TRIBUNALE DI TREVISO
Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva N. R.G.E. 30/2010 G.E. dott. Antonello Fabbro

promossa da [redacted]

contro [redacted]

PERIZIA DI STIMA

Geom. FOLTRAN CLAUDIO
Albo Geometri Prov. Treviso
N° 2345
S. Lucia di Piave

Santa Lucia di Piave, 28 Maggio 2014

L' ESPERTO STIMATORE
(Geom. Claudio Foltran)

PREMESSA INTRODUTTIVA

Il sottoscritto Geometra FOLTRAN Claudio, con studio in Santa Lucia di Piave via Distrettuale n°17, libero professionista, iscritto all'albo dei geometri della provincia di Treviso al n° 2345, con provvedimento del giudice dott. Antonello FABBRO, in data 13.02.2014, veniva nominato Esperto Stimatore, nella procedura esecutiva in corso, ai fini della determinazione del valore dei beni pignorati.

DESCRIZIONE DELL' ATTIVITA'

L' Esperto Stimatore effettuati gli opportuni accertamenti presso le unità immobiliari oggetto di stima, presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Mareno di Piave (TV) e presso l' Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Treviso-, rilascia il seguente elaborato peritale.

1 – UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEI BENI

Gli immobili oggetto di descrizione e verifica fanno parte di un edificio residenziale ubicato in Comune di Mareno di Piave (TV), località S.Maria del Piave, Via Ungheresca Sud n.110/a.

Il fabbricato confina nei lati nord con Via Piavesella, a est con Via Ungheresca Sud mentre a sud e ad ovest con fabbricati residenziali.

Il lotto ha accessibilità sia da Via Ungheresca Sud che da Via Piavesella.

Le unità oggetto di stima hanno accesso e recesso con percorso carraio e camminamenti vari, (evidenziati con colore verde nell' allegato "N"), dalla pubblica via Ungheresca Sud (descritto al punto 6 della presente).

2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

– Comune di Mareno di Piave –

– Catasto Fabbricati –

Sez. A Fg. 7 Mappale n. 304 sub. 7, Via Ungheresca - Piano Seminterrato e rialzato - Cat. A/7 - Cl. 1 - Consistenza 5 vani - R.C. €. 464,81= (abitazione);

Sez. A Fg. 7 Mappale n. 304 sub. 8, Via Ungheresca - Piano Seminterrato - Cat. C/6 - Cl. 6 - Consistenza 40 Mq. - R.C. €. 82,63= (garage);

Si precisa che le unità sopradescritte fanno parte di un fabbricato composto da tre unità immobiliari ad uso residenziale e da un garage, costruite sul Mn. 304 del Catasto Terreni Foglio n. 7°, Ente Urbano di mq. 1358.

Si fa presente che i mq. dell'area urbana (Mn.304 sub.4) sono stati erroneamente dichiarati sia nella planimetria catastale che nella visura in quanto la superficie dell'area scoperta risulta, dalla differenza tra la superficie del lotto e la superficie coperta dichiarata, di mq.1056 anziché mq.1236.

3 – CONFINI

Partendo da nord in senso orario, e salvo altri o frazionati, le unità confinano rispettivamente:

- *il sub. 7* (abitazione): il piano rialzato confina a nord con unità Mn. 304 sub.4; a est con unità Mn. 304 sub.4 e Mn. 304 sub.6; a sud e a ovest con unità Mn. 304 sub.4. Il piano seminterrato confina a nord con unità Mn. 304 sub.4; a est con unità Mn. 304 sub.4 e Mn. 304 sub.5; a sud

con unità Mn. 304 sub.4 e a ovest con unità Mn. 304 sub.8 e Mn. 304 sub.4.

- *il sub. 8* (garage al piano seminterrato): confina a nord con unità Mn. 304 sub.4; a est con unità Mn. 304 sub.7; a sud e a ovest con unità Mn. 304 sub.4.

4 – DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Attualmente il *Mn. 304 sub.7 e il Mn. 304 sub.8* risultano intestati per il diritto di superficie a [redacted] mentre la proprietà dell'area risulta per la quota di 1/3 ciascuno a [redacted] (sorelle del sig. [redacted]).

Al momento della trascrizione del pignoramento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 03.03.2010, il Mn. 304 sub.7 e il Mn. 304 sub.8 risultavano intestati per il diritto di superficie a [redacted] mentre la proprietà dell'area risultava per la quota di 12/18 a [redacted] e per la quota di 2/18 ciascuno a [redacted]

TITOLO DI PROVENIENZA

Con Atto privato di costituzione di diritto di superficie ai rogiti del dr. Giuseppe Ferretto, Notaio in Conegliano, in data 19 Novembre 1984, Repertorio n. 18829, registrato a Conegliano il 29 Novembre 1984 al n.1538, Serie 2, trascritto a Treviso il 07.12.1984 n.ri 28017/23158, i signori [redacted] hanno concesso, con effetto dalla data dell'atto, al sig. Da Re Oscar **il diritto di costruire e mantenere al di sopra** di parte del Mn. 304 un fabbricato in

ampliamento all'esistente, il tutto per una superficie complessiva di circa mq.90.

