

84 mq, R.C. Euro 355,06 (piano S1-1 proprietà 1/1);

- Mapp. n. 1168, Cat. Area urbana, Cons. 108 mq (quota proprietà 1/1);

- Mapp. n. 1167, Cat. Area urbana, Cons. 69 mq (quota proprietà 1/2).

L'immobile risulta censito a seguito delle planimetrie presentate al Catasto Fabbricati di Treviso in data 30/10/1982 ed in data 03/12/1982.

Catasto Terreni

Comune di Trevignano, Foglio 11

- Mapp. n. 1150, Ente urbano di centiare 75 per la quota di proprietà di $\frac{1}{4}$ (tipo mappale del 30/10/1982 n. 47808.2/1982 in atti dal 20/05/2005 prot. n. TV0165003);

- Mapp. n. 1158, Ente urbano di centiare 74 per la quota di proprietà di $\frac{1}{4}$ (tipo mappale del 30/10/1982 n. 47804.1/1982 in atti dal 20/05/2005 prot. n. TV0165002).

CONFINI

L'intero fabbricato confina (da nord in senso orario) con i mapp.li 1151, 1159, 1168, 1167, 479, 1149.

Vengono allegati sotto la lettera "C" le visure e le planimetrie catastali dell'immobile oggetto della presente perizia.

PROPRIETA'

L'immobile è pervenuto ai sig. XXXXXXXXXX

relativamente alle seguenti quote di proprietà:

Catasto Fabbricati

Comune di Trevignano, Sez. B, Foglio 3

- Ipoteca volontaria di € 441.450,00 a seguito di contratto di mutuo
Notaio Elia Novelli di Montebelluna in data 07/07/2006, rep. N.
120.981, racc. 7.695, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio
provinciale di Treviso il 01/08/2006 ai nn. 39571/10122 a favore di

- Ipoteca legale di € 4.467,92, iscritta presso l'Agenzia del Territorio –
Ufficio provinciale di Treviso il 11/02/2009 ai nn. 4752/832 a favore di

- Atto di pignoramento immobiliare giusto atto giudiziario del Tribunale
di Treviso – Sezione distaccata di Montebelluna, Rep. n. 970 in data
04/07/2012, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio
provinciale di Treviso il 09/08/2012 ai nn. 25791/18910 a favore di

**AUTORIZZAZIONI COMUNALI A COSTRUIRE E REGOLARITA' DI
QUANTO EDIFICATO**

Come già accennato precedentemente, agli atti risulta che l'immobile è
stato edificato in base a Concessione Edilizia n. 48/981 rilasciata dal
Comune di Trevignano in data 08/10/1981 prot. n. 2303.

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con Permesso di Abitabilità n.
48/81 in data 03/06/1982.

Dal punto di vista edilizio-urbanistico, in occasione del sopralluogo
effettuato, si è riscontrato che l'immobile presenta delle modeste
difformità rispetto al progetto autorizzato. In particolare si tratta della
rampa scale di accesso all'appartamento al piano primo, la quale è stata
realizzata con salita in senso antiorario, anziché orario e del locale

accessorio al piano interrato che è costituito da un unico ambiente, anziché due, come indicato negli elaborati grafici.

Tali difformità sono sanabili presentando la relativa documentazione presso il Comune di Trevignano ai sensi del DPR 380/2001. I costi per la redazione della pratica in sanatoria sono i seguenti:

- Spese tecniche per pratica di permesso di costruire in sanatoria (compreso contributo previdenziale ed IVA)	€	800,00
- Sanzione amministrativa	€	516,00
- Diritti di segreteria	€	<u>100,00</u>
Complessivamente	€	1.416,00

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente perizia consiste in un appartamento al piano primo ed un magazzino/garage al piano interrato facenti parte di un condominio in Comune di Trevignano (TV) – via Papa Luciani n. 23. Il fabbricato condominiale, edificato agli inizi degli anni '80, si sviluppa su 2 piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, ed è composto da 4 unità abitative, ognuna delle quali ha ingresso indipendente con un'area scoperta ad uso esclusivo.

