

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare**

contro

**R.G. ESEC. IMM.RI 120/2012**

**Giudice: Dott.ssa Francesca VORTALI**

**RAPPORTO DI STIMA**

**CTU: Dott. Ing. Gianpietro SPERANZA**

**1) PREMESSA**

Con provvedimento in data 04.05.2016 il Giudice Esecutore della procedura in epigrafe dott.ssa Francesca VORTALI, ha nominato il sottoscritto Gianpietro SPERANZA ingegnere libero professionista con studio in Santa Lucia di Piave via Dante 12, iscritto al n. A1298 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Treviso, quale perito estimatore dei beni immobili di proprietà degli esecutati

siti in Provincia di Treviso nel Comune di San Vendemiano e di seguito descritti.

Nell'udienza del 17.06.2016 presso il Tribunale di Treviso, il sottoscritto prestava il giuramento di rito e prendeva visione del quesito posto dal G.E..

Alla procedura R.G.E. n. 120/2012 è stata riunita la n. 278/2012 promossa da

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è composto da porzione di fabbricato ad uso abitazione su tre piani fuori terra più interrato con magazzino interrato, si provvederà quindi a formare un unico lotto.

Esperate le indagini preliminari, compiuti in più volte i sopralluoghi del caso, il primo dei quali in data 11 agosto 2016 alla presenza del tecnico di ASTE 33 s.r.l. di Treviso dott. Andrea MASSAROTTO custode del bene pignorato, ed assunte le necessarie informazioni, si riporta nel seguito della presente relazione il risultato della stima eseguita.

**LOTTO UNICO**

**Via Ungheresca n. 51/B in Comune di San Vendemiano frazione Saccon - TV**

## 2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

1. Porzione di fabbricato ad uso abitazione, disposta su tre piani fuori terra più interrato, compresa in un edificio colonico di antica datazione sito in Comune di San Vendemiano nella frazione di Saccon in via Ungheresca n. 51/B. Il bene risulta così composto:

**Piano interrato:** scala di accesso, disimpegno, cantina, centrale termica, bagno e due lavanderie per una superficie lorda commerciale di circa 90,2 mq con un'altezza di 2.40 ml;

**Piano terra:** loggia d'ingresso, ingresso, bagno e taverna per una superficie lorda commerciale di circa 61,4 mq con un'altezza di 2.34 ml;

**Piano primo:** cucina, soggiorno, antibagno e bagno per una superficie lorda commerciale di circa 61,4 mq con un'altezza di 2.70 ml;

**Piano secondo:** disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio e soppalco per una superficie lorda commerciale di circa 61,4 mq con un'altezza media di 3,20 ml (h min=1.80, h max=4,00).

Il bene risulta così identificato al Catasto Fabbricati:

**Comune di San Vendemiano**

**Sezione A Foglio 8 Mapp. 298 sub 5 via Ungheresca snc p. S1-T-1-2  
cat. A/2 cl. 2 vani 7,5 sup. cat. mq 184 R.C. € 735,95**

di proprietà di

ciascuno per la quota di  $\frac{1}{2}$  indivisa.

Confini da nord-est in senso orario: mappale 299, facciata in affaccio su area scoperta, mappale 298 sub. 4, facciate in affaccio su area scoperta, salvo altri o variati.

2. Magazzino al piano interrato sito in Comune di San Vendemiano nella frazione di Saccon in via Ungheresca n. 51/B. Il bene risulta così composto:

vano unico della superficie lorda di circa 91 mq ed altezza di 3,00 ml e risulta così identificato al Catasto Fabbricati:

**Comune di San Vendemiano**

**Sezione A Foglio 8 Mapp. 298 sub 6 via Ungheresca snc p. S1 cat. C/2**

**cl. 1 cons. mq 78 sup. cat. mq 91 R.C. € 132,94**

di proprietà di

ciascuno per la quota di  $\frac{1}{2}$  indivisa.

Confini da nord-est in senso orario: terrapieno, mappale 298 sub. 5, mappale 298 sub. 4, terrapieno, mappale 297, mappale 298 sub. 4, salvo altri o variati.

3. Bene Comune Non Censibile, area scoperta di mq 619 comune ai sub 4, 5, 6 e 7 (abitazioni, magazzino e garage), sito in Comune di San Vendemiano nella frazione di Saccon in via Ungheresca. Il bene risulta quale giardino e cortile del fabbricato e risulta identificato al catasto Fabbricati come segue:

**Comune di San Vendemiano**

**Sezione A Foglio 8 Mapp. 298 sub 3 via Ungheresca snc p. T BCNC ai sub 4, 5, 6 e 7**

di proprietà di

ciascuno per la quota di  $\frac{1}{4}$  indivisa e di

per la quota di  $\frac{1}{2}$  indivisa.

Confini da nord-est in senso orario: mappali 299, 300, 297 e via Ungheresca, salvo altri o variati.

