

**EUGENIO REBELLATO
ARCHITETTO**

Via Erizzo n. 137 - 31035 Crocetta del M.llo (TV)

tel/fax 0423.868557 p.i. 01673610265

arch.rebellato@libero.it

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 1058/2011 R.G.E.

Giuramento Perito Estimatore 14/01/2016

UDIENZA: 25.05.2016

Promossa da



Contro

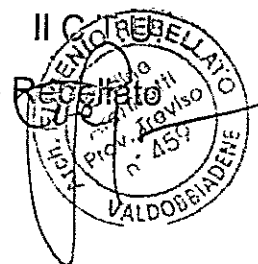


RELAZIONE di C.T.U. e PERIZIA di STIMA

GIUDICE ESECUZIONE: Dott. ANTONELLO FABBRO

Crocetta del Montello 15 marzo 2016

Arch. Eugenio Rebellato



PREMESSA

Al sottoscritto Arch. Eugenio Rebellato, professionista con studio in Crocetta del Montello, Via Erizzo n. 137, veniva affidato l'incarico di redigere la presente relazione di stima in conformità ex art. 173-bis disposizioni d'attuazione C.p.c.

Il sottoscritto, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione n° R.G.E. 1058/2011, dott. Antonello Fabbro il 28.10.2015 veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare promossa dalla

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Il giuramento di rito è avvenuto il 14/01/2016 e il sopralluogo in data 18/02/2016 alle ore 11,00 alla presenza del Custode Giudiziario Dott. Mario Conte e degli esecutati.

RELAZIONE PERITALE

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto presso i seguenti uffici:

- Agenzia del Territorio di Treviso – Uffici Catastali, per effettuare consultazioni attuali e storiche nonché per richiedere e ritirare la planimetria catastale;
- Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Servizio di Pubblicità immobiliare per l'ispezione ipotecaria;
- Ufficio Tecnico del Comune di Asolo al fine di richiedere e ritirare estratto del P.R.G., verificare la sussistenza di eventuali vincoli, nonché richiedere e ritirare copia della documentazione progettuale relativa all'immobile;

Dopo aver verificato la completezza della documentazione (art. 567 – 2° comma c.p.c.), acquisito tutta la documentazione necessaria al fine di descrivere e determinare quanto richiesto dal quesito, il sottoscritto espone la seguente perizia.



RICERCHE IMMOBILIARI - Ricerca Catastale

Dalle visure effettuate presso l' Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Treviso - Sezioni Catasto Terreni e Fabbricati - il bene immobile in proprietà agli esecutati risulta identificato come di seguito specificato:

██████████ - proprietario per 1/2

██████████ proprietaria per 1/2.

Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Asolo (Treviso)									
n°	Sez	Fg.	M.n.	Sub	Cat.	Cl.	consist	Superficie	Rendita
1	B	VI°	147	4	A/7	1	vani 10,5	totale 226 mq	€ 1.328,59
	B			5				Escl. Aree scoperte Mq 218	

Catasto Terreni – Asolo (Treviso)							
n°	Fg.	mappale	Qualità	classe	superficie	R.D.	R.A.
1	11	147	Area urbana	===	mq 967	===	===
1	11	827	Prato arborato	3	mq 1.885	€ 7,79	€ 6,81
2	11	896	Prato arborato	3	mq 900	€ 3,72	€ 3,25
TOTALE					mq 3.752		

CONFINI

Il bene, sopra catastalmente individuato, confina a nord con strada di accesso via Biordo Vecchio e mn. 146, a sud con mn. 148 - 897, a est mn. 151 - 747 e ovest mn. 803 - 791

DIVISIBILITA' DEL BENE

Trattandosi di un fabbricato residenziale con distribuzione degli spazi interni ad uso unifamiliare con un unico sistema impiantistico e unico accesso, limitato rispetto l' area scoperta ad uso esclusivo, il sottoscritto ritiene antieconomico la divisione del bene esprimendo parere negativo in ordine di comoda divisibilità dell' immobile in oggetto anche per il terreno in considerazione della potenzialità edificatoria in quanto creerebbe una servitù di passaggio che andrebbe a svilire il valore del fabbricato esistente.



