

3) CONFINI DEL LOTTO E SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

L'immobile insiste sul terreno individuato al Catasto Terreni col mappale 352, di mq.405, che confina a Nord con il mappale n. 40, ad Est con il mappale n. 967, a Sud con il mappale n. 353 e ad Ovest con il mappale n. 346.

Per accedere al lotto oggetto di stima, non affacciato su via Ex Bombardieri, è necessario attraversare i mappali 652 e 40. In tal senso è presente una servitù attiva. Oltre a questa, sul lotto ricade anche una servitù passiva, per far sì che i soli proprietari del mappale 353 (posto a Sud) possano accedervi da via Ex Bombardieri. Pertanto trattasi di servitù attiva e passiva titolate.

4) DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROPRIETA'

Dalle ricerche effettuate presso L'Agenzia del Territorio di Treviso, nonché presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Treviso, risulta essere intestata all'esecutato la proprietà immobiliare a Susegana, via Ex Bombardieri n° 1. Essa proviene dall'atto di donazione, dal padre ██████████ al figlio ██████████ rogitato in data 05/04/1979 dal Notaio Gino Aggio di Conegliano, numero 86232 di repertorio. In tale atto si citano le servitù costituite con atto, sempre del notaio Aggio, in data 04/05/1960 repertorio 7126, trascritto il 30/5/1960 ai numeri 7476/6896. Si allega copia degli atti e del certificato notarile.

5) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

██████████
TRASCRIZIONI A CARICO

Data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto	quota
16/06/2011	21180	13596	VERBALE PIGNORAMENTO	BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI con sede in Tarzo, via Roma n. 57, c.f.00254520265	Piena proprietà	1/1

6) DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Il fabbricato è ubicato nell'estrema periferia di Susegana , località Ponte della Priula, a confine con Santa Maria di Piave (frazione di Mareno).

Il lotto è situato in una zona residenziale tranquilla e poco urbanizzata, composta da abitazioni di massimo due piani fuori terra.

Il bene è sito nelle vicinanze del fiume Piave e l'accesso all'abitazione avviene, come già detto, attraverso il passaggio su un altro lotto, grazie alla servitù attiva citata.

periodica e scavo verticale drenante a perdere nel terreno e non ci sono vasche condensa-grassi.

Dovrà essere adeguato all'attuale normativa, che prevede una condensa grassi per le acque saponate e, per quanto riguarda lo smaltimento, una piccola sub-irrigazione.

Situazione energetica dell'immobile

Non è presente nessuna classificazione energetica del bene oggetto di stima, perché costruito nei primi anni 60.

Dalla redazione dell'attestato di prestazione energetica registrata presso la Regione Veneto con codice attestato n.104967/2015 e di seguito allegato, si evince che il fabbricato è di classe F ed è caratterizzato dai seguenti indici:

- prestazione energetica globale = 221,06 KWh/mq anno
- prestazione riscaldamento = 191,96 KWh/mq anno
- prestazione acqua calda = 29,10 KWh/mq anno
- emissione di CO₂ = 58,98 Kg/mq anno

7) DESTINAZIONE URBANISTICA E SITUAZIONE PROGETTUALE

Il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Susegana, al fine di verificare la situazione urbanistica e la presenza di progetti dei beni oggetto di stima.

Dal P.R.G. attuale si evince che l'area in oggetto si trova in sottozona agricola E4, e la porzioni abitativa è appena al di fuori del vincolo ambientale legge " Galasso ", legato al fiume Piave

Dalla documentazione progettuale fornita dal Comune risulta la seguente situazione:

- il fabbricato principale (abitazione) risulta costruito dal Sig. ██████████, padre di ██████████ con autorizzazione n. 2364 del 03/06/1960 e successiva abitabilità n. 4876 del 17/11/1961.

Il progetto prevedeva la realizzazione di due unità residenziali, una per piano, ma in corso d'opera si è deciso di realizzarne una soltanto, situazione recepita nell'abitabilità finale. Non risultano successive varianti.

8) OPERE ABUSIVE, SANABILITA' E RELATIVI COSTI

Dal confronto tra l'unico progetto presentato ed approvato, nel 1961, e lo stato di fatto riscontrato alla data attuale, si evidenziano le seguenti varianti:

Varianti non sostanziali :

Terrazzino realizzato più piccolo, al piano terra è stata aperta una finestra nel corridoio ed una nel bagno, ove la precedente finestra è stata trasformata in porta. Inoltre è stata spostata la porta del bagno e realizzato un ripostiglio nel sottoscala. Al primo piano il terrazzino è stato realizzato di dimensioni ridotte, è stata aperta una finestra nel corridoio.