L'area scoperta di cui al sub. 3 viene qui considerata pur non essendo espressamente citata nell'atto di pignoramento risultando essa una pertinenza diretta non censibile e quindi di fatto un completamento dei beni principali a cui è afferente.

L'intero fabbricato del quale fanno parte le unità 1, 2 e 3 sopra descritte, risulta edificato su area censita al Catasto Terreni in Comune di San Vendemiano (TV) Foglio 8 mappale 298 Ente Urbano di mq 747 (superficie effettiva mq 879), derivante dall'accorpamento dei m.n. 298 di mq 245 e 294 di mq 502 tramite Tipo Mappale n. 37060 .1/1986 del 17.05.1986 in atti dal 01.07.2004 con prot.n. TV0219276 (nell'atto di pignoramento i due mappali risultano erroneamente ancora distinti), e confina, da nord-est in senso orario, con mappali 299, 300, 297 e via Ungheresca, salvo altri o variati.

E' compresa inoltre la comproprietà sulle parti ed impianti comuni di cui all'art. 1117 del Codice Civile ed in particolare sull'area scoperta di mq 619 ad uso giardino e cortile, comune ai subalterni 4, 5, 6, e 7, distinta con m.n. 298 sub. 3, piano terra.

Da una verifica e comparazione con la consistenza e distribuzione dei vani che costituiscono l'immobile e le planimetrie urbane, le unità risultano non correttamente censite alla sezione fabbricati e pertanto necessitano di pratica di variazione catastale.

### 3) PROPRIETA' E PROVENIENZA

Attualmente detti beni risultano in proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, per denuncia di successione di [REDACTED] registrata a Conegliano il 17.10.2006 Rep. N. 618/2006/1 che sostituisce quella originaria registrata a Conegliano il 07.07.1997 Rep. N. 79/424/1 in quanto omessa erroneamente la descrizione al catasto fabbricati e giusto atto di compravendita ai rogiti del Notaio Gian Luigi BEVILACQUA in Conegliano, in data 28 gennaio 1998 Rep. N. 82591, Racc. N. 14666, Registrato a Conegliano il 16 febbraio 1998 al n. 314 serie IV.

Con atto di identificazione catastale ai rogiti del Notaio Gianluca FORTE in Treviso, in data 16 marzo 2005 Rep. N. 113717, Racc. N. 4366, Registrato a Treviso il 17 marzo 2005 al n. 1221 serie 1, viene precisato che i beni acquistati, con l'atto sopra citato, con i m.n. 294 e 298 erano a suo tempo identificati al N.C.E.U. di San Vendemiano con i m.n. 298 sub. 1 e 2 e sono attualmente identificati con gli stessi immobili.

I signori [REDACTED] risultano essere di stato civile libero.

#### 4) STATO DI POSSESSO

L'intero compendio immobiliare, all'atto del sopralluogo, risultava occupato dal comproprietario [REDACTED]

#### 5) SERVITU' E VINCOLI

Nell'atto di cessione ai Sig.ri [REDACTED] a corrispettivo della rinuncia al rapporto di mezzadria, ai rogiti del Notaio Enrico SARTORIO di Conegliano in data 07.03.1980 rep. n. 59379, trascritto a Treviso il 03.04.1980 ai nn. 8106/6775, sono costituite nei confronti dei beni oggetto dell'esecuzione le seguenti servitù attive e passive:

- Il mappale n. 298 ha, al pari degli altri immobili trasferiti, il diritto di transito a piedi e con qualunque mezzo, sulla rampa larga metri quattro insistente sui mappali n. 50/a-52/a-49/a (ora 50 e 52), limitatamente al tratto che congiunge la strada "via Ungheresca" con i fondi dominanti fino al mappale n. 296, per l'accesso e recesso dalla suddetta "via Ungheresca".
- Inoltre il mappale n. 298 ha diritto di transito a piedi e con qualunque mezzo sul mappale n. 297, lungo il confine sud e per una larghezza di metri quattro.

- Il mappale n. 298 è gravato di servitù di transito a piedi e con qualunque mezzo, lungo il confine sud e per una larghezza di metri quattro, a favore dei mappali n. 295-299 (ora 299).
- Il mappale n. 294 (ora 298), nella parte retrostante al fabbricato, è gravato di servitù giusta la condotta interrata di scarico acque bianche e nere.
- Tutte la proprietà trasferite, mappali n. 293-294-295-297-298-299 (ora n. 297-298-299), sono reciprocamente gravate di servitù di transito, nella parte retrostante al fabbricato, per la lavorazione delle rispettive aree scoperte e per la manutenzione e riparazione delle rispettive porzioni della condotta di scarico succitata.

