

PIAZZA Geom. MIRKO

via Don Luigi Posocco, 38 – 31020 VIDOR (TV)
tel. 0423.987051 – fax 0438.1210071
e-mail: mirko@ofcine.it

TRIBUNALE DI TREVISO – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Imm.re R.G. n. 151/2012

G.E. dott.ssa FRANCESCA VORTALI

perito: Geom. PIAZZA MIRKO

RELAZIONE DI STIMA

Abitazioni, Laboratorio e Annesso Rustico

Ubicazione: Volpago del Montello TV Indirizzo: via Lavaio 108

Disponibilità: Occupato dall'esecutato

Descrizione catastale: Comune di Volpago del Montello TV

Catasto Fabbricati – Sezione D Foglio 6 m.n. 81 sub 9-10-11-12 – via Lavaio

Quota pignorata: piena proprietà per l'intero

Valore di stima: 364.800,00 €

Valore di vendita: 364.000,00 €

UBICAZIONE

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono ubicati in: Comune di Volpago del Montello TV , via Lavaio n. 108, L'immobile è ubicato a sud del comune di Volpago sulla strada comunale di via Lavaio.

Per accedere alle unità in oggetto si accede da una laterale di via Lavaio denominata nelle mappe digitali come "lavaio basso"; via Lavaio è una strada che collega il centro di Volpago con Camalò di Povegliano. L'area in oggetto si trova nelle pianure sottostanti il Montello a circa 15 km dal centro del capoluogo di Provincia Treviso.



