

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da
POP NPLS 2020 S.R.L.

ESEC. IMM.RI R.G. 462/2022

Giudice: dott. Leonardo BIANCO

CTU: geom. Nello CASAGRANDE

RAPPORTO DI STIMA



INDICE

0.00 PREMESSA	3
1.00 LOTTO UNICO	4
1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE	4
1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
1.03 CONFINI.....	4
1.04 SERVITU' E VINCOLI	4
1.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA	5
1.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE	5
1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE.....	5
1.08 DESCRIZIONE DEI BENE.....	7
1.09 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	8
1.10 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI	8
1.11 DIVISIBILITA'	9
1.12 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	9
1.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA	10
1.14 CONCLUSIONI	10
ALLEGATI.....	11



1.00 PREMESSA

Con provvedimento in data 14.10.2023 il Giudice Esecutore dott. Leonardo Bianco ha nominato il sottoscritto Nello CASAGRANDE geometra libero professionista, con studio in Conegliano via Berto Barbarani 16, iscritto al n. 2020 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso, quale perito stimatore dei beni immobili in capo all'esecutato 1 nel Comune di Follina (TV) e di seguito descritti.

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è composto da una abitazione contigua, sita in via Marino De Mari n. 11 a Follina (TV); trattandosi di una unità abitativa singola viene formato un unico lotto.

Esperite le indagini preliminari, compiuti i sopralluoghi del caso ed assunte le necessarie informazioni, si riporta nel seguito della presente relazione il risultato della stima eseguita.



LOTTO UNICO

Beni siti in borgo Masot via Marino De Mari n. 11 – FOLLINA - TV

1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

Porzione di abitazione contigua disposta su tre piani fuori terra, con area scoperta, compresa in un ex fabbricato rurale a schiera, ubicata in Comune di Follina in borgo Masot via Marino De Mari n. 11, in centro storico, in zona centrale ben servita.

L'accesso alla proprietà avviene direttamente da via Marino De Mari, strada comunale molto stretta e di difficile accesso agli automezzi.

1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto è composto da una abitazione singola con accessori, sviluppata al piano, terra, primo e secondo, così identificata:

Comune di FOLLINA - Catasto Fabbricati:

Sez. A Foglio 14 Mapp. 241 via M. De Mari P. T-1-2 cat. A/4 cl. 2 vani 5.5 R.C. € 184,63

1.03 CONFINI

Confini come da mappa del Catasto Terreni con le particelle n. 1678, 604, 242, via Marino De Mari, 240, salvo altri o più precisi, con le precisazioni ai fini catastali che l'area coperta del fabbricato, è descritta al Catasto Terreni, stesso comune, Foglio 14 mappale 241 ente urbano di 110 m q catastali.

1.04 SERVITU' E VINCOLI

L'accesso agli immobili avviene direttamente da borgo Masot via Marino De Mari, per quanto invece concerne servitù e vincoli, non sono stati rilevati elementi vincolanti o servitù particolari salvo quanto riferito dai "vicini di casa", una servitù di passaggio a piedi e di acquedotto a favore del mappale 240, nulla è stato trovato nei registri immobiliari.



1.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'intero compendio immobiliare è stato acquistato dall' Esecutati 1, con atto di compravendita in data del 30.10.2012 Rep. N. 63137 Notaio Lorenzo FERRETTO in Treviso, registrato a Treviso il 07.11.2012 al n. 13792 serie 1T e trascritto Treviso in data 07.11.2012 ai nn. 33400/24270.

1.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto di valutazione, all'atto del sopralluogo, risultava libero e non occupato.

1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

1. **ISCRIZIONE NN. 36319/8190 del 30/09/2009** IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo del 05/06/2009 Numero di repertorio 25362/5356 Notaio LATERZA VITANTONIO Sede Treviso a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. Sede Roma Codice fiscale 09339391006 contro
[REDACTED]
[REDACTED] capitale € 150.000,00 Totale € 300.000,00 Durata 30 anni. Grava su Follina Sezione Urbana A Foglio 14 Particella 241 graffate Foglio 14 Particella 700 Foglio 14 Particella 701
2. **ISCRIZIONE NN. 33401/4842 del 07/11/2012** IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/10/2012 Numero di repertorio 63138/17867 Notaio FERRETTO LORENZO Sede Treviso a favore di NORDEST BANCA S.P.A. Sede Udine Codice fiscale 02260260308, domicilio ipotecario eletto Udine Viale Venezia 2/8, contro l'esecutato 1 capitale € 50.000,00 Totale € 87.500,00 Durata 16 anni 2 giorni. Grava su Follina Sezione Urbana A Foglio 14 Particella 241 graffate Foglio 14 Particella 700 Foglio 14 Particella 701