Nell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Pasquale SANTOMAURO di Villorba in data 25.05.2007 rep. n. 138724/18460, trascritto a Treviso il 09.06.2007 ai nn. 27754/15654 si specifica che quanto venduto (mn. 298 sub. 3-4-7) è stato trasferito con le servitù dipendenti dai luoghi, dal condominio e createsi per effetto della costruzione, riconoscendo le parti, che per destinazione del padre di famiglia, ai sensi dell'art. 1062 del C.C., è stata costituita senza particolare corrispettivo, a favore dell'unità di cui al mn. 298 sub. 6 (Sezione A, Foglio 8) rimasta in proprietà dei venditori ed a carico dell'unità di cui al mn. 298 sub. 7, innanzi venduta, una servitù di passaggio carraio da esercitarsi sulla rampa e su una porzione di detto mn. 298 sub. 7, onde consentire l'accesso a detto mn. 298 sub.6.

Non sono state rilevate altre particolari servitù apparenti.

## 6) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

- 1 **Ipoteca volontaria** per la somma complessiva di £ 500.000.000 iscritta presso la Conservatoria dei R.R.II. di Treviso in data 30.03.2000 ai nn. 12972/2081 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a garanzia di

un finanziamento di £ 330.000.000, in linea capitale, della durata di anni 10 e contro

per la loro rispettiva quota di proprietà (ciascuno per la quota di  $\frac{1}{2}$ ), sorta in forza di contratto di mutuo fondiario del Notaio Dott. Giuseppe DALL'ANTONIA di Vittorio Veneto in data 23.03.2000, Repertorio n. 81597, Raccolta n. 11529 e munito di formula esecutiva apposta in data 13.06.2011 a cura del Notaio Rogante.

- 2 **Ipoteca volontaria** per la somma complessiva di € 150.000,00 iscritta presso la Conservatoria dei R.R.II. di Treviso in data 12.09.2008 ai nn. 35452/7815 a favore di

garanzia di un finanziamento di € 82.000,00, in linea capitale, della durata di anni 15 e contro

per la loro rispettiva quota di proprietà (ciascuno per la quota di  $\frac{1}{2}$ ), sorta in forza di contratto di mutuo fondiario del Notaio Dott. Giuseppe DALL'ANTONIA di Vittorio Veneto in data 04.09.2008, Repertorio n. 99993, Raccolta n. 18417 e munito di formula esecutiva apposta in data 23.09.2008 a cura del Notaio Rogante.

- 3 **Ipoteca giudiziale** per la somma complessiva di € 330.000,00 iscritta presso la Conservatoria dei R.R.II. di Treviso in data 28.01.2008 ai nn. 3254/718 a favore di

e contro

per la loro rispettiva quota di proprietà (ciascuno per la quota di  $\frac{1}{2}$ ) e in via solidale fra loro, sorta in forza di decreto ingiuntivo provvisoriamente



esecutivo n. 84/08 di Rep. N. 190/2008, emesso in data 23.01.2008, del Tribunale di Treviso, sezione distaccata di Conegliano di complessivi € 291.658,23 di cui € 231.947,79 per contratto di conto corrente ordinario n. 33120524 e € 59.710,44 per mutuo chirografario non agevolato n. 3078249 e munito di formula esecutiva apposta in data 24.01.2008.

4 **Atto di pignoramento immobiliare** del Tribunale di Treviso, in data 10.02.2012, Repertorio n. 274/2012, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.II. di Treviso in data 29.02.2012 ai nn. 6330/4792 a favore di [REDACTED] [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED], per la loro rispettiva quota di proprietà (ciascuno per la quota di ½).

5 **Atto di pignoramento immobiliare** del Tribunale di Treviso, in data 17.03.2012, Repertorio n. 418, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.II. di Treviso in data 18.04.2012 ai nn. 11895/8751 a favore di [REDACTED] [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ½ in piena proprietà.

#### 7) VERIFICA URBANISTICA

Dalla visione del PRG vigente e dalla lettura delle Norme Tecniche Operative del PI l'intero compendio immobiliare risulta classificato in Z.T.O. E2 'ZONE AGRICOLE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLA-PRODUTTIVA', per le quali zone sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento con le modalità di cui all'articolo 4 della L.R. n. 24/1985, dotazione di

servizi igienici, copertura di scala esterna ai sensi del punto b) dell'articolo 7 della L.R. n. 24/1985. Non è consentita la costruzione di annessi rustici.

L'intero fabbricato è soggetto a vincolo storico-ambientale con grado di protezione 3 'RISTRUTTURAZIONE PARZIALE' che consente tutte le operazioni atte a mantenere parte degli organismi principali interni ed esterni, con il mantenimento dell'impianto originario e non compromesso dei fori, degli elementi costruttivi, in modo da adeguare l'edificio alle preesistenze ambientali oltreché alle diverse necessità di uso ed agli eventuali cambiamenti di destinazione.

L'area di pertinenza del fabbricato, individuata nella tavola grafica, è soggetta a divieto di fabbricazione. Ogni ampliamento dell'edificio esistente deve essere improntato alla difesa dell'edificio vincolato.