Successivamente il sig. [redacted] è divenuto proprietario per la quota di 1/3 dell'area a seguito delle dichiarazioni di successione in morte dei genitori, sig. [redacted] avvenuta il 24.08.2004 e della sig.ra [redacted] avvenuta il 24.09.2010.

5 – TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Verbale di pignoramento immobili del 15.01.2010 Rep.n.124 Ufficiale Giudiziario di Conegliano (TV), trascritto a Treviso il 03.03.2010 n.ri 7366/4666.

  Pignorati i Mn. 304 sub.7 e sub.8 per la piena proprietà a favore della [redacted], contro [redacted]

  N.B. come sopra precisato, i Mn.304 sub.7 e sub.8 appartengono a [redacted] per la proprietà superficiaria.

Dalle verifiche effettuate all'Agenzia delle Entrate –Servizio di Pubblicità Immobiliare- di Treviso risulta che vi è un'ulteriore verbale di pignoramento immobili del 31.10.2012 Rep.n.2275/1 Ufficiale Giudiziario di Conegliano (TV), trascritto a Treviso il 07.12.2012 n.ri 36749/26602. Con questa trascrizione sono stati pignorati i Mn. 304 sub.4, sub.5, sub.6, sub.7 e sub.8 per la quota di 18/54 di proprietà a favore dei sig.ri [redacted], contro [redacted] (allegato "P").

ISCRIZIONI

- Iscrizione in data 23.03.2004 n.ri 12458/2881.

Ipoteca volontaria per €.232.500,00.= a garanzia del mutuo fondiario in data 26.02.2004 Rep.n.93198 Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano (TV), capitale €. 155.000,00.=.

Ipotecati i Mn. 304 sub.7 e sub.8 per la proprietà superficiaria favore di [redacted], contro [redacted] debitore non datore d'ipoteca).

L' iscrizione del 03.06.2009 n.ri 20578/4603, ipoteca legale per €. 13.125,34.= derivante da atto amministrativo del 27.05.2009 Rep. 108806/113 [redacted], capitale €. 6.562,67.=, dove veniva ipotecato il Mn. 304 sub.7 per la proprietà superficiaria a favore di [redacted], contro [redacted]r, riportata nel certificato notarile del Notaio dr. Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto (TV), risulta dall' ispezione telematica in data 12.05.2014 cancellata con annotazione presentata in data 05.04.2013 (allegato "O").

6 – DESCRIZIONE DEI BENI

I lavori di costruzione delle unità oggetto di perizia sono stati iniziati in data 13.02.1985 ed ultimati nel mese di Luglio dell' anno 1988.

Gli immobili sono stati costruiti in ampliamento ad un fabbricato residenziale unifamiliare costruito nell'anno 1967.

Attualmente le unità risultano abitate dal sig. [redacted] e famiglia.

La struttura dell' edificio risulta composta da murature in cemento armato (piano seminterrato), murature in laterizio e pilastri (piano rialzato), solai in latero cemento con travature.

La copertura è a due falde con manto in coppi e grondaie in rame.

La scala esterna di accesso all'abitazione è pavimentata in marmo granito (foto n. 20-21-22).

Le pareti divisorie interne sono realizzate in laterizio, il tutto con finitura ad intonaco e tinteggiatura.

L' impianto di riscaldamento e acqua calda è autonomo con caldaia a gas-metano ubicata nel locale centrale termica al piano seminterrato dell'unità sub. 7 (foto n. 39-40-41) ed è composto da radiatori tradizionali e termostati per la regolazione della temperatura.

L' impianto elettrico risulta conforme alla normativa vigente al momento della realizzazione delle unità.

Le pavimentazioni interne dei locali e le varie opere di finitura si trovano in buone condizioni di manutenzione e presentano un discreto grado di usura.

Il fabbricato complessivamente risulta in buone condizioni statiche.

Si fa presente che le unità oggetto di stima comunicano internamente tramite un foro porta, sia al piano seminterrato che al piano rialzato, con le unità residenziali confinanti, intestate ad altra ditta, dove l'esecutato risulta comproprietario con le sorelle (grafici nell'allegato "M").

L'accesso da Via Ungheresca Sud e i conseguenti percorsi a piedi e con auto (allegato "N"), risultano identificati sul posto da: cancello pedonale e cancello carrabile, corsia di scorrimento pavimentata in ghiaino lavato

su base cementizia, rampa in cemento armato per accedere al garage seminterrato, scale esterne in cemento armato pavimentate in ceramica e marmo per accedere all'abitazione, il tutto in **uso ultraventennale che va a gravare sulla superficie scoperta del Mn. 304 intestato ad altra ditta,** dove l'esecutato risulta comproprietario con le sorelle.

