TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N. 760/2010 R.G.E.

promossa da:

- [redacted]

contro

- [redacted]

G.E. : Dott.ssa ALESSANDRA BURRA

Esperto Estimatore : Arch. LUCIO CHIN

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA DEI BENI IMMOBILI

TRIBUNALE DI TREVISO

Es. 760/2010

Sezione Esecuzioni Immobiliari

INDICE

	Esecuzione Immobiliare – Creditori intervenuti	*pag. 4*
	Relazione di consulenza tecnica e stima dei beni immobili -	*pag. 5*
	Incarico-Quesito	*pag. 5*
	Premessa	*pag. 5*
	LOTTO UNICO	*pag. 5*
1	*AGENZIA DEL TERRITORIO*	*pag. 6*
	Identificazione catastale- Precisazioni	*pag. 6*
	Attuale intestazione	*pag. 6*
	Confini	*pag. 7*
2	*CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI*	*pag. 7*
	Titolo di provenienza	*pag. 7*
	Servitù	*pag. 7*
	Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	*pag. 9*
3	*DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI*	*pag. 12*
	Caratteri generali dell'unità immobiliare	*pag. 12*
	Considerazioni sullo stato generale degli immobili pignorati	*pag. 14*
4	*ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA*	
	URBANISTICA	*pag. 14*
	Destinazione urbanistica	*pag. 14*
	Pratiche edilizie	*pag. 16*

	Provvedimenti sanzionatori	*pag. 16*
	Conformità dei fabbricati	*pag.16*
5	*REDAZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)*	*pag.17*
6	*STIMA DELL'IMMOBILE*	*pag.17*
7	*COMODA DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI*	*pag.20*
8	*DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE*	*pag. 20*
	Elenco allegati	*pag. 21*
	Allegati	

G.E. A. Burra
Ud. 21.10.2015

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N. 760/2010 R.G.E.

promossa da:

- [redacted]

contro

- [redacted]

****

CREDITORI INTERVENUTI

Con riferimento alla procedura esecutiva in epigrafe, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari risultavano intervenuti:

1. [redacted]
2. [redacted]
3. [redacted]

Alla data del 18.08.2015, a seguito della visura effettuata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, **non risultavano intervenuti altri creditori.**

****

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

E STIMA DEI BENI IMMOBILI

INCARICO - QUESITO

Al sottoscritto **Arch. LUCIO CHIN**, professionista con studio in Treviso, via Pisa n. 2, a seguito della nomina conferita dal Sig. **G.E. Dott. A. FABBRO** in data 26.02.2015 e giuramento davanti al **G.E. Dott.ssa A. BURRA** in data 09.04.2015, veniva affidato l'incarico di redigere la relazione di stima, **ex art. 173.bis disp. att. c.p.c.,** degli immobili oggetto di esecuzione.

PREMESSA

Il sottoscritto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, espone quanto segue, precisando che i beni oggetto della presente relazione sono tali da formare, per caratteristiche intrinseche e per tipologia, **un unico lotto non divisibile**, così costituito:

LOTTO UNICO **Porzione di fabbricato ad uso residenziale con area scoperta di pertinenza.**

Sulla base delle risultanze presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, l'esecutato [redacted] n° 20 int.3 *(v. all. 1-Certificato di residenza)* - **è proprietario dei beni immobili oggetto della presente relazione**, censiti come di seguito riportato, per le seguenti quote di proprietà:

- [redacted] **– quota di 1/1 della proprietà;**

****

LOTTO UNICO - per la quota di 1/1 della proprietà.

Trattasi **di porzione di fabbricato ad uso residenziale con area scoperta di**

pertinenza.

1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

1.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE - PRECISAZIONI

Comune di Castelfranco Veneto (TV) - Catasto dei Fabbricati – Sezione Urbana C – Foglio 6 *(v. all. 2-Visure Catasto Fabbricati)*:

M.n.	*Sub*	*Categoria*	*Classe*	*Consistenza*	*Rendita (€)*	*Indirizzo, piano*
268	*1*	*area urbana*		*404 mq*		*Borgo Monte Grappa*
268	*2*	*A/3*	*1*	*5,5vani*	*269,85*	*Borgo Monte Grappa, p.T-1-2*

PRECISAZIONI CATASTALI

- Presso il Catasto Fabbricati, gli immobili sopra identificati sono rappresentati graficamente da n. 2 planimetrie (*v. all.3-Planimetrie*).
- Presso il Catasto Terreni, l'area di sedime e di pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto è così identificata *(v.all.4-Visura Catasto Terreni ed estratto di mappa)*: Comune di Castelfranco V.to, Foglio 19

  Particella n. 262, seminativo, cl.1, Ha 0.01.05;

  Particella n. 268, Fabb. Rurale, Ha 0.03.63.
- L'immobile sopra identificato, pur nella condizione manutentiva e nello stato di degrado in cui si trova, è conforme a quanto rappresentato nella rispettiva planimetria catastale.

