



TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

N.777/11 R.G. Esec. Imm.ri

Udienza 20.04.2016 ore 10:00

Giudice esecutore dott. ssa Alessandra Burra

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

A- PREMESSE

Il sottoscritto geom. Sergio Viscione con domicilio in Treviso, Via Pennacchi 6, regolarmente iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri al n. 2284, riceveva nomina a C.T.U. dal dott.ssa Alessandra Burra, per procedere ad individuazione e perizia di stima degli immobili di proprietà dei signori [REDACTED] siti in Comune di Roncade, più avanti dettagliatamente descritti.

Ad evasione dell'incarico conferitogli, il sottoscritto si recava in loco e provvedeva all'identificazione degli immobili in oggetto, eseguendo gli opportuni rilievi tecnici per accertarne le caratteristiche e la consistenza, per verificarne l'ubicazione, assumendo nel contempo tutte le

informazioni necessarie.

Con quanto premesso, il sottoscritto ritiene di essere in grado di assolvere all'incarico ricevuto e pertanto passa alla descrizione dell'immobile.

B- CATASTO

Gli immobili di cui si deve determinare il valore in comune commercio risultano così censiti all'Agenzia del Territorio di Treviso:

Catasto Fabbricati

Comune di Roncade (codice cat. H523)

Sezione A Foglio 7

Abitazione:

mn. 393 sub 9 cat. A/3 cl. 3 vani 5 r.c. € 348,61

Garage:

mn. 393 sub 1 cat. C/6 cl. 7 mq 16 r.c. € 49,58

Magazzino:

mn. 393 sub 5 cat. C/2 cl. 5 mq 80 r.c. € 115,69

Area scoperta pertinenziale alle sopra descritte unità immobiliari:

mn. 717 area urbana di mq 140

Le suddette porzioni immobiliari partecipano alla proprietà delle parti comuni in proporzione millesimale come dichiarate nell'allegata copia dell'atto di acquisto.

Ditta catastale:

[REDACTED] - Prop. 1/2

[REDACTED] - Prop. 1/2



Gli immobili in oggetto sono pervenuti agli attuali proprietari, in forza di atto di compravendita del Notaio Giacomo Innocenti rep. n. 398403 del 09.05.2006.

C- STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'abitazione risulta attualmente occupata dagli attuali proprietari e dai loro due figli.

D- DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

L'oggetto di perizia è un appartamento al primo piano di un condominio di 5 abitazioni, con un garage ed ampio magazzino di pertinenza situati al piano terra.

L'immobile è situato in Via Sant'Antonio, 26 in località Biancade nel comune di Roncade, e si trova nella zona marginale del piccolo centro abitato a ridosso della campagna.

Il fabbricato nel suo complesso si sviluppa su tre livelli fuori terra ed è inserito all'interno di un giardino condominiale recintato, al quale si accede sia attraverso un cancello pedonale che da un passo carraio con cancello scorrevole comandato elettricamente a distanza.

La struttura è in travi e pilastri di cemento armato, solai in laterocemento e tamponamento perimetrale in muratura non coibentata. La copertura è a falde inclinate con manto in tegole. La finitura esterna delle pareti è ad intonaco colorato.

L'appartamento si sviluppa su un unico livello e oltre al corridoio d'ingresso presenta un soggiorno con angolo cottura separata da una tramezza, una camera doppia, una singola e un bagno.

Le finiture sono quelle datate e risalenti al 1978, epoca di costruzione dell'immobile ed in particolare i pavimenti della zona giorno e bagno sono in piastrelle di ceramica mentre nelle camere sono presenti parchetti di legno. I serramenti sono in legno con vetrocamera e la finitura interna delle pareti ad intonaco pitturato. Nel disimpegno notte,



su una parete sono presenti evidenti efflorescenze dovute con ogni probabilità a delle infiltrazioni provenienti dalla vasca da bagno che dalla parte opposta della stessa parete si appoggia.

L'impianto elettrico è quello eseguito all'epoca della costruzione dell'immobile, mentre è stato tolto l'impianto di riscaldamento condominiale a seguito dell'eliminazione della caldaia centralizzata. Poiché al momento non esiste collegamento alla rete del gas, l'appartamento è di fatto totalmente privo di impianto di riscaldamento essendo stati eliminati anche i termosifoni.

Nel complesso, in considerazione della sua vetustà, lo stato di manutenzione dell'appartamento può definirsi normale, anche se evidentemente gli impianti esistenti e le finiture risultano di tipologia superata.