Inoltre è stata spostata la porta del bagno e realizzata una parete divisoria. Data la tipologia delle stesse, il sottoscritto ritiene che siano sicuramente state realizzate durante i lavori di costruzione. Poiché solo dal 1976 è presente per questa zona comunale un P.R.G., prima di tale data non c'era l'obbligo di seguire dei parametri urbanistici. Pertanto ogni intervento realizzato prima di tale data non è da considerarsi abusivo, anche se privo di progetto o diverso dal progetto approvato.

Varianti sostanziali (trattasi di ampliamenti) :

Costruzione di un garage con centrale termica ad un solo piano terra, in aderenza al fabbricato principale.. Tale ampliamento è presente nell'accatastamento effettuato nel 1979, in coincidenza della donazione da [REDACTED] al figlio [REDACTED]. Da informazioni rese dal proprietario, dalla verifica della tipologia edilizia e da controlli effettuati in Comune, il sottoscritto ritiene che tale fabbricato sia di epoca coincidente o quasi con quella del fabbricato principale. Pertanto non può considerarsi un abuso edilizio, per lo stesso motivo delle varianti non sostanziali.

Edificazione, in aderenza al garage, di ripostiglio e lavanderia, sempre ad un piano fuori terra.

Tale appendice non compare nell'accatastamento citato ed anche per tipologia costruttiva e finiture appare successivo al 1979 (pertanto in regime di P.R.G.).

Dunque trattasi di opera presumibilmente abusiva e non sanabile poiché si trova all'interno del citato vincolo " Galasso " che vieta la sanatoria delle opere abusive.

Quindi dovrà essere demolita e smaltita, con una spesa presunta di circa 2.000 €.

Realizzazione di tettoia, collegata al magazzino-lavanderia, parzialmente chiusa con blocchi in cemento, con copertura in pannelli ondulati e struttura metallica, avente circa 60 mq. di superficie. Inoltre una baracca, ad uso ripostiglio, a confine con i mappali 353 e 967, coperta e tamponata con pannelli in lamiera ondulata e superficie di circa 10 mq. Anch'esse opere abusive e non sanabili, pertanto da demolire e smaltire con una spesa presunta di circa 500 €.

9) STATO CATASTALE, DISPONIBILITA' E DIVISIBILITA' DEL BENE

Lo stato di fatto del bene è difforme dall'accatastamento del '79 per variazioni forometriche e nella distribuzione degli spazi interni. Inoltre nella visura catastale sembra esserci un errore in quanto l'area scoperta (sub 1) è indicata avere una consistenza di 201 mq. Potrebbe trattarsi di un'errata lettura dell'accatastamento del 1979, ove l'area scoperta, più correttamente, era stata quantificata in 281 mq.

Queste difformità rendono necessaria una variazione catastale al costo di circa 500 € .

L'immobile risulta occupato dall'esecutato, dalla moglie e dal figlio e non risultano presenti contratti d'affitto e/o comodato opponibili.

Il bene pignorato, per come è strutturato ed utilizzato, non è divisibile e pertanto costituisce lotto unico.

Dott. Ing. Giorgio Dalla Val

studio tecnico

31015 Conegliano (TV) – P.zza Calvi, 90 – Tel. e Fax 0438-21284

- trattasi di un alloggio realizzato nei primi anni sessanta, con tecniche costruttive e finiture (isolamento dei muri) in uso a quell'epoca, oggi non più adeguate al contenimento energetico;
 - l'unità immobiliare richiede un intervento per eliminare la risalita capillare di acqua su alcuni muri del piano terra;
 - il lotto è soggetto ad una servitù di passaggio passiva, anche se limitata a poche persone, che non consente di recintare la proprietà su tutti e quattro i lati;
 - l'abitazione, ubicata nell'estrema periferia, è lontana dai servizi e non ha una grande area scoperta;
 - il fabbricato, a causa della scarsa area scoperta è assai vicino alle altre abitazioni.
- soprattutto, il grave periodo di crisi economica, ancora più evidente nel settore dell'edilizia che, quasi come reazione al periodo di boom dei primi anni 2000, oggi risente di un altrettanto profondo e lungo periodo di crisi;
- L'importo risultante dalla stima è pertanto una cifra che, partendo dal **valore di mercato**, debitamente corretto dai principi di valutazione, dal criterio e dal metodo di stima, diventa il **valore di vendita forzata**, tenendo conto del deprezzamento in seguito alle seguenti circostanze negative, che determinano maggiori oneri rispetto ad un acquisto sul mercato libero,
- difficoltà a visionare l'immobile;
 - maggiore imposta per il trasferimento del bene;
 - tempo necessario per il trasferimento del bene;
 - mancata garanzia per i vizi sul bene;