RICERCHE PRESSO IL SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE

Presso il Servizio di Pubbl. Imm.re di Treviso sono state effettuate ricerche per denominazione degli esecutati, per accertare l' esatta provenienza dei beni e tutte le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

Dalle risultanze emerge che la proprietà dei beni immobili sopradescritti sono intestati ai seguenti soggetti:

[REDACTED]

[REDACTED] - proprietario per 1/2

[REDACTED]

proprietaria per 1/2.

TRASCRIZIONE A FAVORE

Gli immobili sono pervenuti alla ditta attuale con il seguente titolo di provenienza:

Atto di Compravendita in data 01 agosto 2008, Rep. 119369/27445, Notaio Maffei Nicola di San Martino di Lupari - Nota presentata con Modello Unico n. 20652.1/2008 in atti dal 11/08/2008

Circa i vincoli gravanti sull' immobile, dalle indagini effettuate in data 03 marzo 2016 risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie:

ISCRIZIONE CONTRO

IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario di € 699.667,60 (capitale) a favore di [REDACTED]

[REDACTED] - Nota di Iscrizione data 11.08.2008, Reg. Generale n. 32891 - Reg. Particolare n. 7397 - Pres. n. 83

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo per complessivi € 207.273,25 (capitale) a favore [REDACTED]

[REDACTED] - Nota di Iscrizione data 01.04.2010, Reg. Generale n. 11412 - Reg. Particolare n. 2562 - Pres. n. 245

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo per complessivi € 225.160,03 (capitale) a favore di [REDACTED]

[REDACTED] - Nota di Iscrizione data 16.08.2011, Registro Generale n. 29942 Reg. Particolare n. 6281 - Pres. n. 30



TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Treviso il 23.12.2011 – [REDACTED] - Registro Generale n. 43909 Reg. Particolare n. 28819

RICORSO PER INTERVENTO data 10.05.2012 di € 21.049,21 di cui al Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Padova n. 1182/2012, esecutivo dal 16.03.2012

RICORSO PER INTERVENTO data 29.10.2013 di € 41.576,10 di cui al Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano n. 17386/2011 ING. e RG n. 20066/1

RICORSO PER INTERVENTO data 22.05.2015 di € 25.988,27 a favore di [REDACTED]

RICORSO PER INTERVENTO data 27.01.2016 di € 225.160,03 a favore di [REDACTED] di cui al Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Padova del 21.11.2011, n. 3043/11 e ING. n. 7413/11 R.G. – decreto garantito da Iscrizione Ipotecaria presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso data 16.08.2011, Registro Generale n. 29942 Reg. Particolare n. 6281.

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA - Pratiche edilizie del fabbricato

Per verificare la regolarità urbanistica del fabbricato si è preso visione dei provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Asolo.

La documentazione presente in Comune, può essere così riassunta:

Concessione Edilizia per " progetto ripristino abitazione" rilasciata dal Sindaco di Asolo n. 28/87 di registro, rilasciata il 07 settembre 1987;

presentata variante in Corso d' Opera " ristrutturazione abitazione per costruzione centrale termica interrata" n. 28/87 bis del 13 febbraio 1989 con Protocollo n. 4047,

l' Abitabilità n. 78/87 è stata rilasciata il 16 marzo 1990.

Le planimetrie catastali presentate il 20/12/2002 con Protocollo n. 497344 all' Agenzia del Territorio di Treviso riguardante la sola casa di abitazione, discordano leggermente dal progetto approvato in quanto al piano primo le due camere a sud sono state unificate per ricavare un unico locale ad uso studio. A livello burocratico le variazioni interne sono sanabili con un' ammenda di



€ 516,46 (cinquecentosedici/46) più le spese tecniche per la pratica edilizia da presentare in Comune quantificabili in € 1.500,00 (millecinquecento/00). Catastalmente non serve procedere alla variazione catastale in quanto la modifica non va a incrementare il valore della rendita catastale.

IRREGOLARITA' EDILIZIA RISCONTRATA

All' interno della proprietà, a sud-ovest dell' abitazione è stato costruito un annesso di circa 28 mq con struttura in legno su platea in calcestruzzo e con sovrastante manto di copertura in coppi tradizionali e lattoneria in rame; a sud-est un altro manufatto prefabbricato tipo gazebo in legno con copertura in pvc. Tali manufatti non sono stati autorizzati e devono essere rimossi con ripristino dello stato dei luoghi perchè completamente abusivi e non sanabili in quanto l' area è soggetta a " vincolo paesaggistico" ex legge n. 1497 del 29/06/1939. Successivamente, dopo la rimozione, presentando regolare domanda, si potrà usufruire della possibilità edificatoria in ampliamento in base all' indice di zona e a quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione, articoli 18 e 33 che vengono di seguito integralmente riportati.