Va precisato che l'uso della servitù (allegato "N"), relativa ai passaggi e ai camminamenti sopradescritti, **risulta mai costituita**, anche se l'uso della stessa è cominciato con la dichiarazione di fine lavori e la richiesta di abitabilità del fabbricato **(anno 1988)**.

Le unità singolarmente, sono così meglio descritte:

Mn. 304 sub. 7 -Abitazione al piano seminterrato e rialzato-:

Trattasi di abitazione ai piani seminterrato e rialzato con accesso da Via Ungheresca Sud (foto n. 3).

Il piano seminterrato è composto da cantina usata come taverna, centrale termica e vano scala.

Il piano rialzato è composto da ingresso, cucina, disimpegno, ripostiglio (dichiarato catastalmente come camera), bagno, wc e camera.

Nel disimpegno è stato ricavato un armadio a muro ad uso ripostiglio sopra il vano scala.

I pavimenti e i rivestimenti della taverna e della centrale termica sono in piastrelle di ceramica (foto n. 42-60).

I pavimenti della zona giorno, del disimpegno, del bagno e del wc sono in piastrelle di ceramica (foto n. 63-80-85), mentre nella camera e nel ripostiglio sono in parquet di legno "rovere" (foto n. 78-79).

I rivestimenti della cucina (foto n. 67), del bagno (foto n. 80-83) e del wc (foto n. 84-85) sono in piastrelle di ceramica e gli accessori di quest'ultimi si presentano in buone condizioni di usura.

Il portoncino d'ingresso è in legno massiccio "rovere" (foto n. 62) e le porte interne sono in legno di rovere tamburato (foto n. 71) .

Nel piano seminterrato la porta della taverna è in legno tamburato mentre le rimanenti sono in alluminio (foto n. 44-47).

I serramenti esterni, al piano rialzato, sono in legno "larice" con vetro-camera, tapparelle in plastica di color marrone e davanzali in marmo granito (foto n. 87).

I serramenti esterni, al piano seminterrato, sono in alluminio (foto n. 41).

La scala interna che collega il piano seminterrato al piano rialzato è pavimentata in piastrelle di ceramica (foto n. 51).

La taverna è riscaldata con un ventil-convettore marca "Galletti" (foto n. 61).

Al piano rialzato è stato installato un impianto di climatizzazione composto da n° 1 unità esterna posta nel lato nord del fabbricato (foto n. 13) e un' unità interna (marca HEC) posta nel corridoio della zona notte (foto n. 63-88).

La terrazza è accessibile dalla cucina e da una scala esterna (foto n. 36); ha un parapetto in muratura ed è pavimentata con piastrelle in ceramica per esterni (foto n. 37).

L'appartamento ha una superficie commerciale comprensiva delle murature di mq. 132,82 e un' altezza interna dei locali di ml. 2,44 al

piano seminterrato e ml. 2,76 al piano rialzato; la terrazza ha una superficie complessiva di mq. 6,80.

Mn. 304 sub. 8 - Garage-:

Trattasi di garage al piano seminterrato con accesso esterno tramite una rampa in cls (foto n. 24-25).

Il garage è pavimentato con piastrelle in ceramica (foto n. 43).

I serramenti esterni sono in alluminio (foto n.45) mentre il basculante è in lamiera (foto n. 25).

Il garage ha una superficie commerciale comprensiva delle murature di mq. 45,91 e un' altezza interna dei locali di ml. 2,44.

DATI RELATIVI A PRESTAZIONE ENERGETICA

Per quanto riguarda il risparmio energetico dell' immobile si precisa che lo stesso è stato edificato in data anteriore al 08.10.2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica.

Dalla verifica della documentazione depositata preso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mareno di Piave non sono stati rinvenuti né l'attestato di Qualificazione Energetica né l'attestato di Certificazione Energetica.

Considerando il suo stato di conservazione e manutenzione, gli impianti, infissi, isolamenti vari e la qualità degli stessi, indicativamente l'edificio rientra nella classe energetica "F".

7 – DESCRIZIONE SITUAZIONE URBANISTICA E CONFORMITA' AI PERMESSI DI COSTRUIRE

Attualmente il lotto rientra in un' area classificata dal P.R.G. "Z.T.O. C1-2".

La zona "C1-2" è una sottozona della zona territoriale omogenea C1 che individua zone completamente o parzialmente edificate, con caratteristiche sufficientemente definite a prevalente destinazione residenziale.