Si esprime secondo la seguente tabella, dove le varie superfici sono state modificate secondo coefficienti di ponderazione e moltiplicate per valori commerciali unitari, che rappresentano il sunto di tutta la valutazione.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESCRIZIONE LOCALI-DIPENDENZE- PERTINENZE	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE VENDIBILE
Abitazione	200,06	1,00	200,06
Terrazza	4,56	0,30	1,37
Accessori indiretti (garage-centrale termica)	29,5	0,50	14,75
SUPERFICIE TOTALE mq			216,18

VALORE COMMERCIALE			
FABBRICATO	mq. 216,18	X € / mq. 460	99.443,00 €
AREA SCOPERTA	Circa mq. 277	X € / mq. 10	2.770,00 €
TOTALE			102.213,00 €



Dott. Ing. Giorgio Dalla Val

studio tecnico

31015 Conegliano (TV) – P.zza Calvi, 90 – Tel. e Fax 0438-21284

A tale importo va detratto quello dato dalla somma dei costi della demolizione e smaltimento delle opere non sanabili e della variazione catastale, pari a circa 3.000 €. Pertanto il valore di vendita forzata è di 99.213,00 €, ed in conto tondo 99.000,00 € (dicono Euro novantanovemila,00).

Ad evasione dell'incarico conferitomi, con la coscienza di aver operato al solo scopo di far conoscere la verità.

Conegliano 14 / 09 / 2015

Dott. Ing. Giorgio DALLA VAL

ALLEGATI

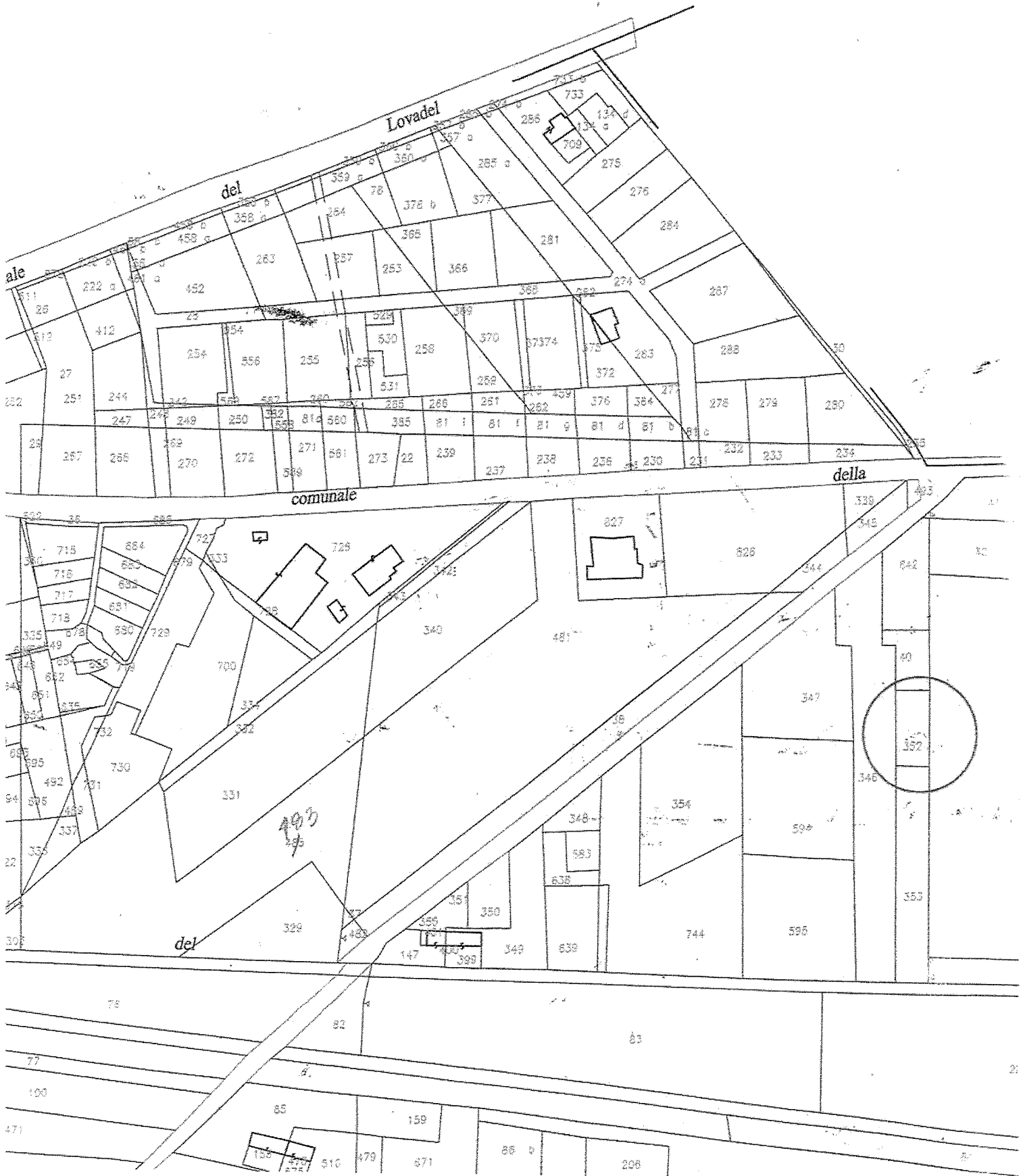
- **A** Atti di provenienza e di servitù e certificato notarile.
- **B** Visura catastale.
- **C** Estratto planimetrico catastale.
- **D** Planimetrie catastali.
- **E** Estratto P.R.G. e Norme Tecniche
- **F** Autorizzazione edilizia e abitabilità.
- **G** Documentazione fotografica con coni di vista.
- **H** A. P. E.
- **I** Certificato di insussistenza di contratti d' affitto/comodato
- **L** Ispezione ipotecaria



