esperto stimatore  
dr. agr. Luisa Dall'Ongaro