Art. 18 Zona territoriale omogenea di tipo B

Le parti di territorio classificate Z.t.o. di tipo B, sono state individuate allo scopo di contraddistinguere gli insediamenti totalmente o parzialmente edificati, secondo i criteri di cui al D.M. 2.4.1968 n° 1444 e dall' art.24 della L.R. 61/85.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso consentite e quelle da escludersi vale quanto disposto nei commi 3°, 4° e 5° dell'Art. 16.

Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona, è consentito, nel rispetto dell' art. 14: - il mantenimento della volumetria esistente confermando le destinazioni d' uso in atto o con cambio di destinazione d' uso che mantenga invariato o riduca il carico urbanistico (diminuzione del fabbisogno di standards); - il cambio di destinazione d' uso da rurale a residenziale; - il cambio di destinazione d' uso, diverso dal precedente, comportante un maggior carico urbanistico (incremento del fabbisogno di standards) fino ad un volume massimo pari alla volumetria ammessa dall' indice di zona maggiorato del 20%.

Per i fabbricati residenziali uni-bifamiliari esistenti alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G. (08.10.1998) e che a tale data avessero saturato l' indice edificatorio, è comunque ammesso - se non in contrasto con il grado di protezione assegnato- l' ampliamento di 150 mc per alloggio e comunque



non superiori a 20% del volume esistente, per una sola volta, per dimostrare esigenze igienico-funzionali.

Gli interventi di nuova edificazione all'interno della Z.t.o. di tipo B e delle Sottozone B1 - B2 - B3 - B4 devono rispettare i parametri riportati sulla tabella tipologica allegata al presente testo di norme.

Rientrano nelle Z.t.o. di tipo B le parti di territorio espressamente perimetrate e definite: Sottozona di tipo B1 - B2 - B3 - B4

Le sottozone B1, B2, B3 sono individuate quali zone di degrado.

18.1) Z.t.o. di tipo B - Sottozone B1-B2-B3

Gli ambiti contraddistinti, per appartenenza alla Z.t.o. di tipo B1, B2 o B3 devono essere fatti oggetto di Piani di Recupero, finalizzati alla riorganizzazione e al miglioramento degli aspetti funzionali quali: possibilità di accesso, viabilità, spazi di servizio, relazioni di contatto, di scambio, di interdipendenza tra parti diverse dell'organismo urbano.

In assenza del progetto urbanistico sopraccennato sono consentiti gli interventi di cui all' ultimo comma dell' Art. 5, nonché ampliamenti fino ad un massimo di 100 mc a fabbricato – se non in contrasto con grado di protezione assegnato- nel rispetto degli indici di zona e su richiesta sottoscritta da tutti i proprietari.

Il progetto urbanistico può essere di iniziativa pubblica o di iniziativa privata, promosso a seguito della formazione di consorzi volontari o in applicazione di quanto previsto dagli art. 60 e 61 della L.R. 27.6.1985 n° 61 e sue modificazioni.

Gli Strumenti Attuativi approvati prima della delibera di G.R.V. nr. 2641 del 4 Agosto 2000, mantengono la loro efficacia ai sensi del 4° comma dell' art. 2, ferma restando la possibilità di variarli in attuazione della normativa del presente piano, ove più favorevole.

All'interno delle Sottozone B1 - B2 - B3 - B4 può essere consentita, mediante progettazione unitaria, la ricostruzione o il mantenimento di particolari allineamenti costruendo sino a confine. Del pari è consentita la edificazione fino al confine nel caso di comprovata necessità di mantenimento della continuità della cortina edificata, per ragioni architettonico-formali documentate da un progetto unitario.

Art. 33

*Ambito assoggettato a notifica di insieme ex Legge 29.6.1939 n° 1497
All'interno di questo ambito, con osservanza di quanto previsto da: - Legge*



29.6.1939 n° 1497 – R.D. 3.6.1940 n° 1357 - Legge Regionale 4.8.1978 n° 41
 - Circolare Regionale 3.10.1978 n° 63 e in base alle indicazioni di
 perimetrazione riportate sulla Tav. n°11 si applicano le disposizioni di tutela di
 cui alla disciplina formulata a mezzo degli strumenti urbanistici sovraordinati,
 fatto particolare riferimento all'Art. 32 delle Norme del P.T.R.C. "Direttive per gli
 ambiti di paesaggio agrario di interesse storico culturale".