A seguito ritiro copia della documentazione, relativa ai beni pignorati, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mareno di Piave si è appurata l'esatta situazione edilizia-urbanistica:

- in data 12.12.1984 è stata rilasciata dal Comune di Mareno di Piave al sig. [redacted] Concessione Edilizia n. 1229 per lavori di "ampliamento fabbricato ad uso civile abitazione per realizzazione n.1 nuovo alloggio residenziale";
- in data 14.02.1985 con prot.n.228 è stata depositata presso l'Ufficio Tecnico la relazione relativa all'isolamento termico in conformità alla Legge del 30.04.1976 n.373;
- in data 21.04.1987 con prot.n.309 è stata depositata presso l'Ufficio Tecnico la relazione relativa all'isolamento termico in conformità alla Legge del 30.04.1976 n.373 con schema dell'impianto termico;
- in data 10.09.1987 è stata rilasciata dal Comune di Mareno di Piave al sig. [redacted] Concessione Edilizia n. 1229/VAR/1987 per lavori di "variante alla concessione edilizia n°1229 del 11/09/1984".

- in data 09.08.1988 è stato rilasciato dal Comune di Mareno di Piave al sig. [redacted] Permesso di Abitabilità n. 1229 per la nuova unità abitativa.

CONFORMITA' ALLE CONCESSIONI EDILIZIE

L'esperto stimatore dopo aver eseguito dettagliati rilievi metrici e celerimetrici sull'area e sulle unità immobiliari oggetto di perizia, proceduto alla elaborazione grafica degli stessi e confrontato i risulti ottenuti con la *Concessione Edilizia n. 1229/VAR/1987 del 10.09.1987* in variante alla Concessione Edilizia n.1229 del 12.12.1984 segnala le seguenti difformità urbanistiche-edilizie:

1- Difformità sanabili con sanzione amministrativa pari ad €. 516,00 (D.P.R.n.380 del 6 giugno 2001):

a. lievi modifiche alla posizione delle pareti divisorie interne;
b. lievi modifiche alla foratura esterna;
c. lievi modifiche alla scala di accesso all'unità residenziale;
d. spostamento della canna fumaria nel prospetto nord;
e. realizzazione di nuova canna fumaria e torretta sul lato sud del fabbricato per il caminetto nel locale cantina;
f. riduzione della superficie della terrazza;
g. lievi modifiche al sedime della rampa che accede al garage;
h. lievi modifiche alle scale esterne che accedono rispettivamente alla terrazza e all'area scoperta a ovest del lotto;
i. modifica delle altezze interne, nel piano seminterrato da ml. 2,20 a ml. 2,44 e nel piano rialzato da ml. 2,70 a ml. 2,76;

2- Difformità sanabili con il pagamento di una sanzione amministrativa pari al doppio degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (D.P.R.n.380 del 6 giugno 2001):

a. aumento di volume rispetto a quello concesso dato dal diverso livello dei piani dichiarato nei grafici allegati alla Concessione Edilizia rispetto al terreno, da ml. 0,85 riportati sui grafici progettuali, a ml.1,55 rilevati sul posto (allegato "C/3").

Nelle tavole grafiche "C/1", "C/2" e "C/3" sono evidenziate le difformità riscontrate.

Si fa presente che la porzione di piano seminterrato costruito sotto il livello del piano di campagna per ml. 1,19 (sezione nell' allegato "C/3") è stato realizzato oltre il limite del diritto di superficie (punto 4), anche se le Concessioni richieste e rilasciate a nome dell'esecutato sono prive di cointestazione con gli altri soggetti aventi diritto (genitori dell'esecutato).

Si fa inoltre presente che allo stesso modo sui grafici delle Concessioni Edilizie sopracitate, sono riportate delle opere edilizie che ricadono fuori dall' area specifica del diritto di superficie dell'esecutato o meglio, dette opere ricadono su area avente ditta diversa, anche se le Concessioni richieste e rilasciate a nome dell'esecutato, sono prive di cointestazione con gli altri soggetti aventi diritto (genitori dell'esecutato).

Le **opere edilizie** realizzate oltre il diritto di superficie dell'esecutato, come precisate al precedente punto 6, sono state realizzate contestualmente alla costruzione del fabbricato, per accedere e recedere allo stesso e quindi sono in uso dalla data di agibilità dell'immobile (anno 1988) a favore delle unità oggetto di perizia.

Dette **opere edilizie** consistono nella realizzazione dell'accesso da Via Ungheresca Sud, nella corsia di scorrimento pavimentata in ghiaino lavato su base cementizia che collega la rampa in cemento armato per accedere al garage e le scale esterne in cemento armato e pavimentate in ceramica e marmo per accedere all'abitazione.

Da rilievi e opportune verifiche dettagliate si è appurato che il volume realizzato sul diritto di superficie oggetto di stima, è maggiore rispetto al volume autorizzato con le Concessioni Edilizie e con questa eccedenza il volume totale dell'intero edificio costruito sul Mn. 304 risulta comunque inferiore all'intero volume generato urbanisticamente e quindi sanabile mediante pagamento di sanzione amministrativa.