#### **8) DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA**

I beni oggetto di perizia consistono in una porzione di fabbricato ad uso abitazione al piano interrato, terra, primo e secondo ed un magazzino al piano interrato compresi in un edificio colonico di antica datazione, costituito da più unità abitative indipendenti, con annessa area scoperta comune ad altre due unità (sub 4 e 7) di mq 619, ubicato in una zona periferica della frazione di Saccon del Comune di San Vendemiano e nello specifico prospiciente lungo il lato nord-ovest a via Ungheresca strada provinciale n. 165 Ungaresca che collega i Comuni di Mareno di Pieve e Godega di San Urbano.

Il fabbricato proprio per la sua collocazione è molto vicino alle principali infrastrutture ed è ben collegato alla viabilità stradale.

La zona in cui è compreso il fabbricato, perfettamente pianeggiante, offre una buona dotazione di servizi con municipio, poste, asili, scuole primarie, secondarie e superiori, farmacie, negozi al dettaglio, supermercati, localizzati nel Comune o nella vicina città di Conegliano, casello autostradale A27 Conegliano e strada

provinciale n. 15 Cadore-Mare a poche centinaia di metri, buona la viabilità stradale e ciclo pedonale nonché il servizio di mezzi pubblici di trasporto.

#### 9) DESCRIZIONE DEI BENI

L'intero compendio immobiliare è sito in Comune di San Vendemiano frazione di Saccon in via Ungheresca n. 51/B ed è composto da una porzione di abitazione su tre piani fuori terra più interrato e da un magazzino al piano interrato con relativa area scoperta in comune con altre unità immobiliari.

L'abitazione è così sviluppata:

- Piano interrato: scala di accesso, disimpegno, cantina, centrale termica, bagno e due lavanderie per una superficie lorda commerciale di circa 90,2 mq con un'altezza di 2.40 ml;
- Piano terra: loggia d'ingresso, ingresso, bagno e taverna per una superficie lorda commerciale di circa 61,4 mq con un'altezza di 2.34 ml;
- Piano primo: cucina, soggiorno, antibagno e bagno con box doccia dotata di idromassaggio per una superficie lorda commerciale di circa 61,4 mq con un'altezza di 2.70 ml;
- Piano secondo: disimpegno, due camere, bagno con vasca dotata di idromassaggio e privo di lavandino, ripostiglio e soppalco per una superficie lorda commerciale di circa 61,4 mq con un'altezza media di 3,20 ml (h min=1.80, h max=4,00).

Il magazzino al piano interrato è così sviluppato:

- Locale in vano unico per una superficie lorda di circa 91 mq ed una altezza interna di 3,00 ml.

Area scoperta:

- Area scoperta di 619 mq adibita a giardino, cortile e parcheggio e catastalmente individuata come bene comune non censibile all'abitazione ed al magazzino sopradescritti ad altre due unità (sub 4 e 7) di proprietà di terzi.

L'accesso all'abitazione, sia pedonale che carrabile, avviene direttamente da via Ungherese tramite stradina privata asfaltata gravata di servitù di passo.

L'accesso carrabile al magazzino avviene dalla rampa esterna in cls a spinapesce lungo il lato nord, tramite passaggio su porzione interna dell'unità immobiliare destinata a posti auto coperti (m.n. 298 sub. 7) di proprietà di terzi (entrambi gravati di servitù di passo), mentre l'accesso pedonale avviene direttamente dal locale lavanderia dell'abitazione.

L'area scoperta è suddivisa in due porzioni, una prospiciente la facciata nord e l'altra quella sud.

L'intera porzione di fabbricato (m.n. 298 sub. 4-5-6 e 7), cui appartengono i beni oggetto di stima, è stata edificata con struttura portante intelaiata in cemento armato, formata da fondazioni in c.a. a trave rovescia, muri perimetrali al piano interrato in c.a., pilastri e travi in c.a., solai a lastra tralicciata e polistirolo al piano interrato, in laterocemento al piano terra e in legno al piano primo, copertura, a due falde, in struttura lignea con sovrastante strato coibente, impermeabilizzazione e manto di copertura in coppi di laterizio.

I tamponamenti nei piani fuori terra sono in laterizio con rivestimento in termointonaco di perlite e tinteggiatura in tinta pastello color chiaro, la divisione tra le unità immobiliari è costituita da doppia muratura in mattoni forati con interposto isolamento termo-acustico, le tramezzature sono in forati di laterizio e cartongesso, grondaie e pluviali sono in lamiera di rame. Le finiture sono di tipo civile e di livello ordinario, esternamente il fabbricato si presenta con finiture di qualità buone e in condizioni di manutenzione e conservazione discrete ad eccezione di piccole porzioni di muratura caratterizzate da degrado dell'intonaco e della pittura.