1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto dei Fabbricati l'immobile oggetto di esecuzione è correttamente intestato a *(v. all.2-Visure Catasto Fabbricati)*:

- [redacted] **– proprietà per 1/1.**

1.3 - CONFINI

Presso il Catasto Terreni l'area di sedime e di pertinenza del bene oggetto della presente relazione, identificato come già riferito dal M.n. 262 e dal M.n. 268 del Foglio 19, confina, da nord in senso orario, con i mappali nn. 718, 59, 271, 270 e 267 (*v. all.4- estratto di mappa).*

****

2 - CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

2.1 - TITOLO DI PROVENIENZA

Alla situazione di titolarità dell'immobile oggetto di esecuzione, si è pervenuti in forza di *(v. all.5-atto di compravendita):*

- **Atto di compravendita in data 08.06.2006**, rep. n°152773 del Notaio Giorgio Merone in Camposampiero (PD), trascritto a Treviso in data 19-06.2006 ai nn. 30222/17625, con il quale il sig. [redacted] acquistò l'immobile oggetto della presente relazione per la quota di 1/1.

****

2.2 – SERVITU'

La vendita dell'immobile è stata fatta nello stato e nella condizione di fatto e di diritto in cui il bene si trovava, con tutti gli accessori, accessioni, pertinenze e dipendenze inerenti, servitù attive e passive relative.

In particolare esistono la servitù di passaggio e autorizzazioni reciproche a costruire, costituite con atto del 20.05.1983 rep. n°71047 Notaio Girardi, trascritto a Treviso in data 15.06.1983 ai nn. 13271/1102.

Si premette che le aree scoperte pertinenziali al fabbricato oggetto della presente relazione, attualmente identificate all'Agenzia del Territorio come alla descrizione di cui al paragrafo "1", precedentemente erano individuate con i

mappali nn° 58g (ora particella 262) **e 59f** (ora particella 268).

Sono state **costituite servitù di passaggio** con qualunque mezzo e per una larghezza costante di mt 5 da esercitarsi lungo il lato nord dei mappali nn° (*v. all.3-Planimetria*):

- 58i, 58d, 58e, 58f e **58g** a favore e a carico di tutti tali fondi,

e dei mappali nn°:

- 59m, 59n, 59d, 59e, **59f** e dei beni corrispondenti descritti nelle schede N.C.E.U. a favore dei mappali nn° 58h, 59a e 225 del Catasto Terreni.

I sottoscrittori hanno inoltre **costituito servitù di passaggio** con qualunque mezzo e per una larghezza costante di mt 6 partendo da Via Panigaia verso est sino a mt 5 ad est dal confine est del mappale n°59p con asse sul confine che separa a nord i mappali nn° (*v. all.3-Planimetria*) 59c, 59d, 59e, **59f,** 59a da quelli posti a sud, mappali nn° 59h, 59i, 59o, 59l, 59p e che parzialmente, per formare la pattuita larghezza di mt 6, viene a incidere anche sui mappali nn°:

- 1, 332, 339, 333, 340 e 334 del foglio 20,

servitù a favore e rispettivamente a carico di tutti tali beni e degli altri descritti al N.C.E.U. di cui alle schede in data 16.02.1983 di proprietà dei medesimi costituenti, onde permettere all'intera proprietà di tali costituenti stessi di accedere e recedere alla e dalla vicina, meccanizzata Via Panigaia.

I proprietari dei mappali nn°:

- 58e, 58f, **58g** e 58h

si concedono reciproca autorizzazione ad estendere le rispettive porzioni di fabbricato mappale n° 59 verso nord, in allineamento con i restanti tratti del filo nord della parete del fabbricato stesso sia planimetricamente sia in altezza compatibilmente alle prescrizioni comunali, chiudendo di conseguenza, le

finestre che sarebbero di impedimento a tale ampliamento.