Esecuzione immobiliare N° r.g.e.478/2011

ALLEGATO C

ESTRATTO PLANIMETRICO CATASTALE



Esecuzione immobiliare N° r.g.e.478/2011

ALLEGATO D

PLANIMETRIE CATASTALI

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 311



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

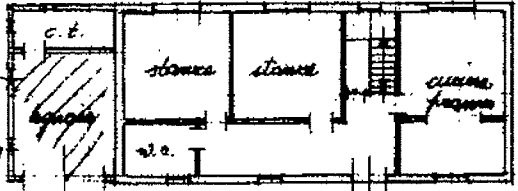
(R. DECRETI-LEGGI 13 APRILE 1929, N. 401)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SUSEGANA Via EX BOMBARDIERI, 1

Ditta [REDACTED]

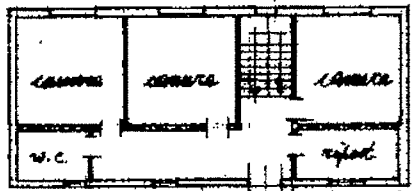
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

*collo
unita*



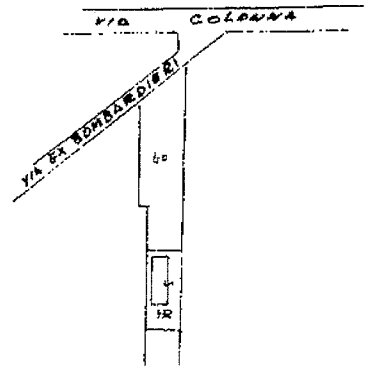
P.1°
L. 286

D
7
358
3



P.2°
L. 292

D
7
358
2



Comune di SUSEGANA
Sec. D. Fog. 7°
M.N. 358 - mq. 405
sc. 1:200

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 17538



Compilata dal geom. Eusebio Saccocc
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di Treviso

DATA 17.2.1979

Firma: [Signature]

Comune di SUSEGANA (L.014) - < Sez.Urb.: D - Foglio: 7 - Particella: 352 - Subalterno: 2 >
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/05/2015 - Via EX BOMBARDIERI piano: T-1;

MODULARIO
7. - C. S. T. - 311

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
20

(R. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1998, N. 42)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SUSEGANA Via DE BOMBARDIERI 34

Ditta [REDACTED]

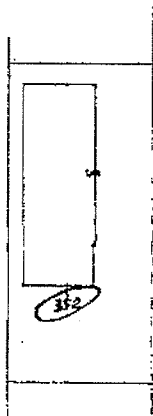
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

PLANIMETRIA DELL'AREA

- AREA SCOPERTA: mq. 251
- AREA COPERTA: mq. 124

Comune di SUSEGANA

Se. D. Fog. 7^o
MZ 352 sup. 405



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1. 500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 24/03/79
 PROT. N° 7647

P. 163
D
1
352
1

Compilata dal geom. Romano Fucini
(Cognome, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Treviso

DATA 17.2.1979

Firma: [Signature]