L'esperto stimatore con l'aiuto del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mareno di Piave, ha provveduto **senza assumersi alcuna responsabilità in merito ad altre diverse interpretazioni nella procedura adottata**, al calcolo definitivo dell'ammontare delle sanzioni amministrative dovute per la sanatoria degli abusi edilizi (punti 1 e 2 -conformità concessioni edilizie-).

Con i dati tecnici forniti dal Comune di Mareno di Piave ha calcolato il doppio degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per il volume costruito in eccedenza.

Le operazioni di calcolo, complessivamente per gli abusi sopracitati, ammontano ad €. 2.208,49 (€.516,00+€.1.692,49) di sanzioni amministrative da corrispondere al Comune di Mareno di Piave per sanare le opere sopradescritte, riferite alle unità immobiliari oggetto della presente stima.

Fa presente infine che il calcolo dettagliato delle operazioni sopradescritte non viene allegato alla presente perizia in quanto non contemplato nell'incarico ricevuto e con possibilità di diversa interpretazione e procedura da parte del Comune stesso al momento dell'effettiva istruttoria della pratica oggetto di sanatoria.

CONFORMITA' AGLI ATTI NOTARILI COSTITUITI

1. Con atto privato in data 19 Novembre 1984 Repertorio n. 18829 è stato costituito il diritto di superficie dove i genitori Da Re Giovanni e D'Arsiè Maria **hanno concesso il diritto di costruire e mantenere al di sopra di parte del Mn. 304 un fabbricato in ampliamento all'esistente**, il tutto per una superficie complessiva di circa mq. 90.
   Il diritto di superficie, costituito, è un diritto di fare e mantenere al disopra del suolo una costruzione a favore di altri.
   Nel caso specifico il sig. [redacted] ha costruito parte del fabbricato al di sotto della quota del suolo realizzando il piano seminterrato.
   Il piano seminterrato, per il diritto di superficie costituito, non risulta di proprietà del sig. [redacted], ma essendo che a tutt'oggi ne ha il possesso continuato da più di venti anni, può essere acquisito per usucapione.
2. Dagli atti acquisiti risulta mai costituita una servitù di passaggio, a favore delle unità oggetto di perizia.
   Attualmente risulta in uso ultraventennale una servitù (allegato "N") che garantisce l'accesso alle unità, che potrà essere definitivamente acquisita per usucapione.

8 – DESCRIZIONE SITUAZIONE CATASTALE

A seguito accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Treviso- risulta che le unità sono state denunciate come segue:

1. in data 20.05.1988 è stato presentato al Catasto Terreni il Tipo Mappale prot. n.39012 dove viene denunciato l'ampliamento del fabbricato esistente;
2. in data 20.05.1988 viene presentata la denuncia di variazione al Catasto Urbano con i n. di prot. 17424-17425 dove vengono accatastate le unità oggetto di perizia Mn. 304 sub. 7 (abitazione) e Mn. 304 sub. 8 (garage).

9 – DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di perizia sono attualmente occupati ed abitati dall'esecutato e famiglia.

10 – DIVISIBILITA' DEI BENI

Il bene non è divisibile in quanto le unità immobiliari formano un unico lotto.

11 – STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

La determinazione del più probabile valore venale in comune commercio di un bene economico può farsi per via analitica o capitalizzazione dei redditi oppure per via sintetica, adottando i prezzi offerti dal mercato immobiliare praticato in loco mediante appositi sistemi ponderali di confronto.

Del resto, in ultima analisi stimare vuol dire confrontare, mediante apposite scale di merito, beni di valore incognito con beni consimili di

valore cognito. Nella fattispecie, non essendo verificate tutte le condizioni nelle quali può ritenersi applicabile la stima analitica, si è adottata la stima sintetica e pertanto le indagini sono state rivolte a conoscere il valore di mercato di beni consimili compravenduti in data recentissima, tenendo conto di tutte le considerazioni derivanti da fatti evidenti ed impliciti che possono concorrere alla formazione del più probabile valore del bene quali: la posizione del lotto di terreno, l'accessibilità, l'ubicazione e l'esposizione delle unità immobiliari nell' intero edificio.

Nel caso specifico l'esperto stimatore per poter stimare le unità immobiliari considera il valore dell'intero fabbricato, comprendendo, sia la porzione realizzata oltre il diritto di superficie, sia le servitù di passaggio sopradescritte (allegato "N"), in quanto in uso da oltre vent'anni e regolarizzabili con procedura legale di usucapione.

Il valore finale delle unità sarà dato detraendo dal valore di mercato dell'intero fabbricato con le relative servitù, le spese necessarie per le pratiche di usucapione, nonché urbanistiche e catastali per la sanatoria degli abusi edilizi.