DESTINAZIONE URBANISTICA. DELLA PROPRIETA' E POSSIBILITA' EDIFICATORIA

L' area di proprietà ha una superficie complessiva di mq 3.752 parte
 edificabile in Z. T. O. " B2" e parte in zona agricola " E1" ;Il fabbricato è
 libero da vincoli storici e artistici.

Tabella Tipologica – Zona Territoriale Omogenea di tipo B – Sottozona B2

Densità di fabbricazione = 0.8 mc./mq.

Area coperta massima = 15%

Numero massimo dei piani = 2 compreso piano terra

Altezza massima consentita = ml 7,00

I dati urbanistici possono essere riassunti dalla seguente tabella

DATI URABANISTICI			
IDENTIFICAZIONE MAPPALE		DESCRIZIONE DEL LOTTO	
n° mappale	superficie mq	zona urbanist.	Vol. edificabile
147	967	B/2	mc 773,60
827	1.885	B/2 circa 750 mq	mc 600,00
896	900	E/1 agricola	mc 900,00
Tot. Superficie	mq 3.752	Tot. Volume circa	mc 1.373,60
Volume esistente abitazione (dedotto il portico) circa			mc 620,00
Volume rimanente (Volume Totale – Volume abitazione)			circa mc 753,60

DISPONIBILITA' DELL' IMMOBILE

Dalla ricerca eseguita presso l' Ufficio Anagrafe del Comune di Asolo
 l' immobile al civico n° 22 di Via Biordo Vecchio risulta occupato dagli
 esecutati.



DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ

L' immobile, oggetto della presente perizia è inserito in un lotto di terreno di 3.752 metri quadrati; si trova, in zona collinare a sud del comune di Asolo, a circa millequattrocento metri dal centro storico con accesso carraio e pedonale, comprendente colonne in muratura in cotto a facciavista e cancelli con struttura in ferro e rivestimento in legno mordenzato, da via Biordo Vecchio.

La costruzione, esternamente parte a facciavista in sassi e parte intonacata, è stata completamente ristrutturata con gusto e finiture di pregio a partire dal 1987 e resa abitabile nel 1990.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra dotato di ampia zona giorno comprendente la cucina, il soggiorno, collegata al portico e all' area scoperta in gran parte a prato completamente recintata, una stanza pluriuso con camino e un servizio igienico a giorno ricavato, leggermente ribassato rispetto la quota campagna, sotto la scala che collega al piano superiore ove sono situate tre camere, una delle quali adibita a studio e due bagni. La copertura è in travi di legno uso " Trieste" ; i pavimenti della zona giorno sono in gran parte a " terrazzo veneziano" e marmo " rosa perlino asiago" mentre quelli del piano primo sono in tavole di larice. I serramenti interni sono in legno dotati di vetrocamera, gli scuri esterni in abete naturale a due ante; le porte interne sono in noce massello nazionale bionda con pannello interno diamantato.

Gli intonaci sono del tipo civile con colore a tempera mentre quello del vano scala è in " stucco veneziano" con finitura a cera.

Gli impianti tecnologici sono funzionanti e risalenti all' età della ristrutturazione dell' edificio quindi in linea con le nuove norme di sicurezza; l' impianto di riscaldamento è con corpi scaldanti in ghisa; la coibentazione dei muri perimetrali, considerato lo spessore di cm 50, a vista, risulta buona.

Lo stato complessivo del fabbricato sia di impianto, quali finiture, che di manutenzione è molto buono.

Commercialmente il bene risulta di ottima appetibilità di mercato in quanto in zona di pregio con possibilità di ampliamento e inserito in un contesto di edifici residenziali di buone fatture.

La superficie lorda commerciale dei vani abitativi del piano terra e primo è di mq 220,00 circa (h. 2,60/2,80), quella del portico mq 27,00 (h. 5,10) circa e centrale termica mq 7,00 circa (h. 2,20).