2.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, considerando come arco di tempo il "ventennio retro", risultano gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione, le seguenti formalità pregiudizievoli *(vedasi relazione notarile agli atti e all.6-visura di aggiornamento in data 28.07.2015):*

ISCRIZIONI

1) **Iscrizione in data 22.06.2006 ai nn. 31195/7923:** Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 510.000,00 di cui capitale € 170.000,00;

a favore: [redacted]

contro: [redacted]

titolo: Atto in data 08.06.2006 rep.152774/40802 del Notaio Merone Giorgio in Camposampiero (PD);

beni colpiti: per la quota di 1/1 della proprietà;

Comune di Castelfranco Veneto (TV) - Catasto Fabbricati

Sezione Urbana C, Foglio 6

- Particella 268 sub 2 – A/3, 5,5 vani, Borgo Monte Grappa, P. T-1;
- Particella 268 sub 1 – CO, Borgo Monte Grappa.

Comune di Castelfranco Veneto (TV) - Catasto Terreni

Foglio 19

- Particella 262 – T, Ha 00.01.05.
- Particella 268 – T, Ha 00.03.63.

Altri beni colpiti: no.

Debitori non datori di ipoteca:

[redacted]

2) Iscrizione in data 19.09.2008 ai nn. 36306/8007: Ipoteca giudiziale derivante da atto giudiziario per € 35.000,00 di cui capitale € 19.398,48;

a favore: [redacted]

contro: [redacted]

titolo: Decreto ingiuntivo - atto in data 05.05.2008 rep.1526 del Tribunale di Treviso-Sez. Distaccata Castelfranco V.to (TV);

beni colpiti: per la quota di 1/1 della proprietà;

Comune di Castelfranco Veneto (TV) - Catasto Fabbricati

Sezione Urbana C, Foglio 6

- Particella 268 sub 2 – A/3, 5,5 vani, Via Panigaia già Borgo Monte Grappa, P. T-1;
- Particella 268 sub 1 – CO, Via Panigaia già Borgo Monte Grappa.

Comune di Castelfranco Veneto (TV) - Catasto Terreni

Foglio 19

- Particella 262 – T, Ha 00.01.05.
- Particella 268 – T, Ha 00.03.63.

Altri beni colpiti: no.

3) Iscrizione in data 19.05.2010 ai nn. 17818/3987: Ipoteca giudiziale derivante da atto giudiziario per € 50.000,00 di cui capitale € 25.194,56;

a favore: [redacted]

- [redacted]

contro: [redacted]

titolo: Decreto ingiuntivo - atto in data 17.06.2009 rep.2992 del Tribunale di Padova;

beni colpiti: per la quota di 1/1 della proprietà;

Comune di Castelfranco Veneto (TV) - Catasto Fabbricati

Sezione Urbana C, Foglio 6

- Particella 268 sub 2 – A/3, 5,5 vani, Borgo Monte Grappa, P. T-1-2;
- Particella 268 sub 1 – CO, 404 mq, Borgo Monte Grappa.

Comune di Castelfranco Veneto (TV) - Catasto Terreni

Foglio 19

- Particella 262 – T, Ha 00.01.05.
- Particella 268 – R *Fabbricato rurale.*

Altri beni colpiti: no.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) Trascrizione in data 26.11.2010 ai nn. 42682/26628;

a favore: [redacted]

contro: [redacted]

titolo : Verbale di pignoramento immobili del 04.10.2010 rep. n. 5223 del Tribunale di Treviso;

beni colpiti: per la quota di 1/1 della proprietà;

Comune di Castelfranco Veneto (TV) - Catasto Fabbricati

Sezione Urbana C, Foglio 6

- Particella 268 sub 2 – A/3, 5,5 vani, Borgo Monte Grappa, P. T-1-2;
- Particella 268 sub 1 – CO, 404 mq, Borgo Monte Grappa.

Comune di Castelfranco Veneto (TV) - Catasto Terreni

Foglio 19

- Particella 262 – T, Ha 00.01.05.
- Particella 268 – R *Fabbricato rurale.*

Altri beni colpiti: no.

****

3 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di una porzione di fabbricato ex rustico sito in Castelfranco V.to, località Treville in via Panigaia, al civico 23 *(v. doc. fotografica)*.

L'immobile è parte di un corpo edilizio di vecchio impianto attualmente composto da cinque unità immobiliari disposte in linea, tutte dotate di area scoperta pertinenziale.

L'intero fabbricato ha una datazione ante 1967; era già censito nel sommarione napoleonico quale masseria con rustico e abitazioni giustapposte del cui impianto originario mantiene un suo valore tipologico. Il corpo di fabbrica è orientato secondo un'asse est-ovest e si sviluppa ortogonalmente alla via pubblica dalla quale si accede con un tratto di strada privata.

Il contesto sul quale insiste l'intero immobile è di tipo agricolo, a est di Treville, frazione a circa 3-4 km dal centro di Castelfranco Veneto.