L'abitazione è caratterizzata da finestre e porte finestre in legno tipo monoblocco muniti di vetrocamera e oscuri a scomparsa in legno laccati, finestre della copertura in legno tipo Velux poste in falda, porte interne cieche in legno tamburato ad

eccezione di quelle al piano interrato in metallo pieno tipo REI, portoncino d'ingresso blindato con rivestimento in legno, porte esterne nel piano terra in legno munite di vetrocamera, davanzali e soglie in marmo, parapetti della terrazzetta in ringhiera metallica, pavimenti della loggia di ingresso e dell'adiacente marciapiede in sassi bianchi, dei locali al piano terra (ingresso, bagno e taverna), del bagno e della lavanderia nord al piano interrato in cotto, della zona giorno al piano primo (cucina, soggiorno, antibagno e bagno), nel disimpegno, nella lavanderia sottoscala e nella c.t. al piano interrato in piastrelle di ceramica, nella zona notte al piano secondo (camere, disimpegno, ripostiglio e soppalco) in listoni di legno di abete, nelle terrazzetta al piano primo in marmo, rivestimento delle pareti dei bagni, della taverna, della lavanderia sotto scala, e dell'angolo cottura in piastrelle di ceramica, nel bagno della zona notte al piano secondo, sopra le piastrelle, in spatolato alla veneziana, nel disimpegno, nella lavanderia nord e nella cantina al piano interrato in cls lasciato a vista, negli altri locali in intonaco a civile e tinteggiatura.

La scala esterna, che collega il piano interrato al piano terra è in c.a. lasciato al grezzo, quella interna, che collega il piano terra con il piano primo, è rivestita in piastrelle di ceramica mentre quella che collega il piano primo al piano secondo è rivestita in legno di abete, entrambe con parapetto in ringhiera metallica.

Essa è dotata di impianto elettrico (privo di placche negli interruttori e nelle prese), impianto videocitofonico, impianto d'allarme, impianto Tv satellitare e terrestre, impianto di riscaldamento radiante a pavimento e di produzione di acqua calda sanitaria alimentato da caldaia a pellet e da pannelli solari, impianto di climatizzazione radiante a pavimento di tipo geotermico, impianto idrico-sanitario allacciato all'acquedotto comunale ed impianto fognario con vasca Imhoff e subirrigazione.

L'area scoperta posta lungo il fronte sud del fabbricato è interamente pavimentata con ghiaino lavato sciolto ed è recintata sul lato sud con zoccolo in cls e sovrastante

rete metallica, mentre quella posizionata lungo il lato nord è in parte pavimentata, a ridosso del fabbricato, con guaina a vista ed in parte è tenuta a giardino con presenza di essenze arboree e siepi ed è parzialmente recintata con zoccolo in cls e sovrastante rete metallica lungo il lato ovest e solamente per la lunghezza della rampa carrabile lungo il lato est.

Nei piani fuori terra le finiture sono di livello qualitativo ottimo mentre lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

Le finiture nei locali del piano interrato sono di livello qualitativo ordinario ad eccezione della cantina che risulta incompleta, priva di sottofondo e pavimento (le fondazioni e il vespaio sono a vista), di porta e finestra, di muro di divisione con l'unità adiacente di altra proprietà, con muri e soffitto lasciati al grezzo e con l'impianto elettrico da completare mentre lo stato di conservazione e manutenzione è assolutamente scadente caratterizzato, in tutti i locali all'infuori della cantina, da ampie zone dei soffitti e dei muri degradate per infiltrazioni d'acqua dal solaio causate dallo sfaldamento delle guaine sovrastanti non protette e da ampie zone della base dei muri degradate per infiltrazioni d'acqua causate dalla risalita della falda acquifera nei giorni di prolungate ed abbondanti precipitazioni atmosferiche.

Il magazzino interrato è caratterizzato da un serramento in alluminio elettrocolorato munito di vetrocamera comunicante con bocca di lupo, pavimento in conglomerato bituminoso con spolvero superficiale al quarzo, pareti esterne in c.a. al grezzo tinteggiate, solaio a lastre Predalles lasciate a vista e tinteggiate e impianto elettrico con canale a vista in comune con l'unità adiacente (sub. 7) di altra proprietà al pari dell'impianto di smaltimento delle acque saponate e meteoriche.

Le finiture sono di livello qualitativo ordinario mentre lo stato di conservazione e manutenzione è scadente caratterizzato dal degrado del pavimento e della base dei muri per infiltrazioni d'acqua causate dalla risalita della falda acquifera nei giorni di prolungate ed abbondanti precipitazioni atmosferiche.