La superficie commerciale di vendita calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. 138/98 allegato C risulta la seguente:

abitazione piano terra	mq 110,00 x 1,00	=	mq 110,00
abitazione piano primo	mq 110,00 x 1,00	=	mq 110,00
portico	mq 27,00 x 0,35	=	mq 9,45
centrale termica	mq 5,00 x 0,50	=	mq 2,50
totale superficie			= mq 231,95

SUPERFICI UTILE DEI VANI			
PIANO	DESTINAZIONE	ALTEZZA	MQ
PIANO INTERR.	CENT. TERM.	H. 2,20	4,90
PIANO TERRA	PRANZO	H. 2,80	21,63
PIANO TERRA	CUCINA	H. 2,60	17,36
PIANO TERRA	DISIMPEGNO	H. 2,60	4,43
PIANO TERRA	SOGGIORNO	H. 2,60	31,21
PIANO TERRA	WC GIORNO	H. 2,20	3,21
PIANO TERRA	PORTICO	H. 6,10	18,51
PIANO PRIMO	CAMERA MATR.	H. 2,90 MEDIA	24,80
PIANO PRIMO	BAGNO PADR.	H. 2,88 MEDIA	5,94
PIANO PRIMO	DISIMPEGNO	H.2,70 MEDIA	7,16
PIANO PRIMO	CAMERA	H. 3,02 MEDIA	10,78
PIANO PRIMO	BAGNO	H. 2,70	4,31
PIANO PRIMO	STUDIO	H. 3,22 MEDIA	23,24
TOTALE SUPERFICIE UTILE			177,48

CLASSE ENERGETICA

In riferimento all' unità in oggetto non risulta alcuna certificazione energetica, in quanto il fabbricato è stato costruito nel 1982, precedentemente all' entrata in vigore del Decreto Legislativo n. 192 dell' 8.10.2005 modificato con la Legge n. 90/2013 (Attestato di Certificazione Energetica) e Decreto " Linee guida APE 2015" che fissava le direttive relative al rendimento energetico nell' edilizia e che, successivamente a tale data, non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Considerati, quindi, la consistenza dell' immobile, lo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso



abbia costi di gestione energetica nella media, indice di mediocri qualità energetica.

Si presuppone che il bene appartenga alla classe " D"

CRITERIO E GIUDIZIO DI STIMA

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall' estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi. Fatta questa premessa il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa. Le indagini sono pertanto state finalizzate alla conoscenza dei prezzi applicati per la compravendita di beni simili. Gli elementi assunti a tale ricerca al fine di raffrontare l' immobile, oggetto della seguente perizia, con quelli di valore noto mediante opportune scale di merito, risultano più che sufficienti per una tranquilla formulazione di stima.

Sulla base di quanto sopra emerso, a seguito dei rilievi, ispezioni, indagini eseguite, nonché dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali e la conoscenza diretta dei prezzi praticati in zona per beni simili, considerato:

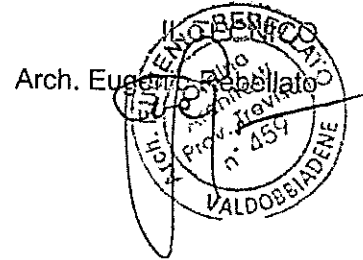
- l' ubicazione, la consistenza, la tipologia l' aspetto estetico del fabbricato;
- la potenzialità edificatoria dell' area e il terreno agricolo circostante;
- la libertà da vincoli di affittanza;
- la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione;
- Le ottime finiture interne;
- la probabile classe energetica.

Tutto ciò premesso e considerato, anche sulla valutazione attualmente espressa dal mercato immobiliare a livello di appetibilità commerciale, in zone circostanti e per proprietà consimili; formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare all' immobile, oggetto della presente descrizione, nello stato in cui si è presentato all' ispezione peritale, per la sua intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, il valore commerciale prudenziale attuale complessivo a corpo di € 600.000,00= (seicentomila/00).



La presente relazione è stata redatta fornendo completa risposta ai quesiti posti - Tanto dovevasi ad evasione dell' incarico ricevuto.