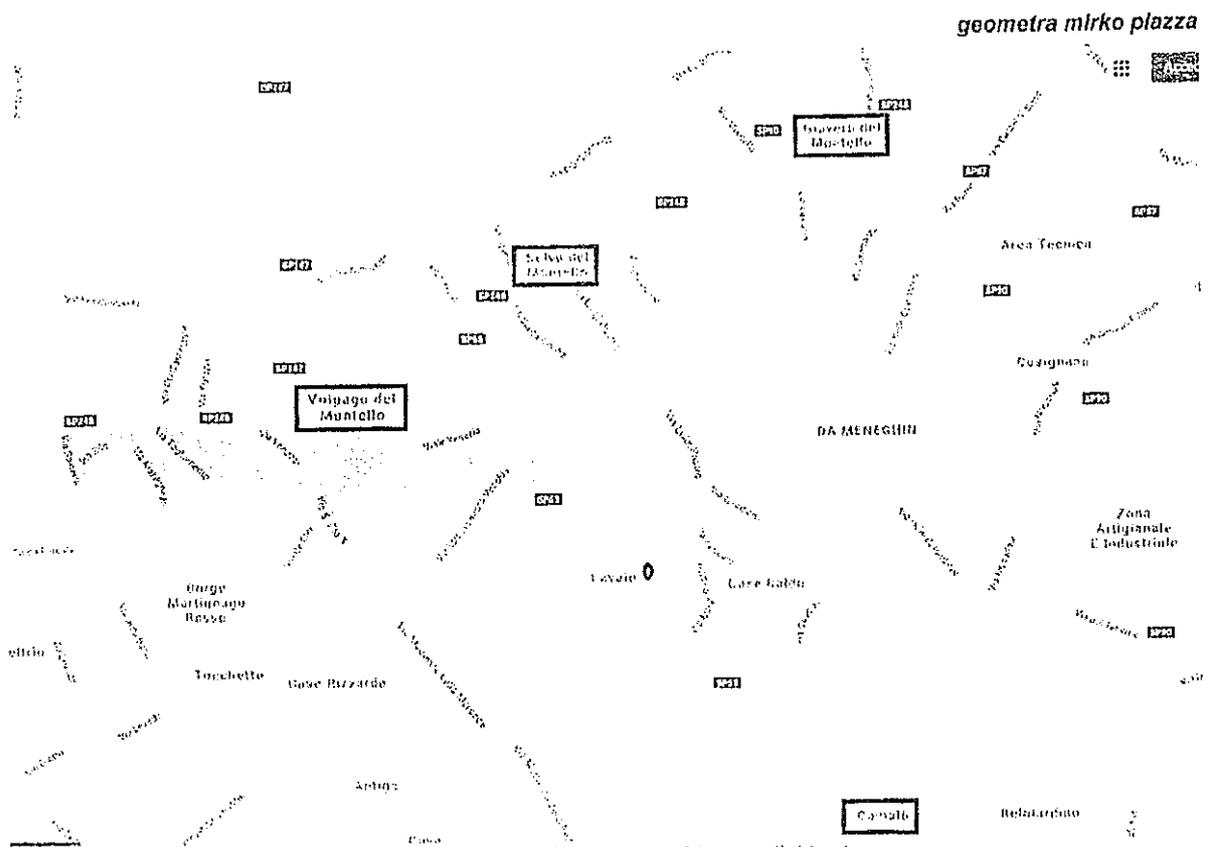


Figura 1 stradario con indicato con cerchio rosso l'ubicazione

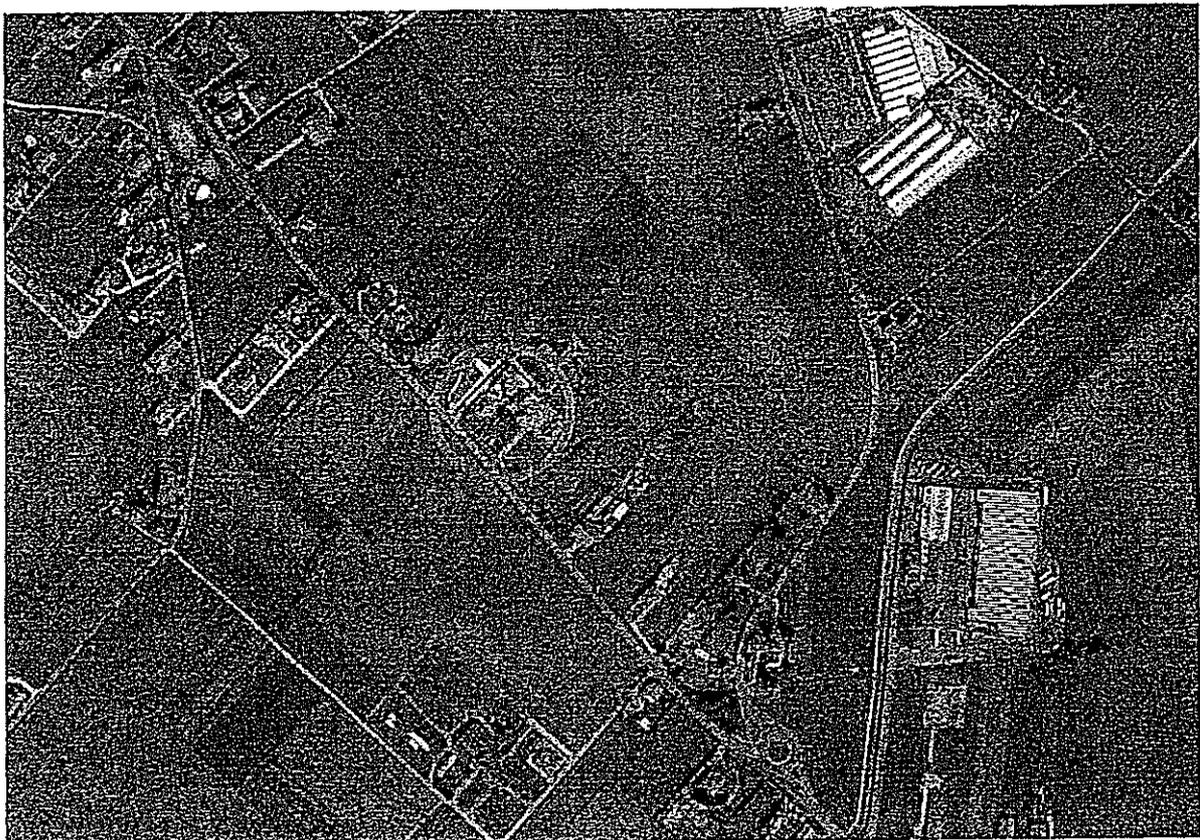


Figura 2 foto aerea



IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Gli immobili oggetto di esecuzione sono così catastalmente identificati:

Comune di Volpago del Montello (TV)

- Sezione D foglio 6 Catasto urbano (foglio 38 del catasto terreni)
- Mappale 81
- Sub 9 cat F/1 area urbana 415 mq
- Sub 10 cat A/3 cl 3 8 vani 177 mq rendita 516,46 euro
- Sub 11 cat A/3 cl 3 5 vani 84 mq rendita 322,79 euro
- Sub 12 cat c/3 cl 2 159 mq rendita 295,62 euro

- intestazione [redacted]

[redacted] nuda Proprietà 1/1

- [redacted]

[redacted] Usufruttuaria

e

- Mappale 541 SUB 1 E 2 cat. C/2 cl 3 98 mq Euro:126,53
- intestazione [redacted]

[redacted] Proprieta' 1/3

- [redacted]

[redacted] Proprieta' 1/3

- [redacted]

[redacted] Proprieta' 1/3

L'intestazione catastale degli immobili oggetto di stima è conforme alle risultanze dei registri immobiliari di Treviso.

Le planimetrie catastali degli immobili non sono conformi allo stato di fatto in quanto vi sono delle difformità nel numero di unità immobiliari e nelle destinazioni e vi sono delle difformità sia dal punto di vista urbanistico che catastale che verranno specificate nei capitoli successivi.

Figura 3 planimetria catastale



ZONIZZAZIONE URBANISTICA

PRG del Comune di Volpago del Montello ZTO Agricola E3

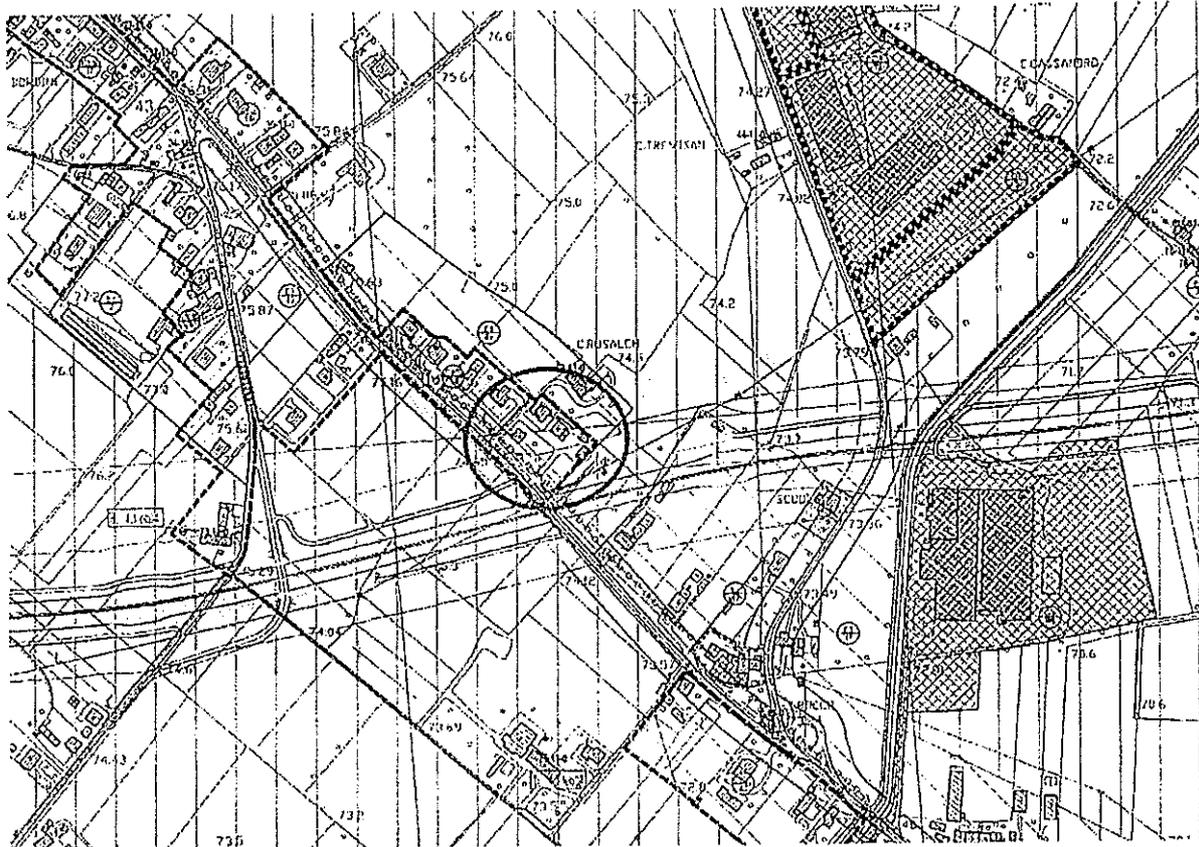


Figura 3 estratto di PRG

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

DISTRIBUZIONE E CARATTERISTICHE GENERALI :