Caratteri generali dell'unità immobiliare

L'immobile in questione si sviluppa su tre livelli (piano terra, primo e secondo) per una superficie lorda complessiva di mq 179, 43 con una superficie calpestabile

dei vani di mq 147,11 ed è così composto *(v. planimetria catastale all.3)*:

- **al piano terra**, corridoio d'ingresso e scala di accesso al piano superiore, locale ad uso cucina con disbrigo-cantina e piccolo ripostiglio sottoscala. La superficie calpestabile complessiva dei vani è di mq 48,86. L'altezza interna all'intradosso del solaio è di mt 2,60;
- **al piano primo**, scala di arrivo e corridoio distributivo, unico vano passante una volta adibito a camera. La superficie calpestabile complessiva dei vani è di mq 49,40. L'altezza interna all'intradosso del solaio è di mt 2,60;
- **al piano secondo**, scala di arrivo, corridoio distributivo e due camerette. La superficie calpestabile complessiva dei vani è di mq 48,86. L'altezza è variabile in quanto costituita dalle falde di copertura con altezza minima di mt 2,30.

La struttura portante verticale è realizzata prevalentemente in muratura di laterizio con solaio ai piani in travi e tavolato lignei così come la copertura anch'essa realizzata con orditura in legno e tavelloni. In legno, sia nella parte strutturale che nella definizione dei singoli gradini, è anche la scala di collegamento ai piani.

Esternamente le facciate sono parzialmente intonacate e presentano delle finiture proprie dell'edilizia rurale povera. La copertura è finita da un manto in coppi.

Le finiture interne del fabbricato possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: in legno costituiti dalla superficie del tavolato;
- rivestimenti delle pareti: residui di intonaci; parte delle pareti è priva di intonaco perché caduto lasciando a vista la muratura. Al piano secondo la paretina divisoria tra le due camere è crollata con i detriti ancora visibili a pavimento;
- infissi interni: porte in legno dove presenti con parte a vetro al piano terra;

- infissi esterni: dove presenti legno con vetri semplici e oscuri lignei. Alcune forometrie sono murate.

Non è presente alcun tipo di impianto.

L'immobile presenta due aree scoperte pertinenziali, non comunicanti, rispettivamente a sud quella più grande (mq 300 circa) e a nord più contenuta (mq 104 circa), entrambe raggiungibili dagli accessi lungo la via pubblica. La superficie complessiva delle aree scoperte esclusive è di mq 404.

L'area scoperta a sud rappresenta l'accesso principale alla casa; ha forma rettangolare allungata e lasciata incolta. La recinzione è costituita da rete metallica così come il cancello d'ingresso costituito da un tubolare in ferro con analoga rete metallica.

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

L'unità immobiliare si presenta in una condizione di totale degrado data la vetustà del fabbricato e l'assenza di interventi manutentivi. Non sono presenti impianti e le strutture sono in uno stato precario.

Complessivamente lo stato di manutenzione e conservazione dell'intera unità immobiliare è pessimo.

L'immobile non è occupato.

****

4 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Veneto e dai rilievi eseguiti presso l'immobile oggetto della presente relazione, è emerso quanto di seguito riportato.

4.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Castelfranco Veneto (TV) è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) che si attua con il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente.

Il **Piano di Assetto del Territorio** (P.A.T.), approvato a seguito della Conferenza di Servizi in data 14.01.2014 e successiva ratifica con Delibera di Giunta Provinciale n° 29 del 03.02.2014, individua l'area nella quale insiste il fabbricato oggetto della presente relazione, quale "***ATO/1.13 –Treville***", disciplinata dall'art. 36 delle Norme Tecniche d'Attuazione.

Ai sensi dell'art.48, comma 5-bis, della L.R. n°11/2004 a seguito dell'approvazione del primo Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), il Piano Regolatore Generale vigente, per le parti compatibili con il P.A.T., è diventato **Piano degli Interventi** (P.I.).

Il **P.R.G.** è stato approvato con Delibera di Giunta Regionale n°4035 del 10.12.2004 e con Delibera di Giunta Regionale n°3672 del 29.11.2005. L'area sulla quale insiste il bene oggetto di pignoramento è classificata come *"Zona Territoriale Omogenea E2.3 - Zona Agricola estensiva delle Risorgive"* disciplinata dal Titolo XII° - Zone agricole – in particolare dagli artt. 51, 52, 53, 55, 56, 60, 61, 62 63, 65, 66 e 67.4 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

Questi ambiti riguardano aree a vocazione rurale prevedendo destinazioni d'uso come definite dall'art. 52 delle N.T.A. e interventi attuati mediante "Intervento Edilizio Diretto" (IED). Ogni intervento edilizio in zona agricola dovrà essere in armonia con le forme tradizionali locali rispettando le indicazioni di cui all'art. 62 delle N.T.A.