L'immobile necessita in particolar modo nel piano interrato, al fine di assicurare un normale e corretto uso nonché eliminare le promiscuità esistenti negli ambienti, opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di finitura generali (realizzazione di muro di divisione tra la cantina, il magazzino e la taverna e i locali adiacenti di proprietà di terzi, sostituzione delle guaine degradate con relativa protezione, posa di porte e finestre mancanti al piano interrato, pulizia profonda e tinteggiatura totale degli ambienti del piano interrato, realizzazione di pavimentazione con relativo massetto nella cantina, rivestimento della scala esterna al piano interrato, realizzazione di rampa di scale che colleghi il magazzino all'abitazione nel piano interrato, posa di lavabo nel bagno al piano secondo, completamento dell'impianto elettrico comprese le opere per rendere lo stesso indipendente nel magazzino interrato dall'unità adiacente) per una spesa sommariamente e prudenzialmente calcolata non inferiore a € 30.000,00 (euro trentamila/00).

Per quanto riguarda le opere necessarie per risolvere il problema della risalita delle acque di falda queste sono al momento impossibili allo scrivente da identificare e quantificare, necessitando le stesse di un approfondito studio idrogeologico del sito e delle strutture realizzate e che deve gioco forza coinvolgere, per una definitiva risoluzione del problema, la proprietà adiacente.

#### **10) DIVISIBILITA' DEI BENI**

L'intero compendio immobiliare, pur risultando divisibile in natura separando in lotti distinti l'abitazione dal magazzino interrato, conviene che venga mantenuto in lotto unico stante il fatto che il magazzino interrato, per le sue caratteristiche intrinseche, risulta difficilmente appetibile e collocabile separatamente, visto che fisicamente non è separato dall'unità immobiliare adiacente di proprietà altrui, che l'impianto elettrico e di smaltimento delle acque sono in comune con la stessa unità, che per accedervi bisogna passare all'interno della stessa.

L'unità immobiliare abitativa invece risulta chiaramente, per le sue caratteristiche intrinseche, non divisibile in natura.

#### **11) CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore al 08.10.2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Santa Lucia di Piave non sono inoltre rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica. Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile (di superficie utile inferiore a 1000 mq), il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica accettabili, indice di buona qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga, ad una verifica sommaria delle caratteristiche fisiche dello stesso, presumibilmente in una classe energetica compresa tra 'C' e 'D' sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

#### **12) REGOLARITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI**

Dalle indagini svolte risulta che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente perizia, nella sua consistenza originaria, è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967 e successivamente a tale data, dalle ispezioni fatte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, sono state rilevate le seguenti pratiche edilizie afferenti le unità in oggetto rilasciate dal Comune di San Vendemiano:

- Concessione Edilizia n. 8/38 rilasciata in data 11.02.1999 per RISTRUTTURAZIONE, AMPLIAMENTO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI UN FABBRICATO AD USO ABITAZIONE CON RICAPO DI DUE UNITA';
- D.I.A. per ristrutturazione depositata in data 27.04.2002 prot .n. 6504;



- D.I.A. per ristrutturazione depositata in data 27.04.2002 prot .n. 6505;
- Concessione Edilizia n. 1750 rilasciata in data 15.05.2003 per COMPLETAMENTO LAVORI E VARIANTE PER MODIFICHE DISTRIBUTIVE INTERNE ED ESTERNE AL FABBRICATO DI CUI A CONCESSIONE EDILIZIA N. 8/38 DEL 11.02.1999;
- Certificato di Abitabilità n. 8 del 13.02.2007;
- Concessione Edilizia n. 39 rilasciata in data 29.07.2002 per COSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE INTERRATO AD USO ACCESSORI;
- Certificato di Abitabilità n. 39 del 12.02.2007;
- Permesso di Costruire n. 305 rilasciato in data 05.05.2009 per AMPLIAMENTO FABBRICATO RESIDENZIALE E COSTRUZIONE PERGOLATO. I lavori relativi a questo P.d.C. non sono di fatto mai iniziati nonostante sia stata fatta regolare denuncia di inizio lavori in data 02.05.2010.

Rispetto ai progetti autorizzati sono state riscontrate alcune difformità urbanistiche-edilizie così sintetizzabili:

1. Abitazione

- a) al piano interrato realizzazione nel sottoscala di un locale destinato a lavanderia, realizzazione di un nuovo bagno, completa chiusura del locale centrale termica con costruzione di nuovo muro, eliminazione di gran parte della parete di divisione del locale cantina con la cantina dell'unità immobiliare adiacente (sub. 4), altezza dell'interro piano pari a ml 2,40 contro i ml 2,20 previsti;
- b) al piano terra trasformazione del locale disbrigo in taverna e della lavanderia in bagno, spostamento della parete di divisione tra la taverna e l'ingresso, altezza dell'interro piano pari a ml 2,34 contro i ml 2,20 previsti;
- c) al piano primo realizzazione di piccola terrazza lungo il fronte sud;
- d) al piano secondo realizzazione all'interno del corridoio di un ripostiglio attraverso la costruzione di un muro in cartongesso e vetro, realizzazione

all'interno del il vano scale di un piccolo soppalco in struttura lignea a cui si accede dalla camera matrimoniale tramite scala in acciaio e legno con relativa modifica della distribuzione interna delle pareti della camera stessa.