Le unità immobiliari sono state costruite negli anni partendo da un edificio rurale con una serie di trasformazioni fin dall'anno 1978.

Attualmente si possono suddividere in tre porzioni : Abitazione principale, Laboratorio di falegnameria e annesso rustico (ora usato come abitazione)

L'Abitazione principale è la risultanza della fusione senza autorizzazioni edilizie e variazioni catastali del sub 10 e 11, attualmente è così composta al piano terra troviamo una cucina due soggiorni un magazzino un bagno di servizio una lavanderia e un ingresso, al piano primo quattro camere un bagno con un anti e un ripostiglio-guardaroba. Il laboratorio è stato ricavato dal cambio d'uso da annesso rustico si compone con una tettoia un deposito un laboratorio e magazzino con wc per addetti, l'annesso rustico è



attualmente usato come abitazione composta da soggiorno camera bagno e lavanderia c.t. con piano interrato adibito a magazzino.

FINITURE ESTERNE :

Le facciate esterne del fabbricato sono tinteggiate a civile color chiaro tenue, come pure lo sporto, i serramenti esterni dell'immobile sono in legno con vetro camera con oscuri in legno l'area scoperta ha una superficie di circa 415 mq, la parte a ovest fronte strada è adibita principalmente a parcheggio con fondo in ghiaia, mentre la rimanente sugli altri lati è adibita a verde FINITURE INTERNE :

Tutti i pavimenti sono in piastrelle, così come i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno mentre nelle camere sono in legno, Le pareti e i soffitti interni dell'appartamento sono intonacati al civile e Serramenti :

IMPIANTI :

- L'impianto di adduzione dell'acqua potabile con adduzione da acquedotto comunale,
- L'impianto di riscaldamento e termico/sanitario e centralizza a gas di tipo tradizionale e conforme alla normativa vigente all'installazione;
- L'impianto elettrico è conforme alla normativa vigente e comunque

STATO DELL'IMMOBILE :

L'abitazione attualmente è occupata dall'esecutato con la famiglia come registrato all'anagrafe del comune di Volpago. Lo stato di conservazione dell'appartamento è ottimo

STORIA URBANISTICA:

Le unità sono state oggetto di innumerevoli pratiche edilizie che di seguito vado ad elencare in modo sintetico:

- Prat 75/1978 concessione edilizia del progetto di ampliamento
- Prat 85/1982 concessione edilizia per variante alla c.e. 75/78 del progetto di ampliamento
- Sanatoria Prot 86/7600/1986 cambio d'uso da rustico a laboratorio
- Richiesta in sanatoria prot 8653 del 1991
- Prat 93/1121/1993 Sanatoria per ampliamento casa,
- Prat 97/1995 Concessione edilizia in sanatoria per aumento di cubatura rimozione di controsoffitto
- Domanda in sanatoria 2063/1995
- Prat. 92/2000 Concessione edilizia di Variante alla C:E: n°10/2000 annesso rustico



- Prot. 144/2003 Agibilità Annesso rustico
- D.I.A. protocollo 7774/2008 per la realizzazione di un pergolato

Alla luce di quanto esposto per la regolarizzazione catastale ed urbanistica degli immobili necessitano le seguenti operazioni:

- Abitazione principale: Sanatoria al comune di Volpago del Montello per la fusione delle due abitazioni e diversa distribuzione interna e presentazione di nuova planimetria catastale.

Costo approssimativo di circa 2.500 euro

- Laboratorio di falegnameria conforme allo statodi fatto quindi non servono regolarizzazioni,
- Abitazione ricavata nell'annesso rustico, questa situazione non può essere sanata in quanto zona agricola con vincoli di cambio d'uso pertanto la regolarizzazione può avvenire solamente con il ripristino (demolizione partizioni interne) allo stato autorizzato con la chiusura ermetica del piano interrato e richiesta in sanatoria per alcune modiche prospettiche autorizzabili con successiva variazione catastale
- Costo approssimativo di circa 18.000 euro

- Regolarizzazione del pergolato con inserimento in mappa catastale e denuncia al catasto urbano