Nei grafici di piano l'intero fabbricato di cui è parte il bene oggetto di relazione è individuato come "**edificio codificato n° 81**" a cui corrisponde, nell'allegato alle N.T.A.–*Beni ambientali: disciplina d'intervento,* **il grado di**

protezione "3". Tale grado di protezione, come previsto all'art. 65 e 27 delle N.T.A., prevede le categorie d'intervento definite dal Regolamento Edilizio agli articoli 14 (manutenzione ordinaria), 15 (manutenzione straordinaria), 16 (restauro e risanamento conservativo) e 17 (ristrutturazione edilizia) limitatamente alle ristrutturazione edilizie.

Il Comune di Castelfranco Veneto è individuato all'interno di una **Zona sismica di grado "3"**, con pericolosità sismica **bassa** che può essere soggetta a scuotimenti modesti.

Si riportano in allegato gli estratti della planimetria del Piano di Assetto del Territorio, del Piano degli Interventi e delle N.T.A. (*v. all.7 – Estratto PAT, PI e NTA).*

4.2 – PRATICHE EDILIZIE

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Veneto non risultano pratiche edilizie presentate.

Il tecnico del Comune di Castelfranco in data 20.07.2015 ha confermato allo scrivente l'assenza di pratiche edilizie inerenti l'immobile con riferimento sia ai precedenti proprietari sia all'attuale proprietario esecutato.

Con mail del 28.07.2015 l'architetto [redacted] del Comune di Castelfranco Veneto ha espressamente confermato quanto anticipato verbalmente riportando nella nota scritta che *"Con riferimento all'istanza di cui all'oggetto* [accesso atti – n.d.r.] *inviata con PEC prot.24820 del 22/6/2015 Le comunico che non risultano pratiche edilizie con i nominativi dati".*

4.3 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

4.4 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI

Mancando qualsiasi riferimento al progetto originario, dal confronto tra lo

stato di fatto e la planimetria catastale, considerato il crollo della paretina divisoria al piano secondo peraltro visibile nella documentazione fotografica, **il fabbricato in oggetto si considera conforme.**

****

5 – REDAZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)"

L'unità immobiliare, caratterizzata da un accentuato degrado, è priva di impianti e, in particolare, di quello idro-termo-sanitario, pertanto non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

****

6 - STIMA DEGLI IMMOBILI

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il **procedimento sintetico-comparativo**, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e tenuto conto dell'ubicazione, età e consistenza dell'immobile sopra descritto, del grado delle finiture, dello stato di manutenzione e conservazione, della dotazione di impianti e di quant'altro sopra detto, in generale delle **caratteristiche intrinseche ed estrinseche** .

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per Castelfranco Veneto non individua la microzona catastale "*Extraurbana/ZONA AGRICOLA, CASE SPARSE*", ma una diversa microzona "*Periferica/PERIFERICA COMPRENEDE FRAZIONI DI SALVATRONDA SAN FLORIANO, VILLARAZZO, TREVILLE E LA ZONA INDUSTRIALE*" che diventa utile riferimento.

Le quotazioni riportate sono le seguenti:

Abitazioni di tipo economico: stato conservativo "Normale";

Valore di mercato: minimo €/mq 1.050,00 – massimo €/mq 1.300,00.

Occorre precisare che l'immobile in questione, pur riconoscendosi in una condizione materiale di abitazione economica o ultrapopolare, non si presenta in uno stato conservativo di "normalità" ma è contraddistinto da una accentuata condizione di degrado.

In base alle indagini svolte sul mercato locale, con comparazioni basate su caratteristiche e qualità dell'immobile in questione (dimensione, caratteri, condizioni, ubicazione) i valori di mercato oscillano tra €/mq 600,00 a €/mq 900,00.

Considerando l'unità immobiliare nello stato in cui si trova, il suo inserimento tra altre due unità residenziali ai lati, si ritiene equo assumere quale riferimento per l'immobile un valore medio pari a €/mq 600,00.

Per quanto concerne l'area scoperta il valore unitario di €/mq 25,00 è stato attribuito in considerazione della superficie e delle opere di sistemazione esistenti.