Per quanto riguarda i locali accessori, al piano terra si trova un garage che presenta una profondità ridotta, il che limita il suo possibile utilizzo solo a macchine di dimensioni medie o piccole.

Oltre al garage risulta in proprietà anche un magazzino piuttosto ampio al quale si accede attraverso un portone basculante, consentendo così anche l'eventuale accesso di vetture. All'interno del magazzino è stato ricavato un piccolo servizio igienico, mentre per il resto lo spazio risulta completamente aperto, interrotto solo dai due pilastri centrali.

Infine di pertinenza esclusiva alla proprietà, c'è un giardino di 140 mq che attualmente si presenta coltivato a prato con presenza di alcune piante e cespugli.

Il piccolo appezzamento non risulta direttamente collegato con le unità immobiliari già descritte, bensì inserito tra altri lotti simili in uno spazio scoperto retrostante il condominio. Qui invece di lasciare ad uso comune il giardino condominiale, questo è stato suddiviso in 5 appezzamenti e assegnati ai 5 diversi appartamenti in proprietà esclusiva.

In merito alla consistenza dell'immobile si sono calcolate le seguenti



superfici nette calpestabili suddivise per unità immobiliari:

Abitazione: mq 71,0 netti abitabili e mq 13,5 di terrazze

Garage: mq 15,4 netti

Magazzino mq 81,70 netti

Area scoperta esclusiva mq 140

E- DESCRIZIONE DEST. URBANISTICA E PREVISIONI P.R.G.

Sulla base delle previsioni del P.R.G. del Comune di Roncade, l'immobile rientra in una Z.T.O. (zona territoriale omogenea) B.

Per queste zone le norme tecniche di attuazione del vigente strumento urbanistico comunale prevedono quanto segue:

Destinazioni ammesse:

- a. residenza;
- b. annessi pertinenziali alla residenza (rimesse, depositi attrezzi, tettoie, ecc.);
- c. direzionale;
- d. esercizi di vicinato e medie strutture di vendita fino 1500 mq di superficie di vendita ai sensi dell'art. 21 della l.r. n.50/2012;
- e. attrezzature pubbliche e servizi sociali;
- f. strutture turistico-ricettive e per la ristorazione nonché per i pubblici esercizi;
- g. attività artigianali di servizio fino alla superficie utile di mq 100 per unità fino a un massimo di 3 unità, e con esclusione delle lavorazioni fonte di emissioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, previo parere vincolante dell'Ufficio Ambiente,
- h. autorimesse collettive pubbliche e/o private;
- i. impianti sportivi privati a servizio della residenza.
- j. palestre o attività assimilabili che abbiano una superficie complessiva non superiore a mq. 200

Modalità d'intervento:

In queste zone il PI si attua mediante IED, salvo il caso in cui il PI non richieda la formazione di un PUA, disciplinato dal precedente articolo 3 comma 1.

Per gli edifici esistenti e non sottoposti a grado di protezione, sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'articolo 3 del DPR 380/2001, mantenendo la superficie esistente o ampliandola sino al raggiungimento



degli indici di zona.

Per gli edifici unifamiliari e bifamiliari esistenti che alla data del 19.04.1995 abbiano completamente saturato l'indice di utilizzazione fondiaria U_f con una tolleranza di 0,01 mq/mq e comunque non superiore a 15 mq/mq, è sempre ammesso l'ampliamento fino al limite di 30 mq di S_u , per alloggio qualunque sia la S_f di sedime.

Per tutti gli altri edifici è ammesso l'ampliamento nel limite massimo di 10 mq di S_u per alloggio.

Gli ampliamenti di cui al presente comma dovranno comunque rispettare la D_f mentre la D_c potrà essere derogata previo accordo tra i confinanti, debitamente registrato e trascritto.

L'edificazione è regolata dalle norme di zona di seguito riportate:

U_f 0,27 mq/mq;

P 3;

H 10,50 ml;

S_c 0,30 mq/mq.

F- VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

Passando alla verifica della legittimità urbanistica dell'immobile, il sottoscritto ha rilevato quanto segue:

La costruzione del fabbricato è stata autorizzata inizialmente con concessione edilizia n. 5/4.77 del 28.05.1977 e poi con successiva concessione edilizia in variante n.10/29.77 del 25.11.1977.