Crocetta del Montello 15 aprile 2016



Si allegano i seguenti documenti:
relazione fotografica (n° 20 foto);
planimetrie catastali casa;
planimetria catastale terreno;
visura catastale,



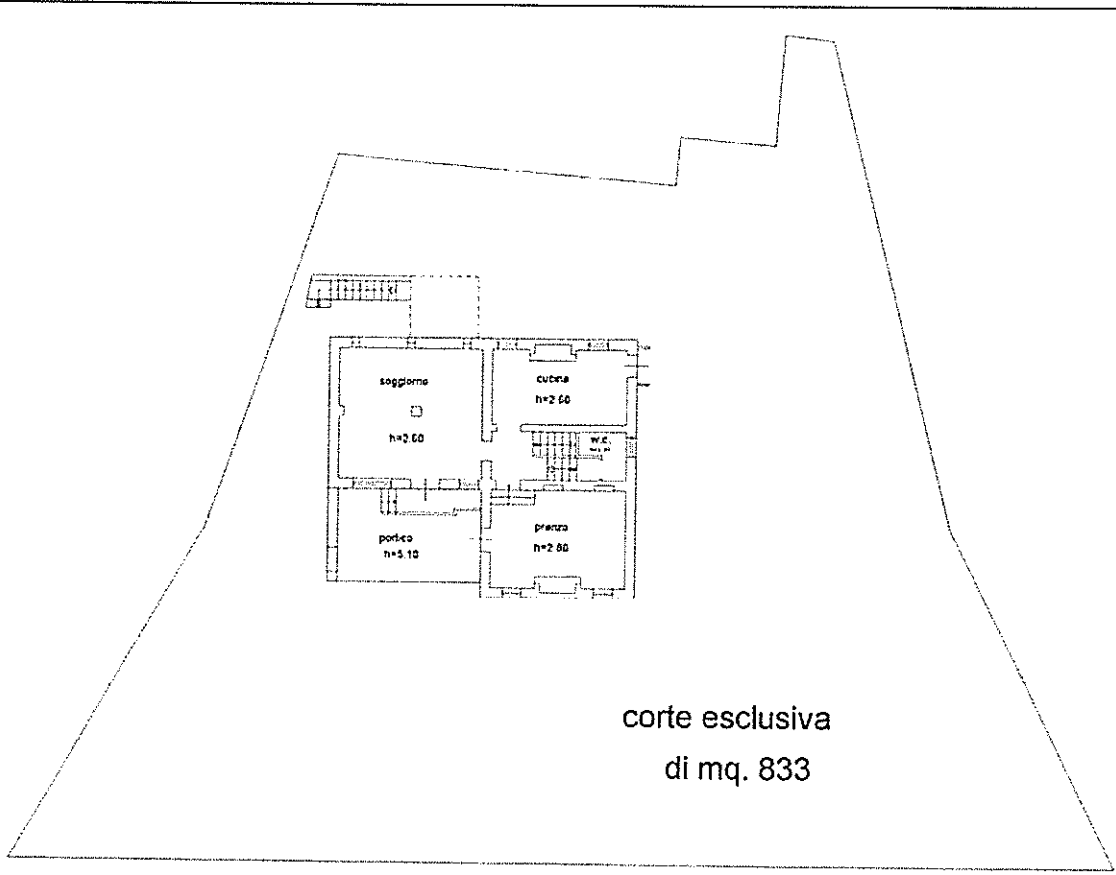
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/01/2016 - Comune di ASOLO (A471) - < Sez.Urb.: B - Foglio: 6 - Particella: 147 - Subalterno: 5 >
VIA BORDO VECCHIO n. 11 piano: S1-T-1;

Agenzia del territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
TreviSO

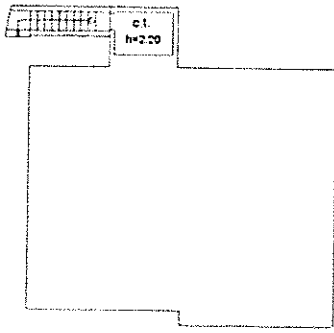
Dichiarazione protocollo n. 000497344 del 20/12/2002
Pianimetria di u.i.u. in Comune di Asolo
Via Bordo Vecchio
civ. 11

Completata da:
Tedesco Livio
Iscritto all'Albo:
Geometri
Prov. Treviso
N. 2353

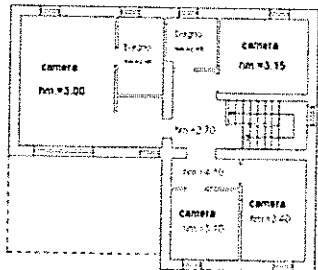
Scheda n.1
Scala 1:200



pianta piano terra



pianta piano primo sottostrada



Ultima planimetria in atti

11 metri