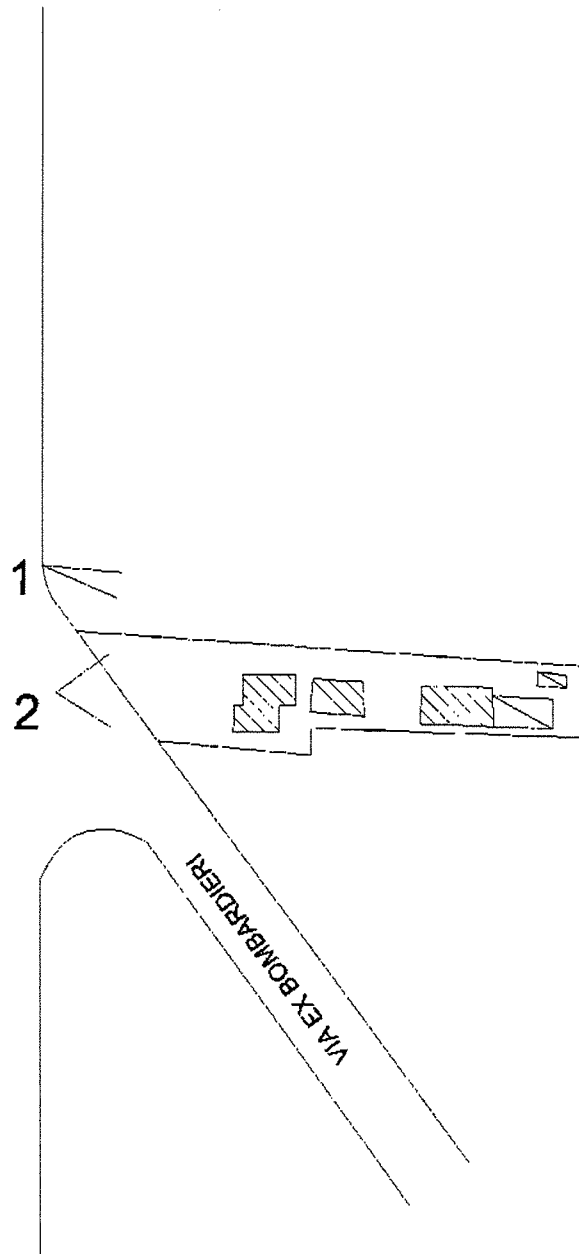
Comune di SUSEGANA (LO14) - Sez. Urb. D - Foglio: 7 - Particella: 352 - Subalterno: 1 >

Esecuzione immobiliare N° r.g.e.478/2011

ALLEGATO G

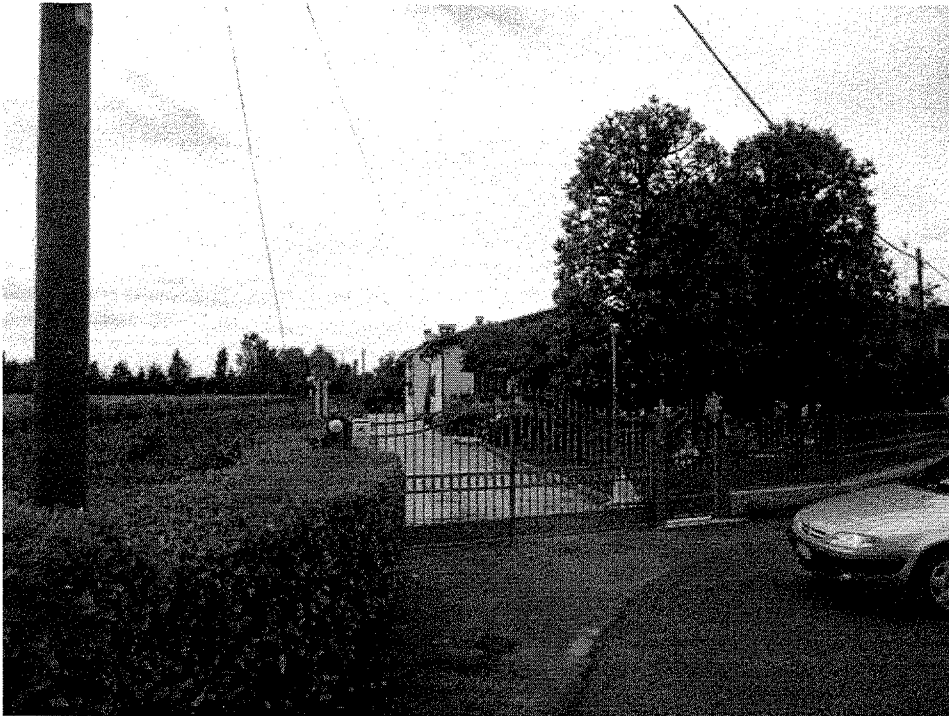
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA D'AMBITO