3. **ISCRIZIONE NN. 6840/1024 del 18/03/2014** IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 10/12/2013 Numero di repertorio 4591/2013 emesso da Tribunale di Treviso Sede Treviso a favore di BANCA POPOLARE DI CIVIDALE S.C.P.A. Sede Cividale del Friuli (UD) Codice fiscale 00249360306 (Domicilio ipotecario eletto Cividale del Friuli (UD) P.zza Duomo N. 8), contro l'esecutato 1 capitale € 11.403,23 Totale € 23.000,00. Grava su Follina Sezione Urbana A Foglio 14 Particella 241 graffate Foglio 14 Particella 700 Foglio 14 Particella 701.
4. **TRASCRIZIONE NN. 20730/15298 del 30/07/2014** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21/07/2014 Numero di repertorio 6057/2014 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale Treviso Sede Treviso a favore di BANCA POPOLARE DI CIVIDALE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI Sede Cividale del Friuli (UD) Codice fiscale 00249360306 contro l'esecutato 1. Grava su Follina Sezione Urbana A Foglio 14 Particella 241 Subalterno graffate Foglio 14 Particella 700 Foglio 14 Particella 701
5. **ISCRIZIONE NN. 47613/8348 del 30/11/2022** IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 30/05/2022 Numero di repertorio 350/2022 emesso da Tribunale di Trieste Sede Trieste a favore di [REDACTED] contro l'esecutato 1, capitale € 35.000,00 Totale € 45.000,00. Grava su Follina sezione Urbana A Foglio 14 Particella 241
6. **ISCRIZIONE NN. 49380/8654 del 13/12/2022** IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 22/07/2022 Numero di repertorio 456/2022 emesso da Tribunale di Trieste sede Trieste a favore di [REDACTED] contro l'esecutato 1, capitale € 17.080,00 Totale € 22.000,00. Grava su Follina sezione Urbana A Foglio 14 Particella 241



7. **TRASCRIZIONE NN. 51503/35756 del 23/12/2022** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 10/12/2022 Numero di repertorio 7784 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Treviso sede Treviso a favore di POP NPLS 2020 S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 14859551005 (Richiedente: POP NPLS 2020 S.R.L. VIA CURTATONE 3 ROMA), contro l'esecutato 1. Grava su Follina sezione Urbana A Foglio 14 Particella 241

1.08 DESCRIZIONE DEI BENE

Porzione di abitazione contigua (porzione di una schiera ex fabbricato rurale), disposta su un piano terra, primo e secondo, in grave stato di conservazione, e così composta:

- **piano terra** con ingresso corridoio, cucina, cantina, bagno e scala di accesso al piano primo, per una superficie lorda commerciale di circa 56,00 mq con altezza 2.20 m; ed una legnaia su corpo staccato della superficie lorda commerciale di circa 4 mq, considerando gli accessori al 50% ne risulta una superficie convenzionale del piano terra di $56.00+(4.00 \times 50\%)=58,00$ mq;
- **piano primo** due camere un ripostiglio, disimpegno, e scala di accesso al piano terra e primo, per una superficie commerciale di circa 58,00 mq con altezza 2.20 m;
- **piano secondo** soffitta con altezza media di circa 2.20 per una superficie commerciale di circa 58 mq, considerando la superficie degli accessori al 50% ne risulta una superficie convenzionale del piano secondo di $58.00 \times 50\%=29$ mq;
- **area scoperta** area scoperta adibita a giardino della superficie commerciale di circa 52 mq, il cui valore viene compreso nella stima del fabbricato.

La struttura dell'edificio è mista cemento, muratura e legno, con tamponamenti in muratura, solai in legno e copertura a due falde con manto in coppi di laterizio;



le finiture dell'unità abitativa sono di un livello pessimo molto datate, con serramenti interni di vario tipo in legno e metallo, pavimenti al piano terra in marmette di graniglia, nel bagno in piastrelle di ceramica, in tavole di legno nelle camere, finitura delle pareti ad intonaco.