Il fabbricato risulta agibile dal 30.05.1978 a seguito del rilascio del certificato di abitabilità n.5/4.77

Dalla verifica della documentazione di progetto allegata alla concessione edilizia rilasciata, si è riscontrata una sostanziale conformità con lo stato dei luoghi rilevati. Pertanto si ritiene la situazione edilizia regolare.

Anche la verifica della conformità catastale ha dimostrato una corrispondenza tra le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Treviso e lo stato dei luoghi.

E' peraltro corretta anche la descrizione catastale e l'intestazione delle tre unità immobiliari così come identificate nell'atto di pignoramento.

G- GIUDIZIO DI STIMA E CONCLUSIONI

In riferimento alla possibilità di vendere separatamente i beni pignorati, il sottoscritto ritiene di poter suddividere in due lotti il compendio immobiliare oggetto di perizia. Uno costituito da abitazione e garage e giardino esclusivo, il secondo costituito dal magazzino che sviluppando una superficie maggiore dell'appartamento stesso si può configurare come unità indipendente e a se stante e non per forza di cose come accessorio dell'abitazione.

Passando quindi alla stima diretta degli immobili, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, tenuto presente il carico di tributi e delle imposte e di quant'altro influente sul giudizio di stima, fatti inoltre gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti i prezzi di immobili che si possono ritenere simili e fatte le dovute proporzioni, considerate le caratteristiche dell'immobile, la sua ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, ritiene che il giusto valore di mercato da attribuire allo stesso, sia quello risultante dal prodotto della superficie lorda commerciale del fabbricato moltiplicata per il valore unitario medio di mercato applicato ad immobili simili della zona.

Al fine di ottenere una superficie commerciale omogenea, le diverse porzioni del *Lotto 1* sono state uniformate mediante applicazione di coefficienti di ragguglio secondo la seguente tabella:

LOTTO 1 - abitazione (mn. 393 sub 9), garage (mn. 393 sub 1) e corte esclusiva (mn. 717)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE :

Superficie abitativa :	mq	83,50 x 1,00	= mq	83,50
Superficie terrazze :	mq	13,50 x 0,20	= mq	2,70
Superficie garage :	mq	17,60 x 0,50	= mq	8,80



Superficie giardino : mq 140 x 0,05 = mq 7,00

Totale superficie commerciale (lorda) = mq 102,00

Pertanto il valore commerciale del Lotto 1 sarà il seguente:

mq 102,00 x €/mq 700,00 = € 71.400,00

(euro settantunomilaquattrocento/00)

LOTTO 2 - magazzino piano terra (mn. 393 sub 6)

mq 91,5 x €/mq 400,00 = € 36.600,00

(euro trentaseimilaseicento/00)

Per tutto quanto sopra esposto, il sottoscritto C.T.U. ritiene che il più probabile valore di mercato dell'intero compendio immobiliare sia quindi la somma dei seguenti lotti:

LOTTO 1 =€ 71.400,00 (euro settantunomilaquattrocento/00)

LOTTO 2 =€ 36.600,00 (euro trentaseimilaseicento/00)

TOTALE =€ 108.000,00 (euro centoottomila/00)

Il C.T.U.

Geom. Sergio Viscione

Treviso, 18.03.2016



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

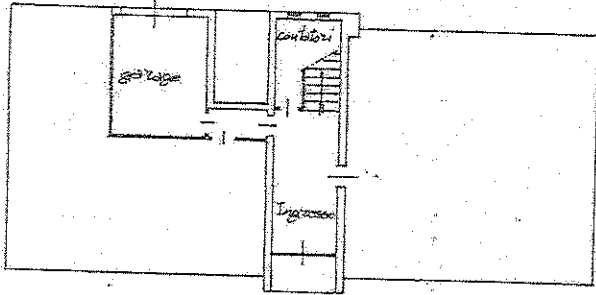
(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1939, N. 462)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roncade Via S. Antonio n° 6/A