1

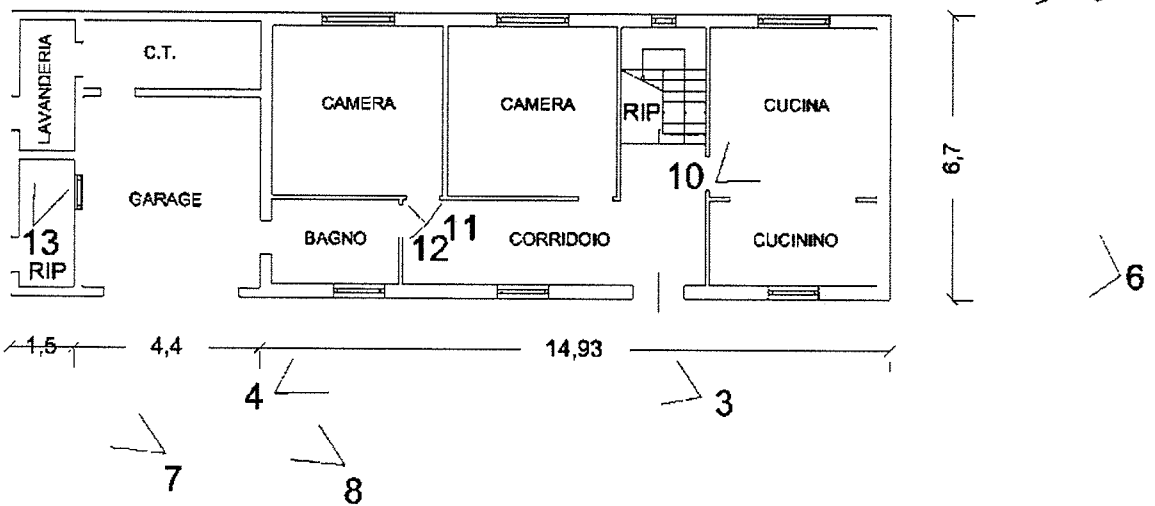


2

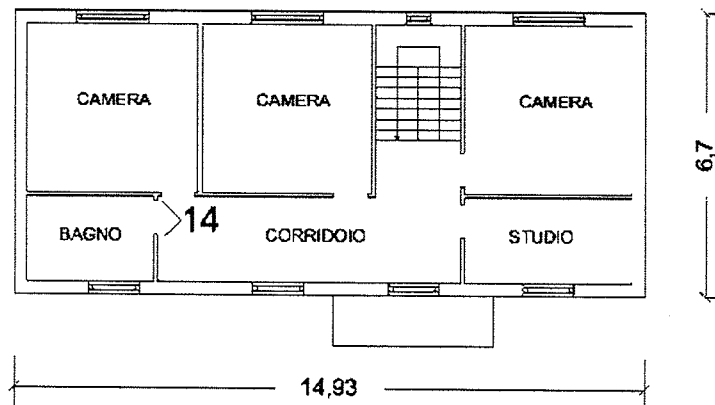
Esecuzione immobiliare N° r.g.e.478/2011