Per il fabbricato il parametro di riferimento è la superficie commerciale (espressa in mqe = mq equivalenti) che, nel caso specifico, presenta un coefficiente di ragguaglio pari a "1" e calcolata come segue:

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO				SUPERFICIE COMMERCIALE	
Terra	Abitazione	mq	59,81	x 1,00	mqe	59,81
Primo	Abitazione	mq	59,81	x 1,00	mqe	59,81
Secondo	Abitazione	mq	59,81	x 0,30	mqe	59,81
Superficie lorda complessiva		**mq**	**179,43**		**mq**	**179,43**
Superficie commerciale complessiva					**mqe**	**179,43**

Nella tabella seguente si riassumono, inoltre, le **superfici nette calpestabili:**

APPARTAMENTO

P. Terra	**Entrata-corridoio**	mq	14,19
P. Terra	**Pranzo**	mq	22,46
P. Terra	**Sbratta- cucina**	mq	12,21
P. Primo	**Corridoio-Ballatoio**	mq	14,19
P. Primo	**Camera**	mq	35,20
P. Secondo	**Corridoio-Ballatoio**	mq	14,19
P. Secondo	**Camera 1**	mq	17,36
P. Secondo	**Camera 2**	mq	17,31
		Complessivamente mq	**147,11**

STIMA

Abitazione	mqe 179,43 x €/mqe 600,00 =	€ 107.658,00
Area scoperta	mq 404,00 x €/mqe 25,00 =	€ 10.100,00
Valore piena proprietà senza deprezzamento		€ 117.758,00

Applicando al valore appena determinato una percentuale di deprezzamento del 25 % per tenere conto dei seguenti *elementi detrattori*:

- stato di conservazione pessimo,
- contingente situazione economica,
- specificità della vendita,

il valore della proprietà con deprezzamento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, risulta pari a:

€ 117.758,00 x 0,75 = € 88.318,50 che si arrotonda a **€ 88.000,00**

(Euro ottantottomila/00).

****

7 - COMODA DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione (Cass. 10.04.90 n. 2989, 15.02.90 n. 1104 e 11.08.90 n. 8201).

Si riporta di seguito una sentenza (Cass. 30.07.2004 n. 14540) che conferma i criteri enunciati nelle precedenti: *"Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 c.c. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso".*

Considerato che il **fabbricato in oggetto presenta una distribuzione funzionale** (locali ai vari piani, area scoperta ad uso esclusivo) **finalizzata ad un uso unifamiliare**, si ritiene che l'eventuale divisione del bene comporterebbe un onere economico gravoso a causa degli interventi necessari per la riorganizzazione degli spazi.

In base a quanto sopra esposto, il sottoscritto architetto, tenuto conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione, **esprime giudizio negativo in ordine alla comoda divisibilità degli immobili in oggetto.**

****

8 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

È stata sviluppata la relazione notarile agli atti e aggiornate le visure presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari.

****

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 – Certificato di residenza

Allegato 2 – Visure del Catasto Fabbricati

Allegato 3 – Planimetria

Allegato 4 – Visura del Catasto Terreni ed Estratto di mappa

Allegato 5 – Copia dell'atto di acquisto della proprietà da parte dell'esecutato

Allegato 6 – Visura di aggiornamento presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso

Allegato 7 – Estratti della strumentazione urbanistica e delle N.T.A.