L'ingresso all'appartamento, ubicato al piano primo, avviene tramite cancelletto di accesso all'area scoperta esclusiva (recintata con muretto in c.a.) e rampa scale in c.a. rivestita in pietra, ubicata sul lato sud del condominio. L'appartamento ha finestre sui lati est ed ovest. Il lato nord confina con altro appartamento.

L'unità è costituita da soggiorno, cucina, bagno e due camere per una

superficie complessiva lorda di mq 74,57.

Il garage/magazzino al piano interrato, accessibile attraverso rampa in comune con altra unità immobiliare, ha una superficie lorda di mq 37,28.

L'altezza netta interna dell'appartamento è di m 2,70; quella del garage è di m 2,20.

La struttura portante è in c.a. con solai in laterocemento. Le murature di tamponamento sono in laterizio, intonacate al civile.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera e tapparelle in PVC. Le porte interne sono tamburate in legno.

I pavimenti di tutti i locali dell'appartamento sono in ceramica. Il bagno ha pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Il piano interrato ha, invece, pavimento in calcestruzzo.

L'impianto elettrico è quello risalente all'epoca della costruzione del fabbricato.

L'impianto di riscaldamento, anch'esso risalente all'epoca di costruzione, è autonomo a gasolio con caldaia ubicata nel piano interrato.

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 risultano siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trevignano non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

E' stata comunque depositata, in data 07/10/1991, relazione di isolamento termico, redatta secondo la normativa vigente dell'epoca (Legge n. 373/76 e s.m.i.).

Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile (di superficie utile inferiore a 1.000 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 alti. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

La superficie lorda commerciale convenzionale dell'immobile viene calcolata come segue:

appartamento	mq	$74,57 \times 1,0 =$	mq	74,57
garage	mq	$37,28 \times 1/2 =$	<u>mq</u>	<u>18,64</u>
			mq	93,21

A tale superficie va aggiunto il 10% per tener conto delle superfici accessorie di pertinenza (rampa scale, area scoperta, rampa di accesso al piano interrato):

$$\text{mq } 93,21 \times 10\% = \underline{\text{mq } 9,32}$$

Totale superficie commerciale convenzionale mq 102,53

CONDUZIONE DEL BENE

L'immobile risulta abitato dall'esecutato e dai familiari.

DIVISIBILITA' E STIMA

L'immobile è da considerarsi indivisibile.

Il criterio utilizzato per stabilire il valore di mercato dell'immobile è quello del procedimento sintetico monoparametrico.



- documentazione fotografica (allegato D);
- concessione edilizia e permesso di abitabilità (allegato E);
- planimetrie dell'immobile (allegato F);
- atto di provenienza dell'immobile (allegato G);
- scheda contenente i dati necessari per l'ordinanza di vendita (allegato H).

Montebelluna, 01/04/2016

Il C.T.U.

(ing. Giorgio Basso)



Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

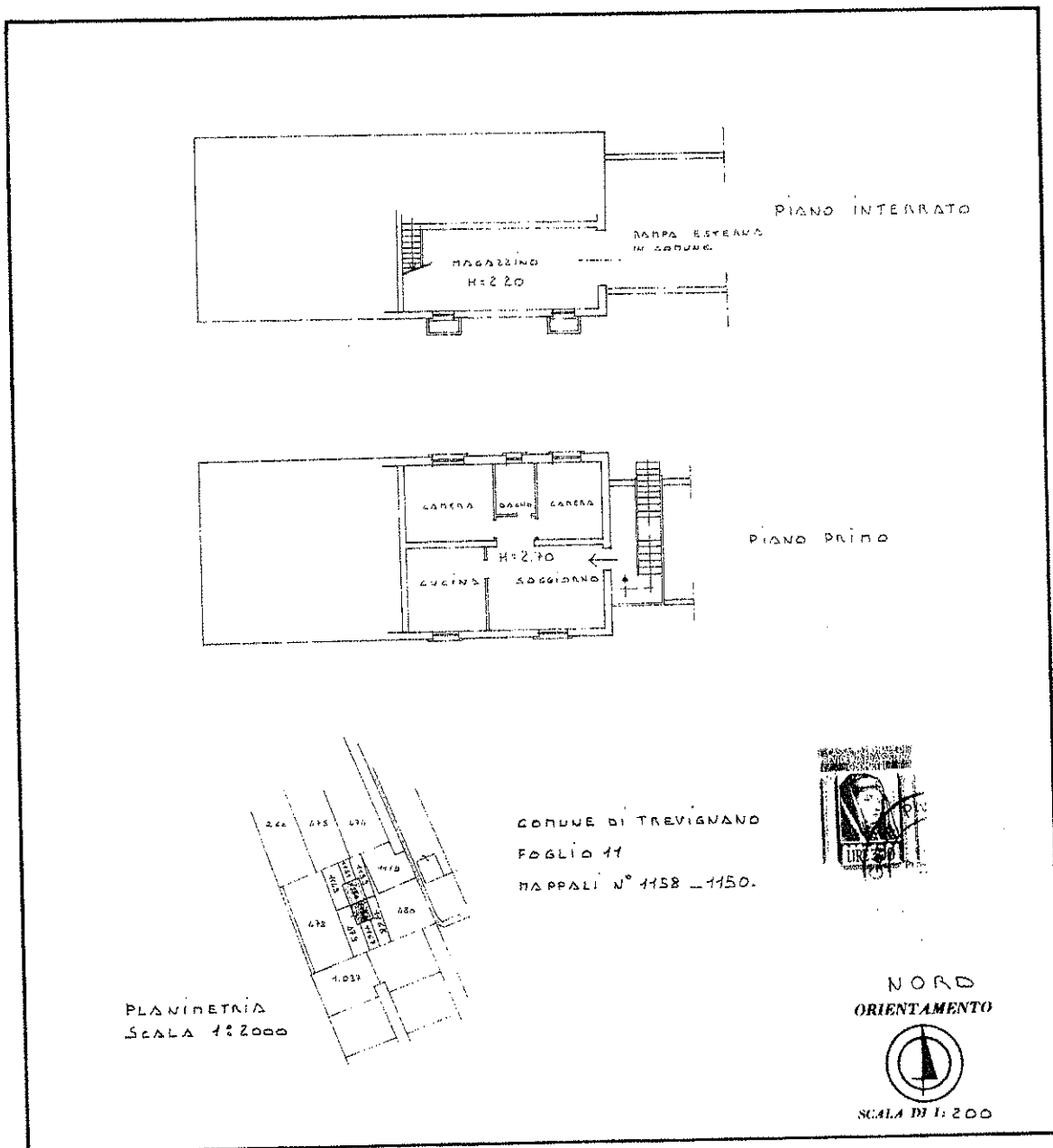


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1976, N. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TREVIGNANO Via PAPA LUCIANI

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVIGNANO Scheda N.°



10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° 9112	B 3 1158 2
-----------------------	---------------------

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
SERGIO PIVETTA
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI AL N° 1823
della Provincia di TREVISO
DATA
Firma: *Sergio Pivetta*

Eliografico 4S - Treviso

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/02/2016 - Comune di TREVIGNANO (1402) - Sez. Urb.: B - Foglio: 2 - Particella: 1158 - Subalterno: 2 - VIA PAPA LUCIANI piano: S1-I;