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N° 6

393
1

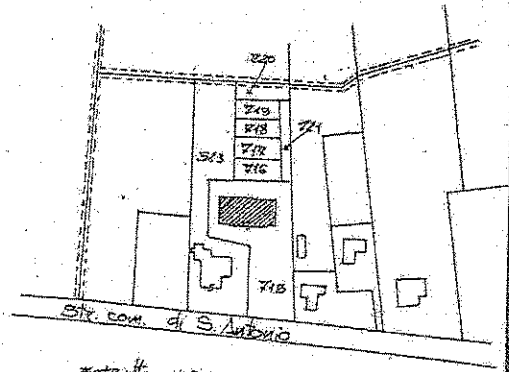


Pianta piano terra h=2,25



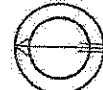
Comune di Roncade

Sez. A Fog. 7 map. n° 215



estratto 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Comune di RONCADE (H533) - Sezione Urbaniz. A Foglio 7 Particella: 393 - Subalterno 1 >

DATA 26/02/2016

PROT. N° 393

Situazione al 26/02/2016

UFFICIO TECNICO ERARIALE

VIA S. ANTONIO n° 6/A piano 1°

GRAFIA 4S - TREVISO

393/1

Compilata dal Geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

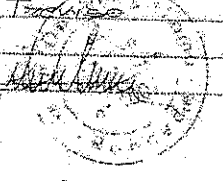
Domenico Gioia

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di Treviso

dati 46-6-78

Firma: [Signature]





MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

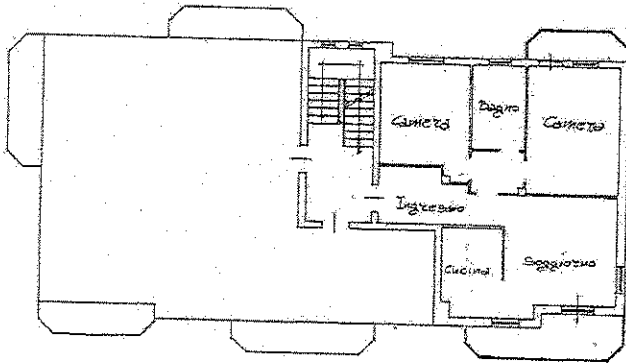
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1934, N. 452)

Pianimetria dell'immobile situato nel Comune di Boncode Via S. Antonio n. 9/A

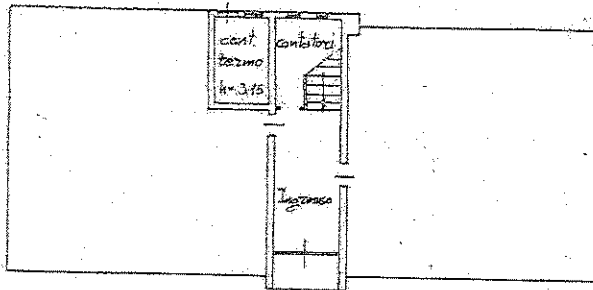
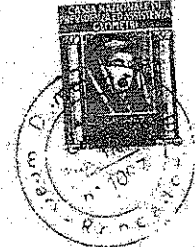
Ditta: XXXXXXXXXX

295
9

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Treviso Scheda N.° 1



Pianta piano primo h=2.65

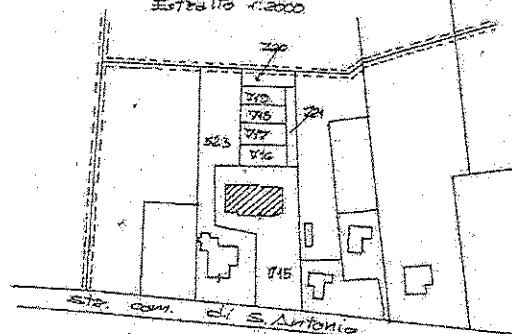


Pianta piano terra h=2.25

Comune di Boncode

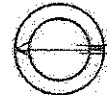
Sez. A Fog. 7. M.M. 715

Estretto 1:200



Via S. Antonio

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 26/02/2016
PROT. N° 3194

A4
393/9

GRAFIA 4S - TREVISO

Compilata dal Geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

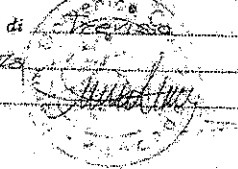
Domenico Giliano

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di Treviso

DATA 16-6-78

Firma:





MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B / Nuovo Catasto

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

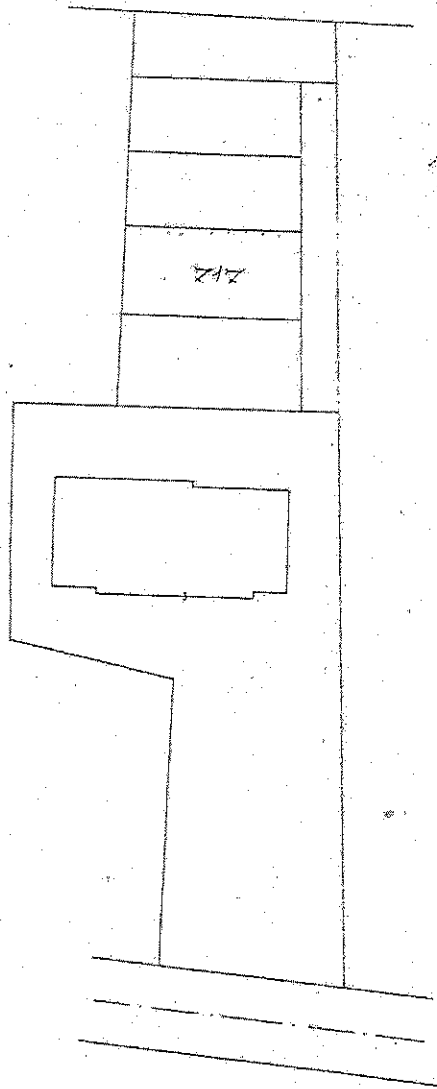
(R. DECRETI-LEGGE 12 APRILE 1949, N. 642)



Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Donoscio Via S. Antonio n° 6/a 717

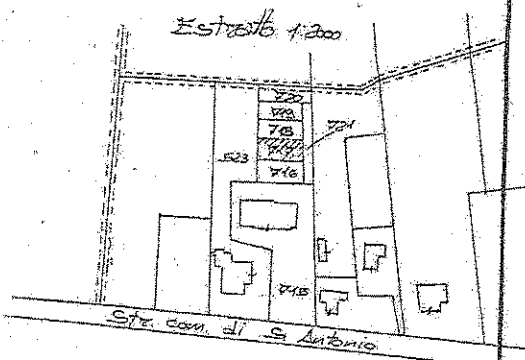
Data [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Triviso Scheda N.° 1/1



Aree scoperte mq. 140

Comune di Donoscio
Cov. A Fog. 7 M. n. 717



A
7
717

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilato dal Geometra
(Titol. nome e cognome del tecnico)
Domenico Giorno
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Triviso
DATA 16-6-78
Firma: [signature]

Com. di RONCADR(H523) - < Sezione Urbana. A Foglio: 7 Particella: 717 > - Sub. [redacted] - Situazione al 26/06/1978 - Data: 26/02/2016 - n. TV0028222 - Richiedente [redacted] - Formato di acq.: A3(298x420) - Part. di scala: 1:1



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 15 APRILE 1952, N. 452)

293
/6

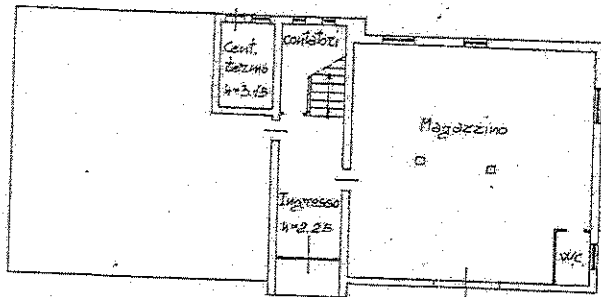
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roncade

Via S. Antonio n. 6/A

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

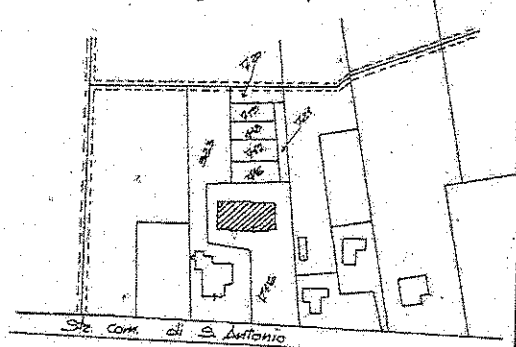
Scheda N.° 1



Piano piano terra n. 225

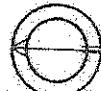


Comune di Roncade
sez. A fog. VII map. n. 715



Estratto 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO.

Compilata dal Geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Domenico Gioia

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di TREVISO

DATA 15-9-78

Firma: [Signature]

A 7
393/6

Comune di RONCADE (1593) - Sezione Urbana: A Foglio: 7 Particelle: 393 - Subalterno 6 >