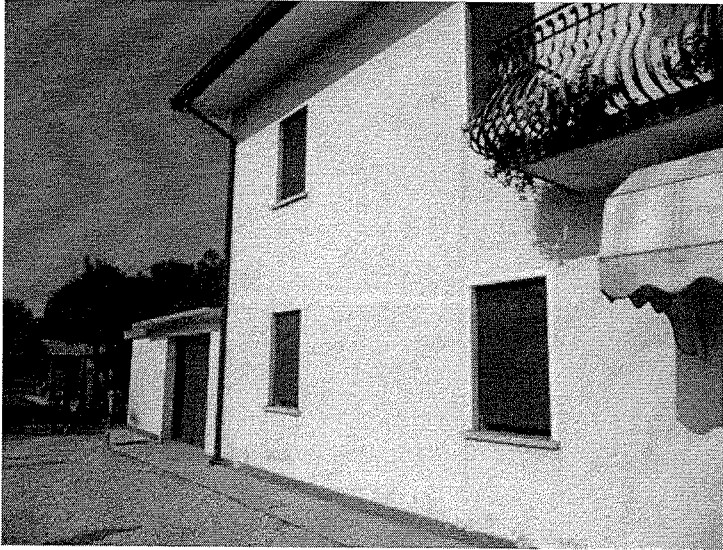
CONI DI VISTA

PIANO TERRA

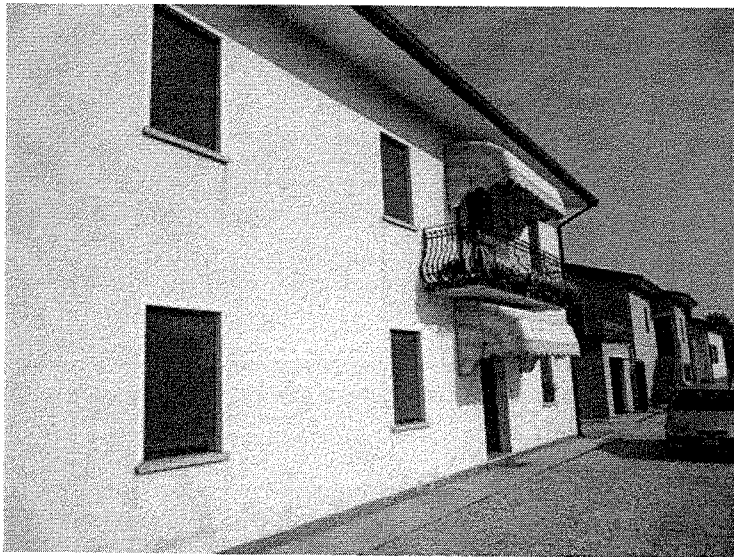


PIANO PRIMO

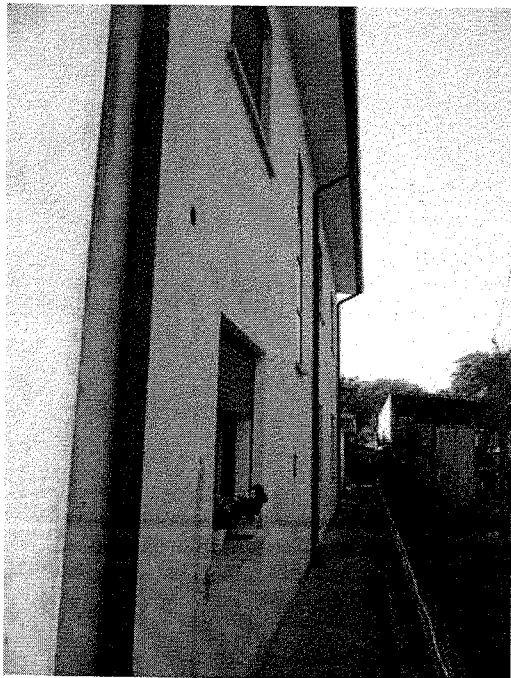