Costo approssimativo di circa 1.000 euro

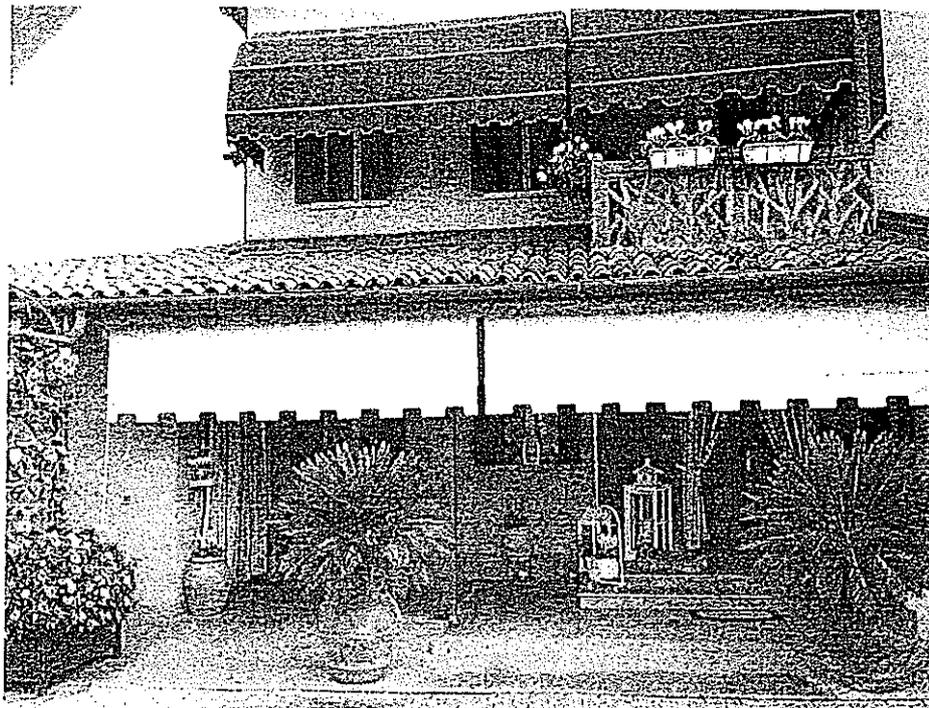


Figura 4 prospetto ovest

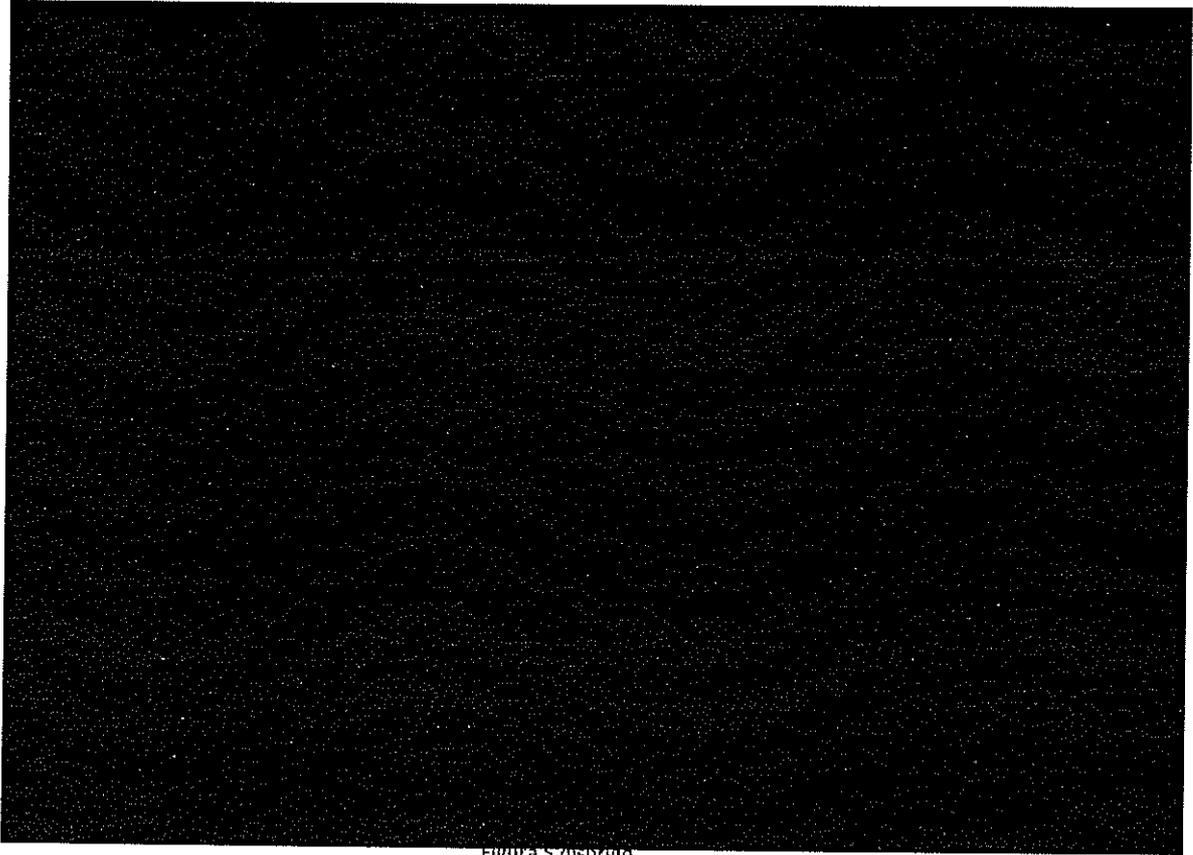


Figura 5 disbrigo





Figura 6 pergolato

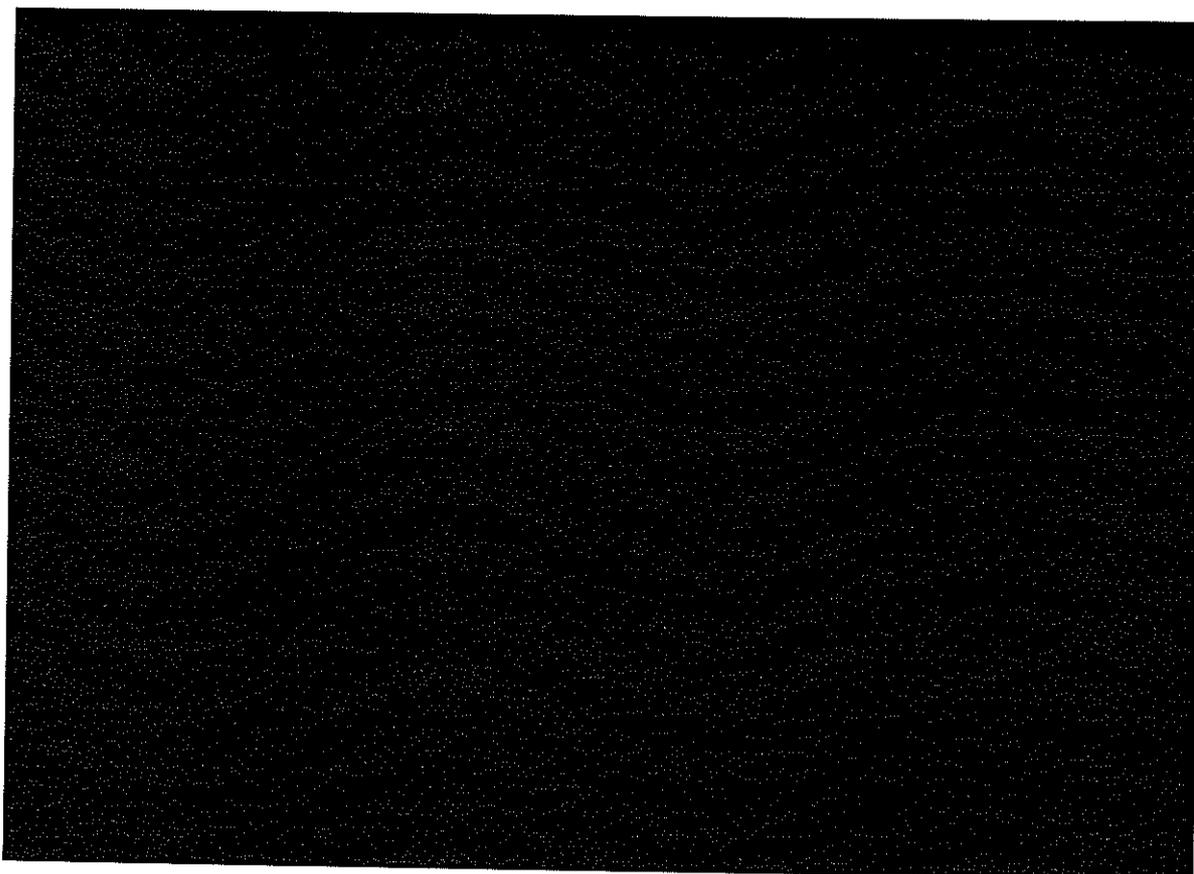


Figura 7 laboratorio di falegnameria



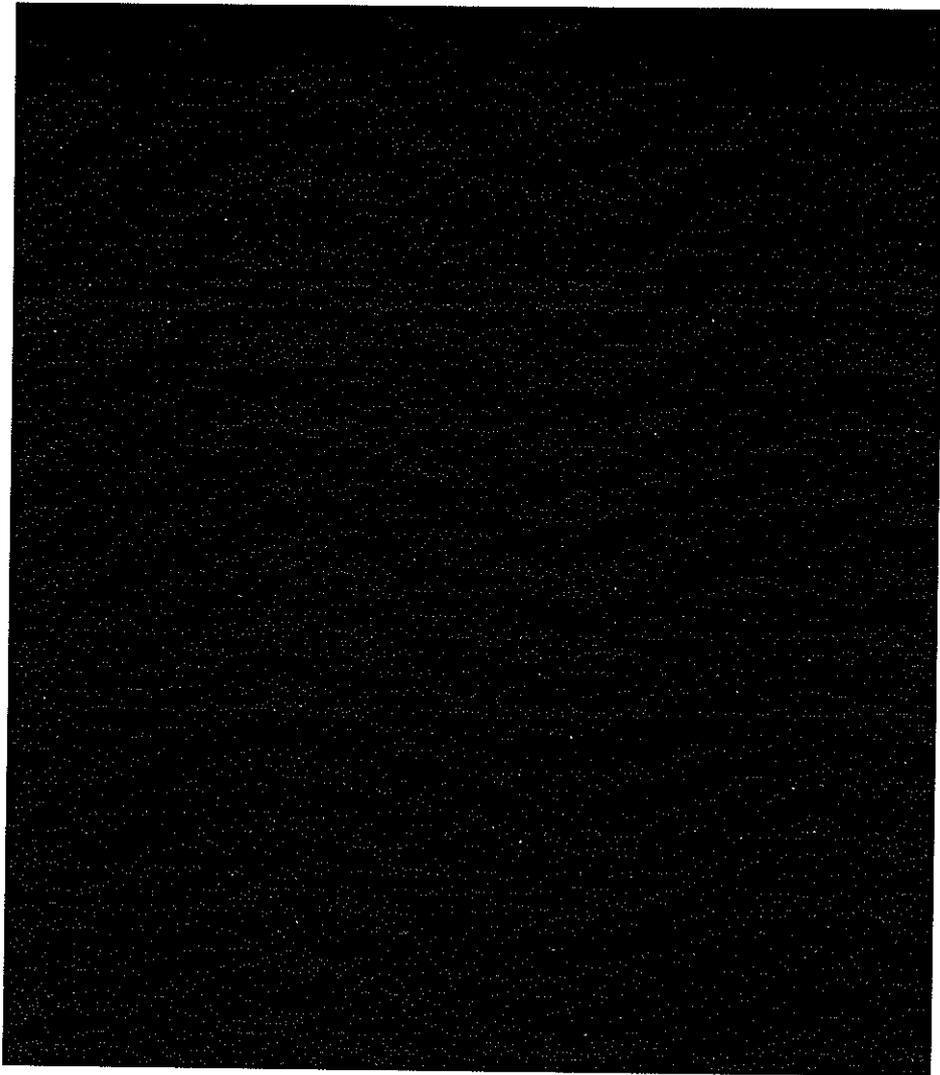