2. Magazzino interrato

- e) eliminazione della parete di divisione con l'unità immobiliare adiacente adibita a posti auto coperti (sub. 7), mancata realizzazione delle due scale per accedere alle abitazioni (sub. 4 e 5), chiusura dell'accesso all'abitazione di cui al sub. 4.

Queste difformità risultano comunque sanabili in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 nonché al Regolamento Edilizio e alle N.d.A. del P.R.G. del Comune di San Vendemiano con opportuna pratica edilizia di Concessione in Sanatoria, il cui costo relativo (costo sanatoria, variazione catastale e spese tecniche) è di circa € 3.500,00, che andranno detratti dalla valutazione complessiva dell'immobile.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere tale mandato teso a surrogare i compiti che la legge affida agli uffici competenti, compiti strettamente connessi all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio, esito che oltretutto può variare per diversa interpretazione e procedura da parte dei tecnici comunali al momento dell'effettiva istruttoria della pratica stessa. Alla luce di ciò, e nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, il contenuto del presente elaborato è da intendersi formulato in

termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in modo prudentiale, al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

### **13) METODO DI STIMA:**

Atteso il particolare scopo della stima, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità, allo scopo, si è reso necessario esperire indagini preliminari e di ciò si è tenuto opportunamente conto nella relazione:

- A) delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo al tipo di costruzione, al grado delle rifiniture, le caratteristiche architettoniche e funzionali, al posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi, alla dimensione e all'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici, alla destinazione d'uso, alla rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati, alla consistenza complessiva;
- B) delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento viario, l'efficienza dei servizi pubblici nella zona, l'urbanizzazione della zona;
- C) delle condizioni attuali del mercato con particolare attenzione all'andamento dei prezzi in generale che sono direttamente e significativamente influenzati dalla persistente crisi che attraversa il mercato immobiliare.

Nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto economico degli immobili.

In considerazione del fatto che trattasi di immobile con caratteristiche tipologiche particolari, nella individuazione delle condizioni generali del mercato si è tenuto conto in particolare di immobili aventi analoga destinazione, ubicati in zone limitrofe o paragonabili di cui è noto il valore, recentemente concretizzatosi con l'effettivo realizzo derivante dalla vendita.

Completate le indagini preliminari, si è proceduto alla valutazione richiesta utilizzando la stima per comparazione.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie commerciale o convenzionale che si ottiene applicando alla superficie lorda delle varie destinazioni i coefficienti di omogeneizzazione relativi alla destinazione dei locali.

#### 14) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA:

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, alla visione delle mappe catastali ed al P.R.G. Comunale, 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, ha attribuito i seguenti valori unitari, precisando che per l'abitazione si è utilizzato un coefficiente di omogeneizzazione pari a 1, per i locali accessori al piano interrato pari a 0,3, per il magazzino pari a 0,3 e per l'area scoperta un coeff. 0,03:

Abitazione piani T-1-2 mq 184 x 1 x € 1.150,00 =	€211.600,00=
Accessori piano Int. mq 90 x 0,3 x € 1.150,00 =	€ 31.050,00=
Magazzino piano Int. mq 91 x 0,3 x € 1.150,00 =	€ 31.395,00=
Area scoperta mq 619 x 0,03 x 0,5 x € 1.150,00 =	€ 10.677,75=
<u>A dedurre costo sanatoria, var. catastale e spese tecniche</u>	<u>€ -3.500,00=</u>
<b>TOTALE</b>	<b>€281.222,75=</b>

Il valore dell'intero compendio immobiliare arrotondato è di:

**€ 281.000,00**

(euro duecentoottantunmila/00)

**15) VALORE DI VENDITA FORZATA:**

Il valore dell'immobile per la vendita forzata, considerate le circostanze ed i tempi per il decreto di trasferimento e la persistente stagnazione del mercato immobiliare che comporta una inevitabile tendenza al ribasso dei valori di vendita, viene dallo scrivente ridotto di circa il 30% rispetto alla valutazione di cui sopra, per un valore totale di:

**€ 196.000,00**

(euro centonovantaseimila/00)

**16) CONCLUSIONI:**

Ritenendo con ciò di aver dato risposta al quesito posto dal G.E., il CTU ha assolto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e o delucidazioni.

Santa Lucia di Piave, 20 ottobre 2016

Il C.T.U.

Dott. Ing. Gianpietro SPERANZA

## ALLEGATI

- cartografia con localizzazione dei beni;
- documentazione fotografica;
- documentazione catastale;
- documentazione urbanistica;
- documentazione edilizia;
- titolo di proprietà.