VALUTAZIONE

Mn.304 Sub.7 - Appartamento al piano seminterrato e rialzato:

Piano Seminterrato:

Mq. 42,69 x €./Mq. 600,00 = €. 25.614,00

Piano Rialzato:

Mq. 90,13 x €./Mq.1100,00 = €. 99.143,00

Terrazzo a sbalzo Mq. 6,80 x €./Mq. 300,00 = €. 2.040,00

Loggia ingresso Mq.10,68 x €./Mq.600,00 = €. 6.408,00

Totale = €. 133.205,00

Mn.304 Sub.8 – Garage al piano seminterrato:

Piano Seminterrato:

Garage Mq. 45,91 x €./Mq. 550,00 = €. 25.250,50

Loggia Mq. 4,27 x €./Mq. 400,00 = €. 1.708,00

Totale = €. 26.958,50

Somma totale (Sub.7 e Sub.8) **€. 160.163,50**

Le operazioni di confronto hanno condotto a stabilire per le unità immobiliari in oggetto un valore complessivo di €. 160.163,50 arrotondato ad **€. 160.150,00** (diconsi euro centosessantamilacentocinquanta/00).

QUANTIFICAZIONE DELLE SPESE

L'esperto stimatore, per poter stimare e dare un giusto valore alle unità immobiliari oggetto di stima, ha quantificato le spese necessarie per usucapire la porzione di fabbricato, gli accessi, i passaggi e i camminamenti realizzati su proprietà diversa (eredi genitori dell'esecutato).

Successivamente prevede la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per le opere realizzate abusivamente e conseguente denuncia all'Agenzia delle Entrate di Treviso il tutto così meglio dettagliato:

1- Spese per pratiche di usucapione per servitù di passaggio e di porzioni di fabbricato in uso da oltre vent'anni;

€. 10.400,00

2- Sanzione amministrativa per le opere realizzate in difformità alla Concessione Edilizia (D.P.R.n.380 del 6 giugno 2001);

€. 516,00

3- Sanzione amministrativa per le difformità, sanabili con il pagamento pari al doppio degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001);

€. 1.692,49

4- Spese tecniche e diritti catastali per presentazione di denuncia di variazione all'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Treviso-;

a corpo €. 4.500,00

Somma Totale €. 17.108,49

VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI

Per ottenere il valore definitivo delle unità immobiliari viene detratto dall'ammontare del valore venale degli immobili l'ammontare delle spese preventivate sopra descritte:

Unità sub.7 e sub.8:

Valore di mercato	€. 160.150,00
Spese preventivate	€. 17.108,49
Valore finale di stima	€. 143.041,51

Il suddetto valore viene arrotondato ad **€. 143.000,00 (diconsi euro centoquarantatremila/00)**

12 – ELENCO ALLEGATI

A supporto esplicativo della presente perizia di stima, composta da pagine 21, sono stati predisposti e prodotti i seguenti allegati:

- **ALLEGATO "A":** Estratto mappa aggiornato
  Estratto mappa di visura
  Vista Aereo Fotogrammetrica
- **ALLEGATO "B":** Estratto di P.R.G.
- **ALLEGATO "C":** Documentazione fotografica
- **ALLEGATO "D":** Copia atto di proprietà
- **ALLEGATO "E":** Copia visure catasto terreni e fabbricati dei beni oggetto di perizia
- **ALLEGATO "F":** Copia visure storiche catasto terreni e fabbricati dei beni oggetto di perizia
- **ALLEGATO "G":** Copia visura catasto fabbricati dell'area scoperta
- **ALLEGATO "H":** Copia planimetrie catastali

- **ALLEGATO "I":** Copia visure ipotecarie
  Copia certificato notarile Notaio dr. Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto

- **ALLEGATO "L":** Copia concessioni edilizie, permesso di abitabilità e copia del deposito della relazione per le opere di isolamento termico

- **ALLEGATO "M":** Copia grafici -Allegati"A/1","A/2","A/3","B/1", "B/2","B/3","C/1", "C/2" e "C/3"

- **ALLEGATO "N":** Rilievo dettagliato degli accessi e percorsi usati per accedere e recedere all'immobile dalla pubblica Via

- **ALLEGATO "O":** Visura ipotecaria dell'iscrizione cancellata

- **ALLEGATO "P":** Visura ipotecaria di pignoramento immobili del 07.12.2012

L'esperto Stimatore, dichiarandosi fin d'ora disponibile per eventuali integrazioni e/o delucidazioni, ritiene di aver definitivamente completato tutte le operazioni necessarie alla determinazione del valore di mercato richiesto per i beni immobili sopradescritti.