Figura 8 ufficio laboratorio

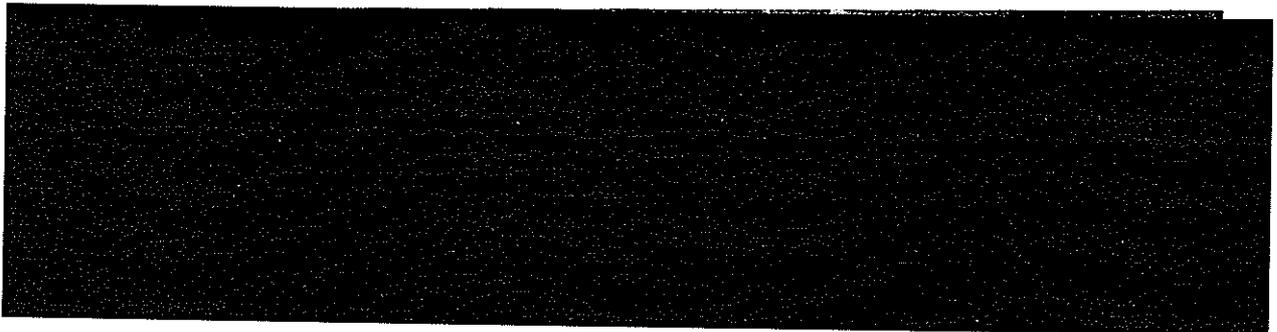


Figura 9 soggiorno abitazione nell'annesso rustico

CRITERIO ADOTTATO PER LA STIMA

Ciascun bene può essere valutato sotto vari profili economici, in ragione pratica per cui la valutazione è stata richiesta.



Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato) e che si concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto **procedimento sintetico**; esso consentirà di conoscere un ordine di valore grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Superficie lorda:

Abitazione Principale.....	circa mq 263,00
Abitazione (annesso rustico)	circa mq 107,00
Laboratorio	circa mq 217,00
<u>Area scoperta</u>	<u>circa mq 415,00</u>
Totale.....	mq 1002,00

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei paragrafi precedenti e riguardano l'ubicazione dell'immobile le caratteristiche di zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile ed il suo stato di conservazione, la vetustà, la tipologia e la consistenza del bene ed i suoi dati metrici.

Si è pertanto svolta un'analisi dei dati applicati nei vari siti immobiliari e dal sito della agenzia delle entrate, si è riscontrato un valore medio immobili simili a quelli trattati di circa 900 €/mq per l'abitazione 400 €/mq per il laboratorio 500 €/mq per l'annesso rustico e 20 €/mq per l'area scoperta

Si consideri però che detto valore/mq è stato ridotto:

- vista l'attuale situazione di completo ristagno del mercato immobiliare,
- sentiti alcuni agenti immobiliari nella zona,
- visti i valori di compravendita recentemente attribuiti agli appartamenti contigui,
- vista la situazione di assoluto degrado del fabbricato e le opere da eseguirsi, anche a livello condominiale, per renderlo agibile.



Quindi il valore medio che si ritiene congruo per assegnare l'intera proprietà dell'immobile in oggetto è di :

Abitazione Principale	mq. 263,00 x900,00€=	236.700,00€
Abitazione (annesso rustico)	mq. 107,00 x500,00€=	53.500,00 €
Laboratorio	mq. 217,00 x.....400,00€=	86.800,00 €
<u>Area scoperta</u>	<u>mq. 415,00 x.....20,00€=</u>	<u>9.300,00 €</u>
Totale		386.300,00 €

a cui vanno detratte le spese e competenze necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale degli immobili che ammontano a euro 21.500, € pertanto il valore complessivo degli immobili e di € 386.300,00 – 21.500 = 364.800,00 €

Tenuto conto però dell'attuale periodo di forte congiuntura economica e di ristagno del mercato immobiliare si ritiene che per la messa all'asta dell'immobile

Il valore a corpo e non a misura ammonta a Euro 364.000,00 (euro trecentosentaquattromila//00)

PROVENIENZA:

L'attuale proprietario degli immobili in oggetto della presente esecuzione sono i signori [redacted] come meglio specificato sopra.

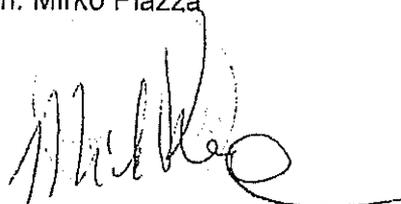
In forza:

- [redacted] 12 protocollo n. [redacted] atti d [redacted] RegISTRAZIONE [redacted] Sede: [redacted] Volume [redacted] SUCCESSIONE DI [redacted]
- RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 19/07/2012 protocollo n. TV0012752 in atti dal 24/01/2013 Registrazione: Sede: RISERVA USUF. A FAVORE DI [redacted]

Vidor li 21/11/2016

Il perito

Geom. Mirko Piazza



ALLEGATI CARTACEI:

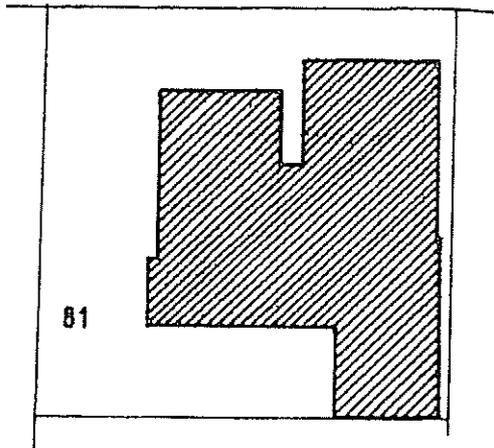
1. planimetrie catastali
2. visure catastali
3. atto di pignoramento
4. certificato notarile con indicazione trascrizioni
5. Fotocopie frontespizi autorizzazioni edilizie





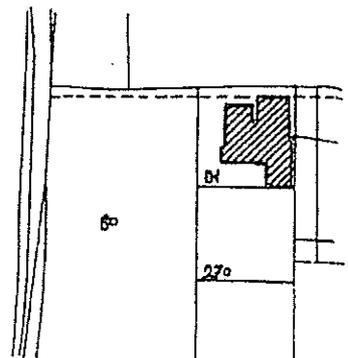
Planimetria di u.i.u. in Comune di YOLPAGO DEL M.LLO via LAVAILO BASSO civ.

PLANIMETRIA scala 1: 500

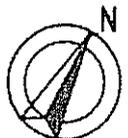


SUPERFICIE SCOPERTA MQ.415
SUPERFICIE COPERTA MQ.368
SUPERFICIE TOTALE MQ.783

PLANIMETRIA CATASTALE
scala 1: 2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 20

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal Arch. Lino ZANATTI
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
F. 0-6 (38)
n. 81 sub. 9