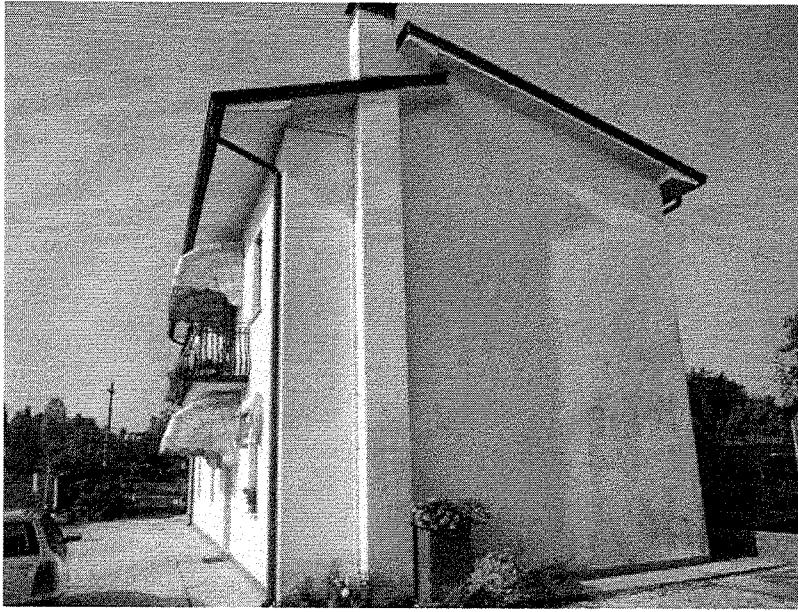
3



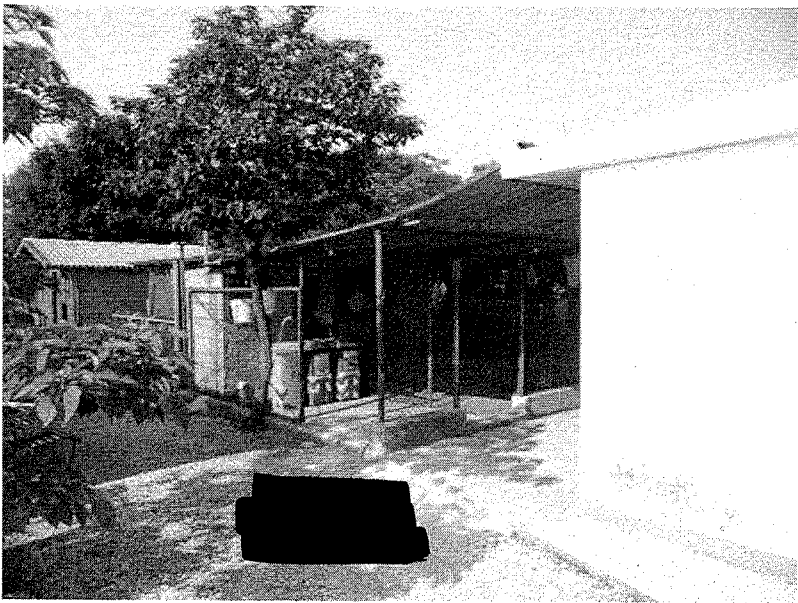
4



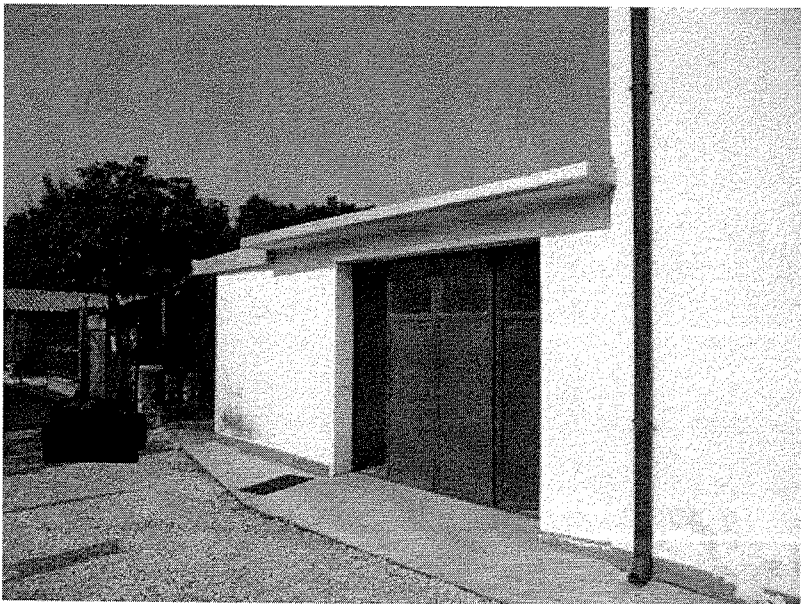
5



6



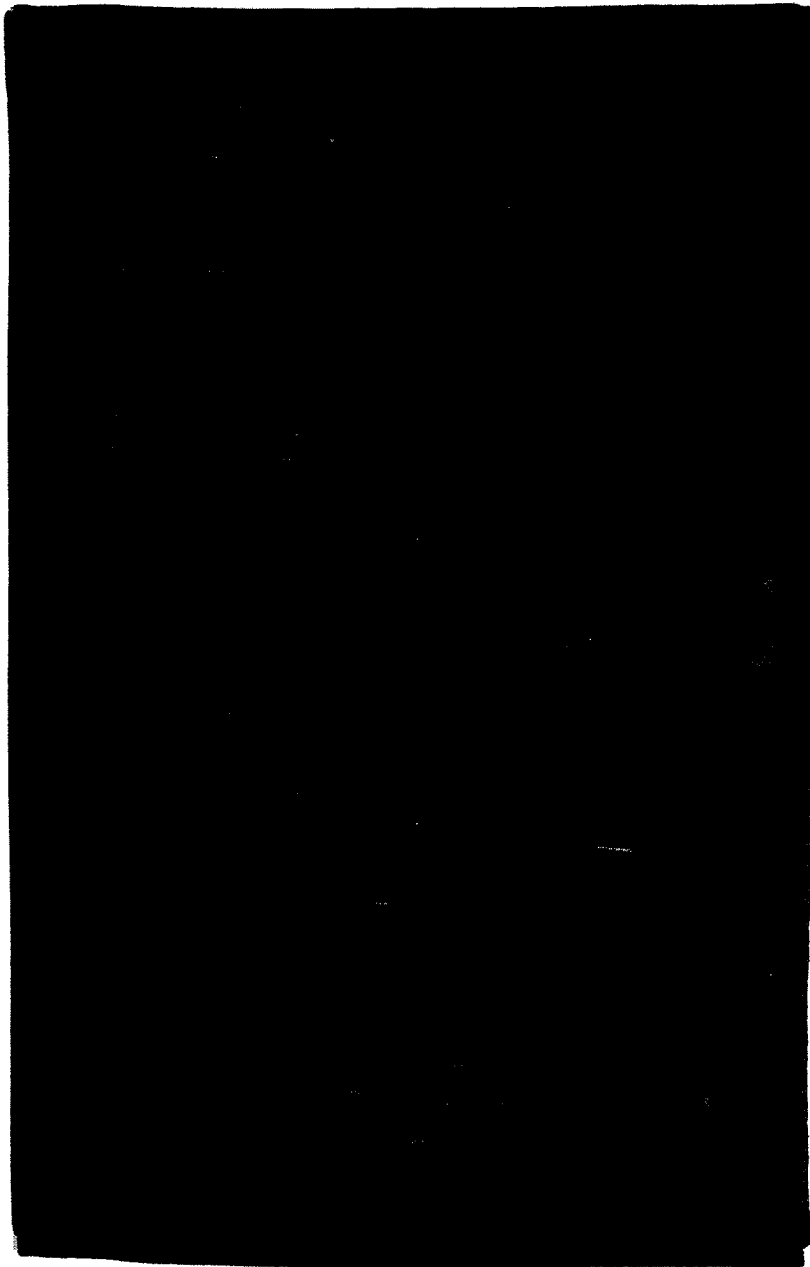
7



8



9



10

11