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0318345 del 24/11/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Vendemiano

Via Ungheresea

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 8

Particella: 298

Subalterno: 5

Compilata da:  
Gardin Lucio

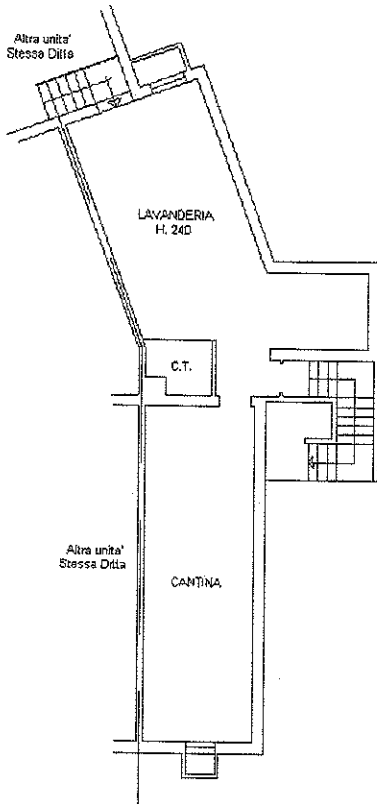
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Treviso

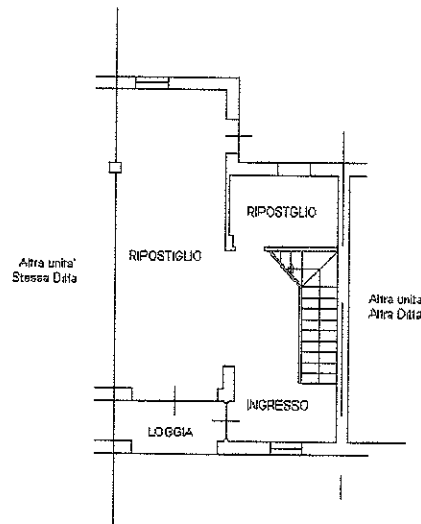
N. 1046

Scheda n. 1

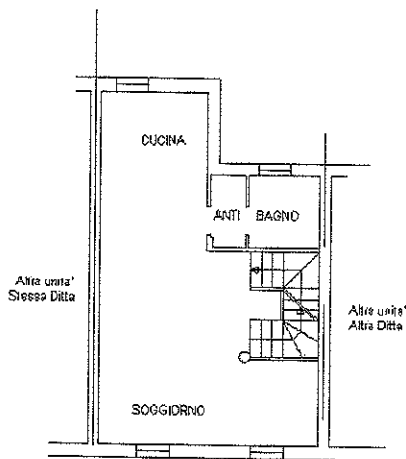
Scala 1:200



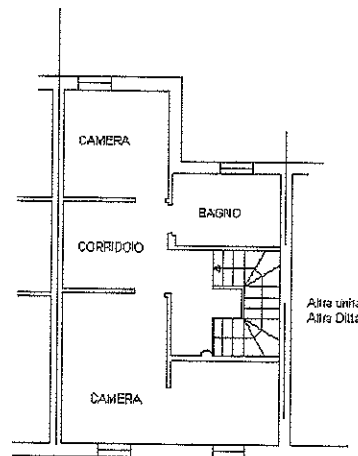
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA H. 220



PIANO TERRA H. 220



PIANO PRIMO H. 270



PIANO SECONDO Hm. 320



Catasto del Fabbricati - Situazione al 18/06/2016 - Comune di SAN VENDEMIANO (1382) - Sez. UB.: A - Foglio: 8 - Particella: 298 - Subalterno: 5 - VIA UNGHERESCA SNC piano: S1-T-1-2;

10 metri

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0318345 del 24/11/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Vendemiano

Via Ungheresca

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 8

Particella: 298

Subalterno: 6

Compilata da:  
Gardin Lucio

Iscritto all'albo:  
Geometri

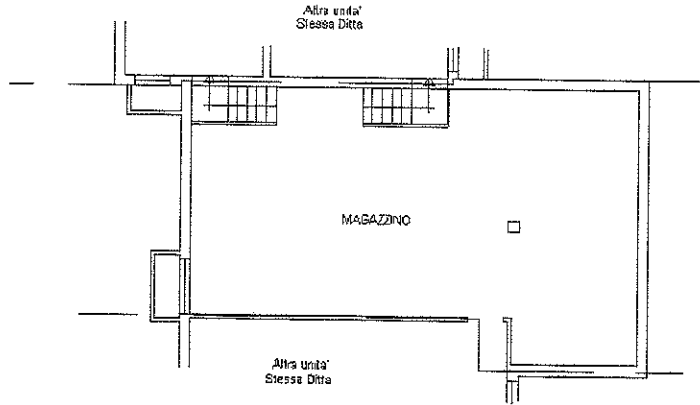
Prov. Treviso

N. 1046

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 18/06/2016 - Comune di SAN VENDEMIANO (382) - Sez. Urb. A - Foglio: 8 - Particella: 298 - Subalterno: 6 - VIA UNGHERESCA SNC piano: S1;



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA H. 300



Ultima planimetria in atti