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

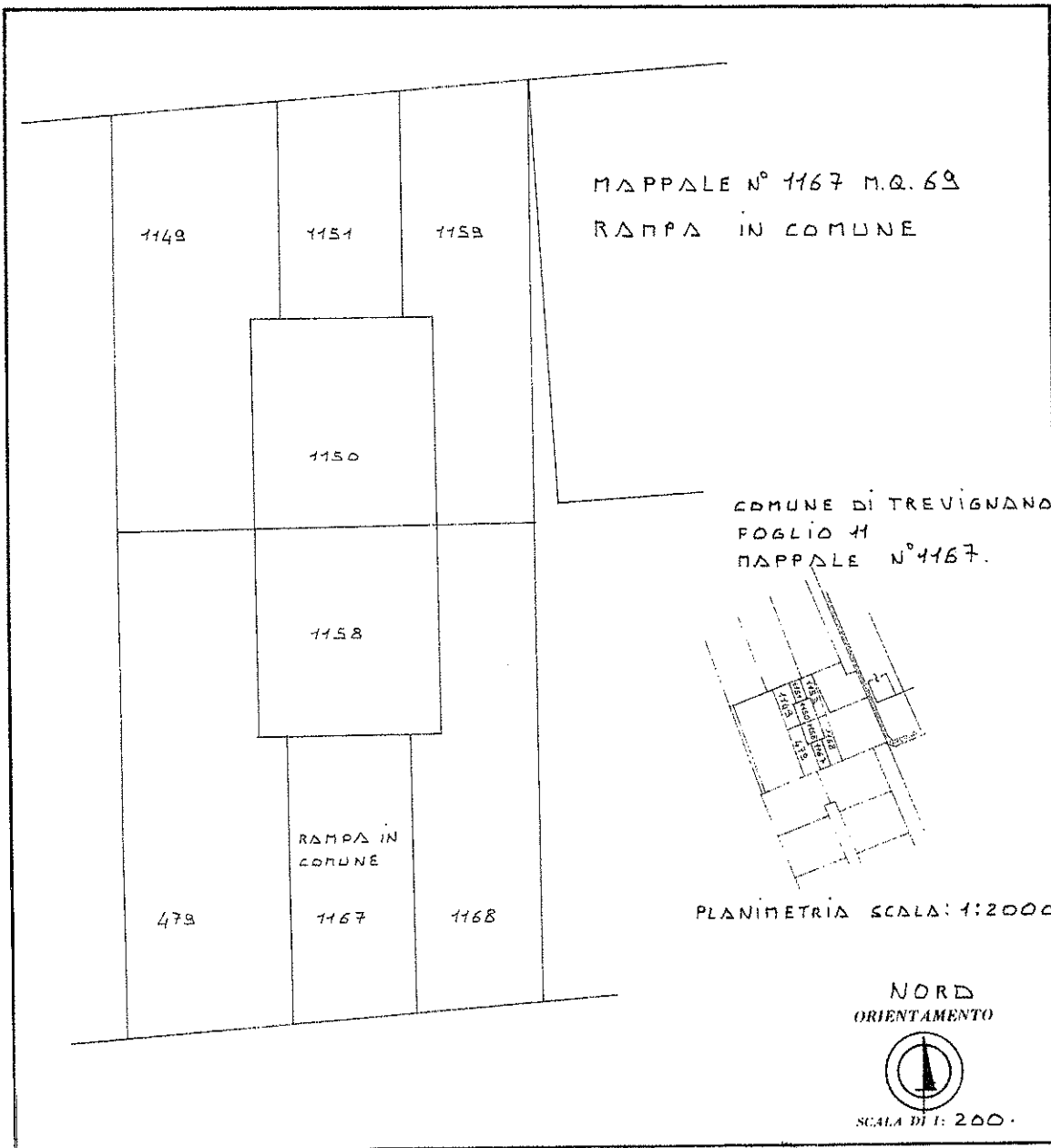
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1976, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TREVIGNANO via PAPA LUCIANI

Di [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N.°



10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	B 3 1167
PROT. N°	

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
SERGIO PIVETTA
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI N° 1823
della Provincia di TREVISO
DATA
Firma: Sergio Pivetta

Eliografica 4S - Treviso

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/02/2016 - Comune di TREVIGNANO (1402) - Sez. Urb.: B - Foglio: 3 - Particella: 1107 - Subalterno: U

Ultima planimetria in atti