Santa Lucia di Piave, lì 28/05/2014

L' Esperto Stimatore

Geom. FOLTRAN Claudio

Geom. FOLTRAN CLAUDIO
Albo Geometri Prov. Treviso
N° 2345
S. Lucia di Piave

Data presentazione: 20/05/1988 - Data: 09/04/2014 - n. TV0084354 - Richiedente TRIBUNALE TREVISO

MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

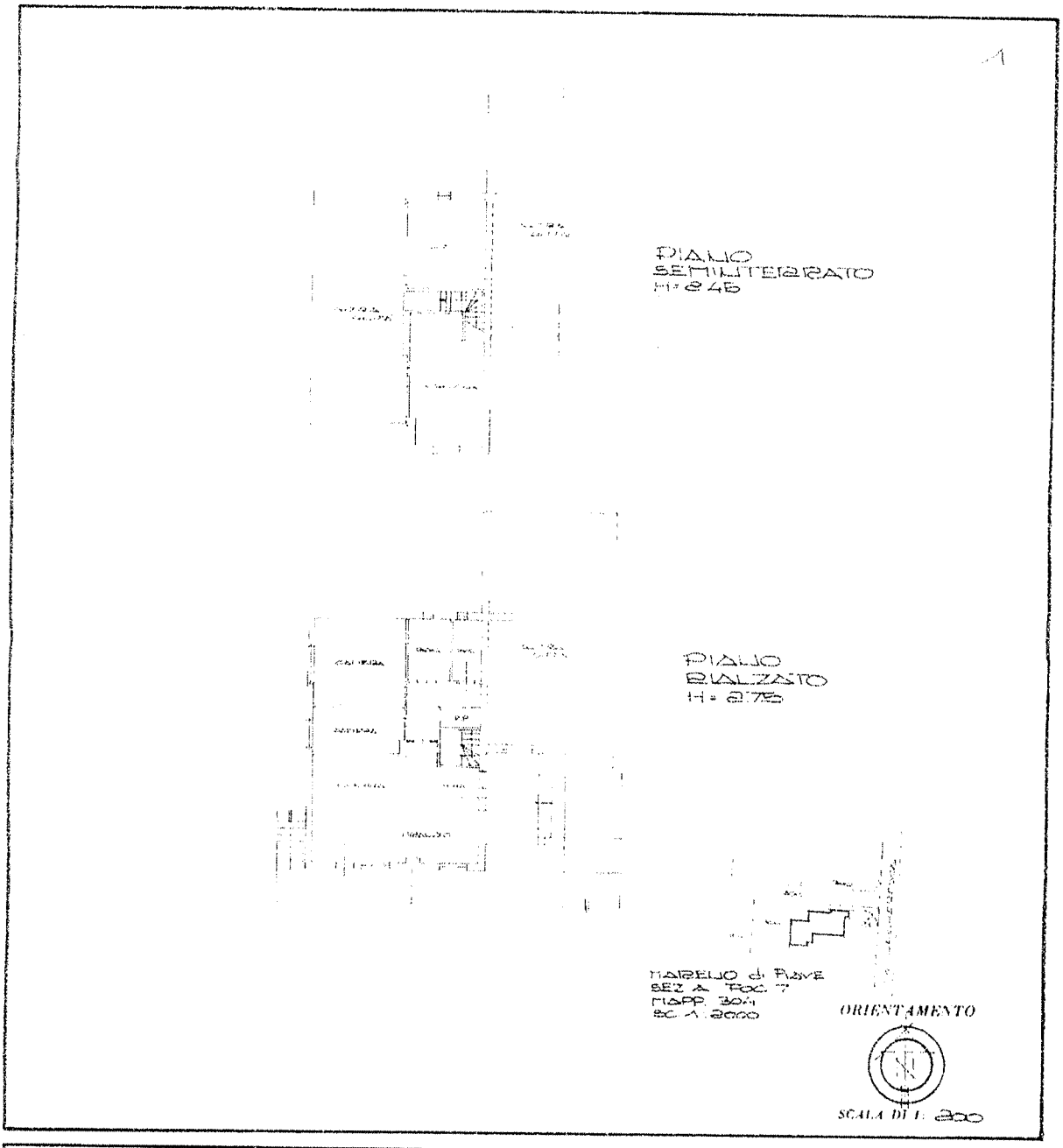
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MARCENO (SE PIAVE) *Via* MARCELLO

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

Scheda N.