Iscritto all'albo de Architetti
della provincia di TREVISO n. 341

Firma Dr. ARCH. LINO ZANATTI



MODALITA' 7 - 700/1000/1000

Sez. Urb.: D - Foglio: 6 - Particella: 31 - Subaltermi: 12



MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

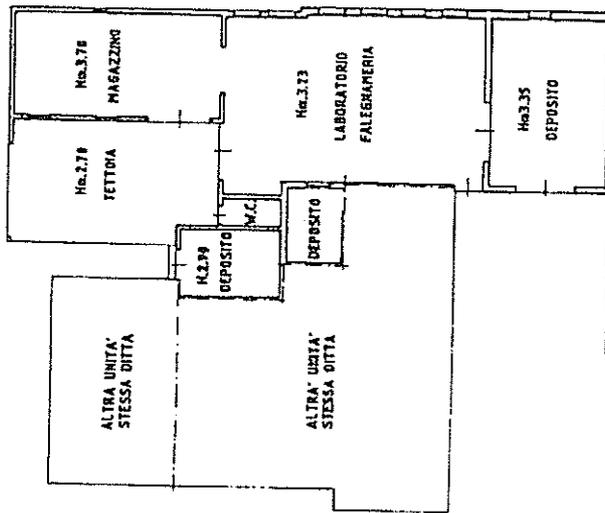
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D. 13-4-1938, n. 652)

Pianimetria di u.i.u. in Comune di VOLPAGO DEL M.LLO, via LAVAIÒ BASSO

MOD. AM (CEU)

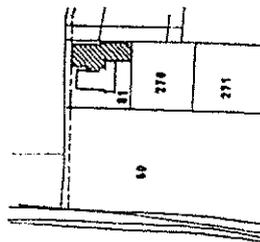
LIRE 800

108



PIANTA PIANO TERRA

PLANIMETRIA CATASTALE
scala 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

RESERVATO ALL'UFFICIO

Compilata da Arch. Lina ZANAITTA

(firma cognome e nome)

Iscritto all'Albo di Architetti

IREVISO n. 341

19 MAG 1995

D. ALBERTINO ZANAITTA

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

F. D-6 (38)

n. 11/1988/01

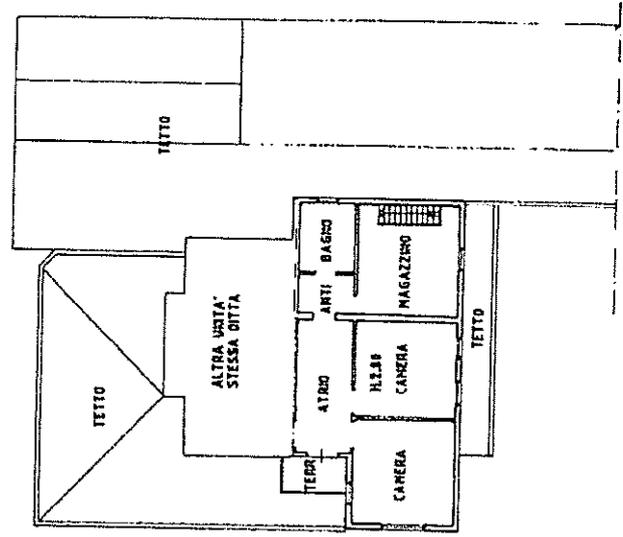
12

MOD. AN (CEU)
LIBRE
800
civ. 108.

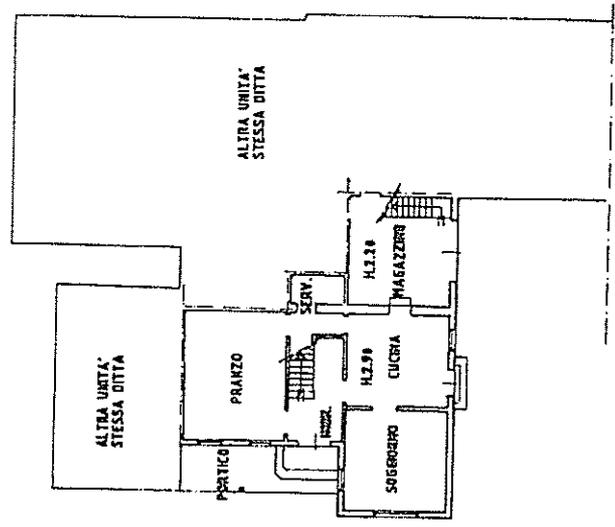
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD. 13-4-1939, n. 652)
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD. 13-4-1939, n. 652)
Planimetria di u.l.u. in Comune di VOLPAGO DEL M.LLO. via LAVAIO, BASSO.



SCALA ANTA
L. 108

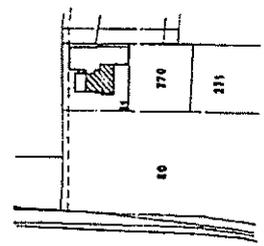


PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRA

PLANIMETRIA CATASTALE
SCALA 1:2000



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Completata dal Arch. ZANATTA LINO (Info. cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativo catastale F. 0-6 (38) n. 81.1129461	Iscritto all'albo de. Architetti della provincia di TREVISO data 10 MAG. 1991	Dr. Arch. LINO ZANATTA n. 711 (Info. Anagrafica)

MODULO
 1.1
 1.1.1

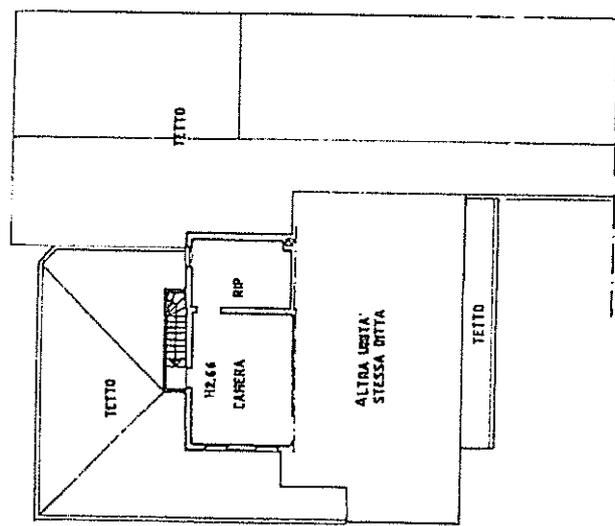
Comune di VOLPAGO DEL MONTELLIO (MI18) - Sez. Urb.: D - Foglio: 6 - Particella: 11