Scadente la dotazione degli impianti, con impianto elettrico non funzionante e nessun impianto di riscaldamento, il grado di manutenzione e conservazione dell'intero edificio è molto scarso, da rendere l'immobile inagibile, la copertura presenta delle perdite e i solai di interpiano sono poco sicuri, e i locali sono completamente insalubri.

1.09 DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla visione del PI vigente l'intero compendio immobiliare ricade in Zona A-50 CENTRI STORICI, regolamentata dall'art. 22 delle NTO, inoltre, il fabbricato catalogato con il n. F231, ha un grado di protezione "4" Ristrutturazione Sostitutiva e ricade all'interno delle aree interessate da Faglie Attive e Capaci (FAC), in sostanza al momento sono possibili solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

1.10 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI

Le indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale hanno evidenziato come il fabbricato sia stato costruito prima del 01.09.1967, e nell'archivio comunale non sono state reperite pratiche edilizie e la risposta è stata: *con riferimento alla richiesta di accesso atti prot. n. 5145 del 07.05.2024 ed hai dati in essa indicati, si comunica che la ricerca d'archivio ha dato esito negativo.*

Per quanto riguarda la conformità catastale si precisa che la planimetria catastale non corrisponde al reale stato dei luoghi (con ogni probabilità dovuto ad un errore grafici), è necessario quindi procedere all'aggiornamento catastale per una spesa complessiva di circa € 1.000,00.



1.11 DIVISIBILITA'

L'immobile così come strutturato non è divisibile.

1.12 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Lo scrivente, in base al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che lo stesso ha dei beni in parola, alle visure delle mappe catastali ed al P.R.G. Comunale, in ottemperanza ai contenuti del quesito formulato, l'esperto stimatore provvederà a determinare il probabile valore venale degli immobili in oggetto, secondo quanto segue.

L'attuale e probabile valore commerciale di un bene sul mercato immobiliare viene convenzionalmente definito mediante la conoscenza del mercato immobiliare locale allo scopo confrontare il bene da stimare con il prezzo di altri beni simili, di cui è noto il valore, recentemente concretizzatosi con l'effettivo realizzo derivante dalla vendita.

Pertanto il valore unitario di stima determinato ed esposto nella presente relazione, non è altro che il frutto di proprie dirette conoscenze del mercato immobiliare, nonché dei valori proposti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, integrate con indagini presso agenzie immobiliari, operatori del settore, tecnici che svolgono l'attività professionale nell'ambito edilizio, le cui risultanze sono state dallo scrivente, mediate ed interpolate a definire il più probabile valore venale unitario degli immobili.

E' doveroso precisare che i valori esposti sono direttamente e significativamente influenzati dalla grave crisi persistente che attraversa il mercato immobiliare.

Alla luce di quanto sopra esposto si esprime il valore venale degli immobili applicando alla superficie commerciale il valore unitario:

LOTTO UNICO

Piano terra superficie ragguagliata 58 mq, piano primo superficie 58 mq, piano



secondo superficie ragguagliata 29 mq, per un totale di 145 mq.

Abitazione P. T-1-2 mq 145 x €.	400,00=	€.	<u>58.000,00=</u>
TOTALE		€.	58.000,00=
<u>Costo regolarizzazione catastale</u>		€.	<u>-1.000,00=</u>
TOTALE		€.	57.000,00=

(€ cinquantasettemila/00)

1.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore dei beni per la vendita forzata, considerate le circostanze, i tempi per il decreto di trasferimento, la mancanza di una garanzia e la persistente stagnazione del mercato immobiliare, che comporta un'inevitabile tendenza al ribasso dei valori di vendita, viene ridotto del 10%, e quantificato dallo scrivente come segue:

LOTTO UNICO

€ 58.000,00 – 10%=	€	52.200,00=
<u>Costo regolarizzazione catastale</u>	€.	<u>-1.000,00=</u>
TOTALE	€.	51.200,00=

Convenzionalmente arrotondato a

€ 51.000,00=

(Euro cinquantunmila/00)

1.14 CONCLUSIONI

Nella speranza di aver assolto con sufficiente chiarezza il mandato conferitogli, ringrazio per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per qualunque supplemento d'indagine o per qualsiasi chiarimento.

Conegliano, 15 maggio 2024

Il perito stimatore

Geom. Nello CASAGRANDE



ALLEGATI

LOTTO UNICO

- Vista aerea e stradario;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Urbanistica e Comunicazione Comune;
- Titolo di proprietà