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 20 MAG. 1988 PROT. N.°	V.2. 174247

Compilata dal
(Nome, cognome e qualifica del tecnico)
LIRA GANCIAN ANTONIO
Iscritto all'Albo de Ingegnere
della Provincia di TREVISO
DATA 05/05/1988
Firma:

Data presentazione: 20/05/1988 - Data: 09/04/2014 - n. TV0084354 - Richiedente TRIBUNALE TREVISO
Tipo scheda: 1° formato di acq. A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1
Tipo Planimetria n. 501

Data presentazione: 20/05/1988 - Data: 09/04/2014 - n. TV0084355 - Richiedente TRIBUNALE TREVISO

MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1939, N. 652)

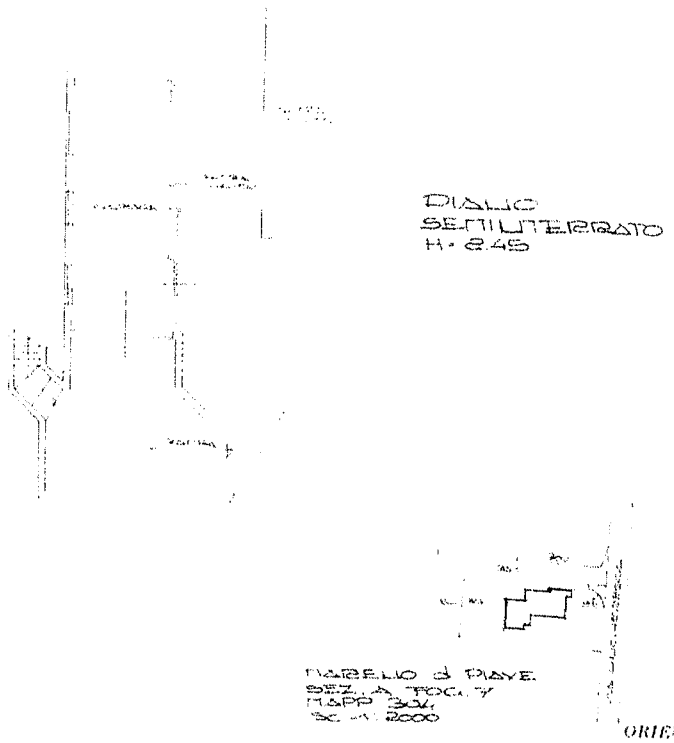
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MARCON *Via* UNGHERESCA

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

Scheda N. 2 di 3

2



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 20 MAG. 1988 PROT. N.°	VSK A425A

Compilata dai (Titolo, nome e cognome del tecnico)

ING. CALCAGNO ANTONIO

Iscritto all'Albo de Ingegneri

della Provincia di TREVISO

DATA 04/05/1988

Firma:

Data presentazione: 20/05/1988 - Data: 09/04/2014 - n. TV0084355 - Richiedente TRIBUNALE TREVISO
Tot. schede: 1; - formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1
Data Elaborazione in AO

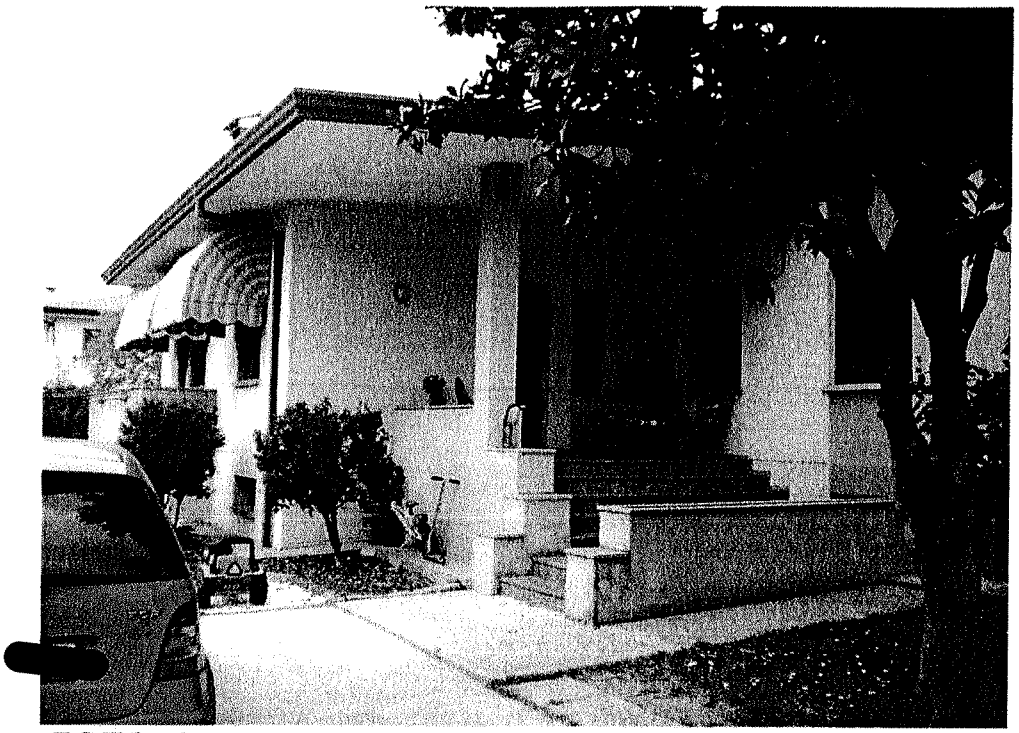


FOTO 19