MODULO
 1.1
 1.1.1

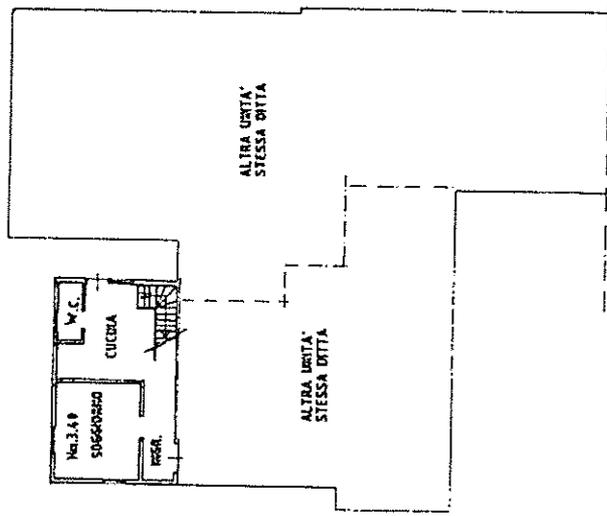
MINISTERO DELLE FINANZE
 DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)
 in Comune di VOLPAGO DEL M.LLO via LAVAI BASSO
 Planimetria di u.s.o. n. civ. 108



MOD. AN (BEI)
 LIRE
 800

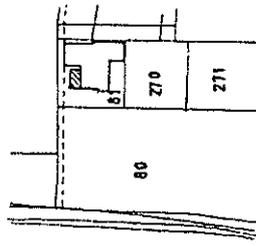


PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRA

PLANIMETRIA CATASTALE
 scala 1:2000



SCALA DI 1:200

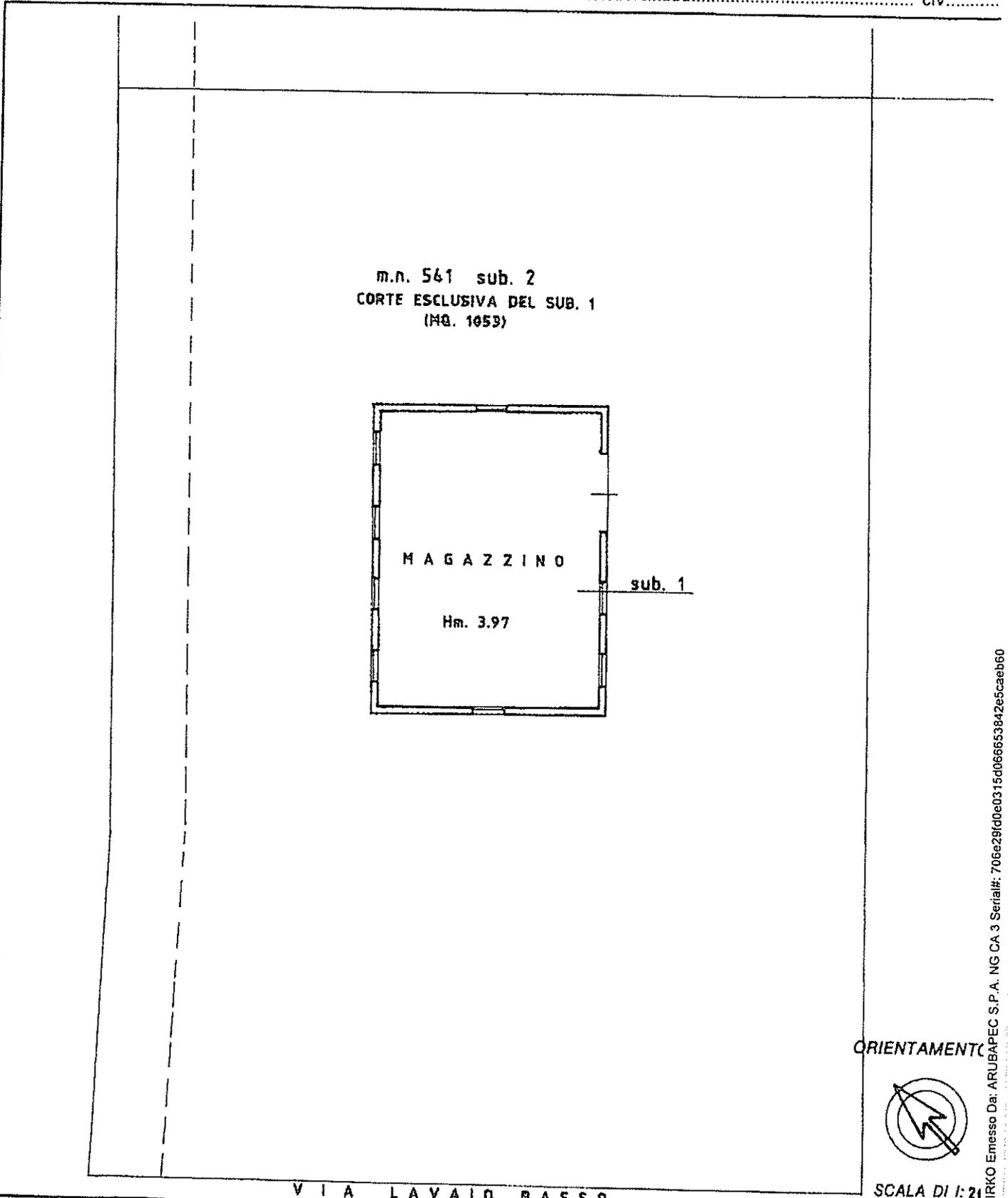
Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione	<input type="checkbox"/> N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione	Completata da Arch. Lino Zanatta (firma cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificatori catastali F. D. 6 (38) n. 81 (10/10/10)	Incritto all'Albo de Architetto della provincia di BRESCIA n. 1111111111	L. Arch. LINO ZANATTA	



CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)



Planimetria di u.i.u. in Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO via LAVAIO BASSO..... civ.....



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:21

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione

Identificativi catastali
 F. D. 6 (38)
 n. 541 sub. 1
 2

Compilata dal Geom. BINOTTO ENRICO
 (Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo dei Geometri
 della provincia di TREVISO n. 1732
 data 8 MAR 2001

[Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

[Circular Stamp]

Firmato Da: PIAZZA MIRKO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 706e29fd0e0315d0666653842e5caeb60