Allegato Documentazione fotografica

Treviso, 20 agosto 2015

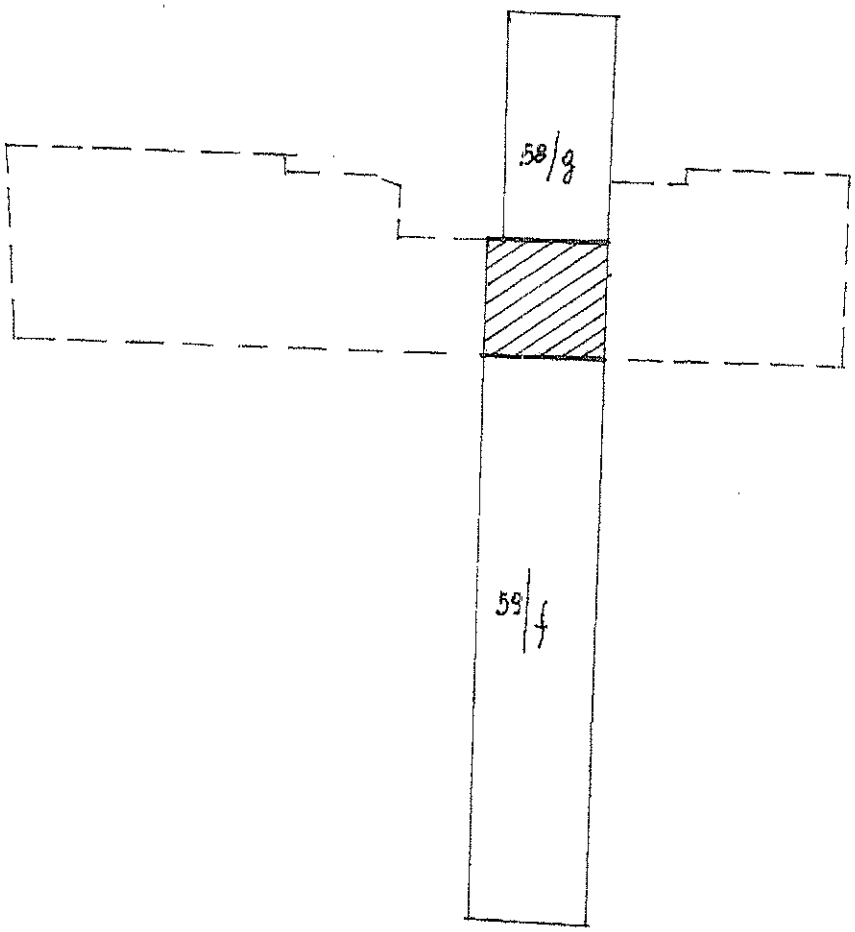
L'esperto stimatore

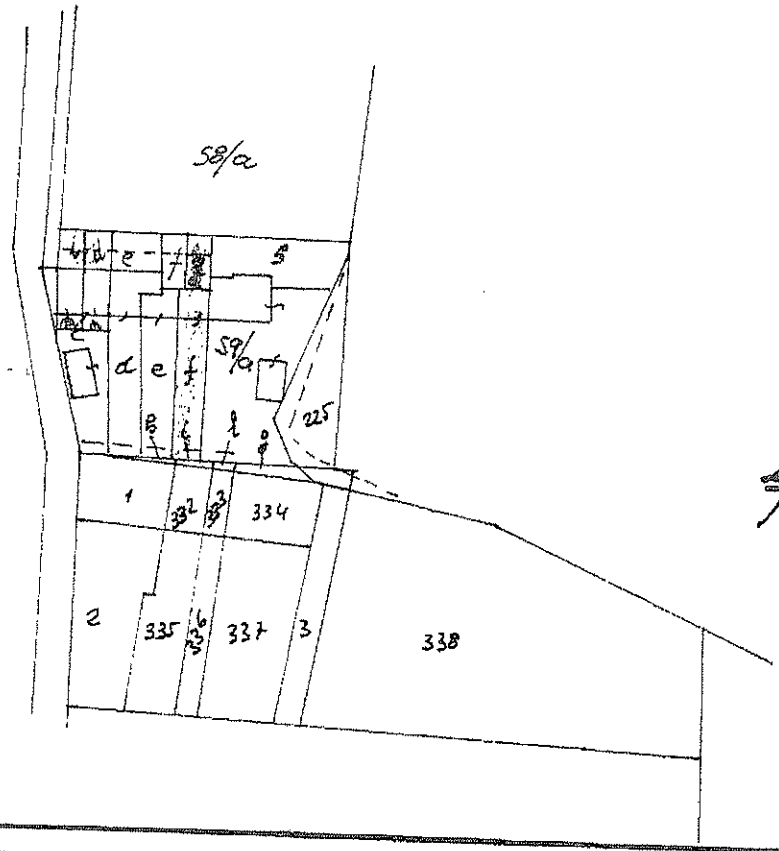
Arch. LUCIO CHIN

ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI della provincia di TREVISO
LUCIO CHIN n° 585 sezione A settore architettura
ARCHITETTO

... presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Treviso Scheda N.°

Superficie scoperta mq 404
coperta mq 64
totale mq 468





Comune di Castelfranco
Sezione C fog. VI
mm 58/g - 59/f
Scala 1:2000

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 20

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

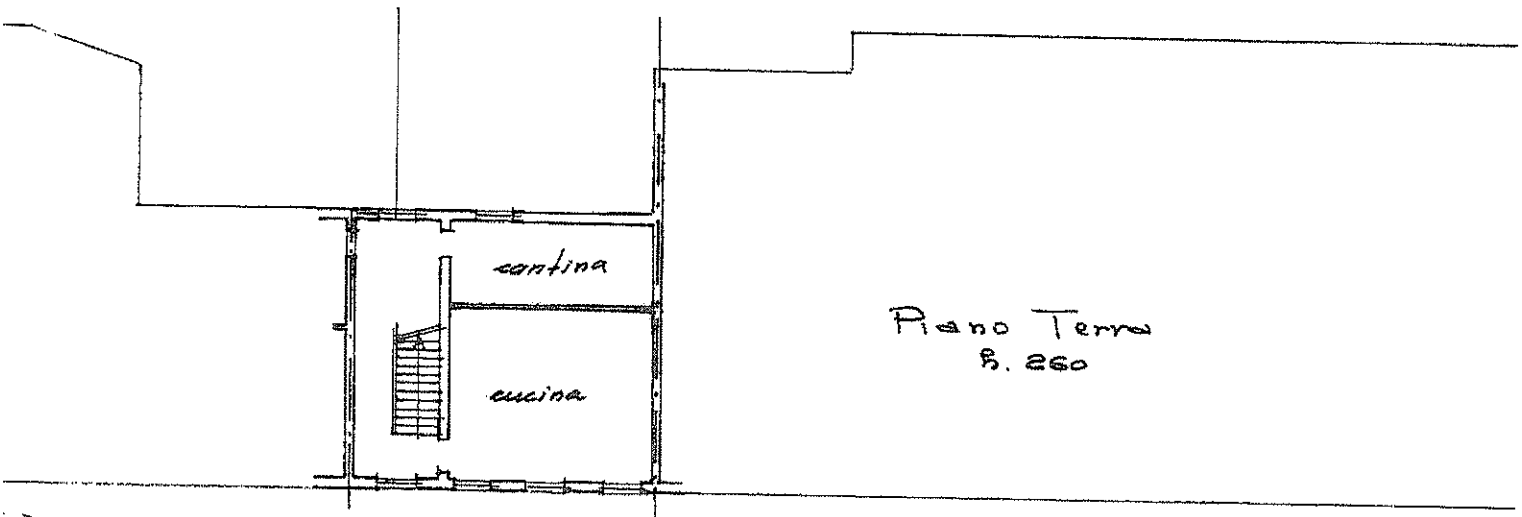
N.° 313

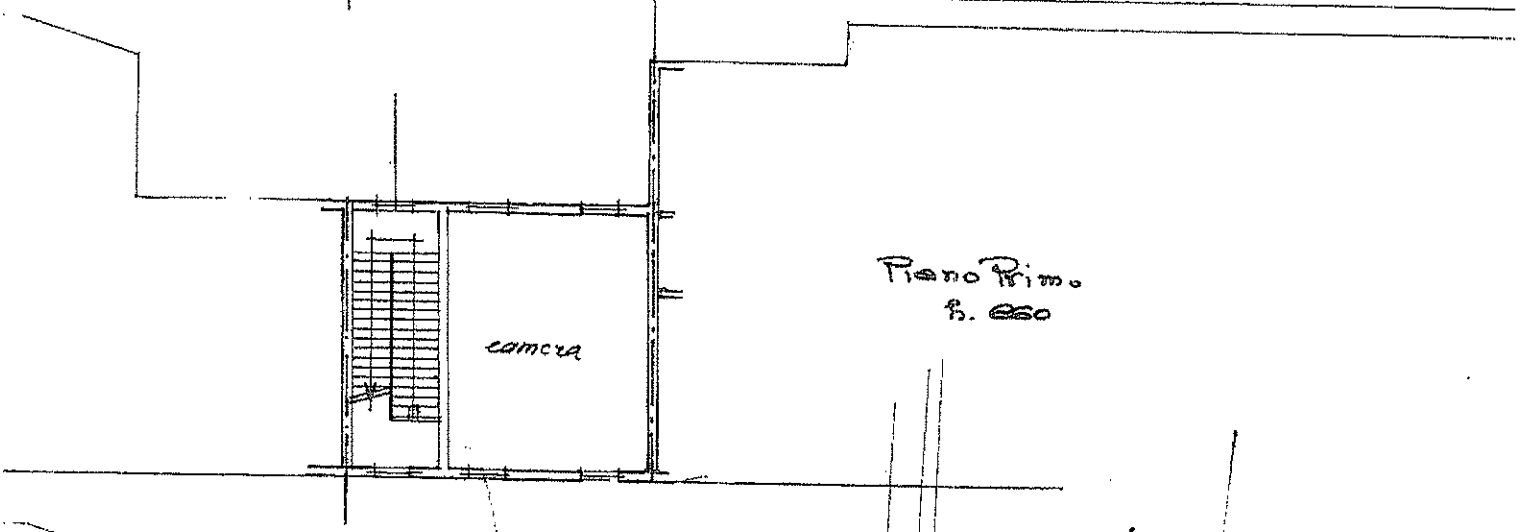
C
6

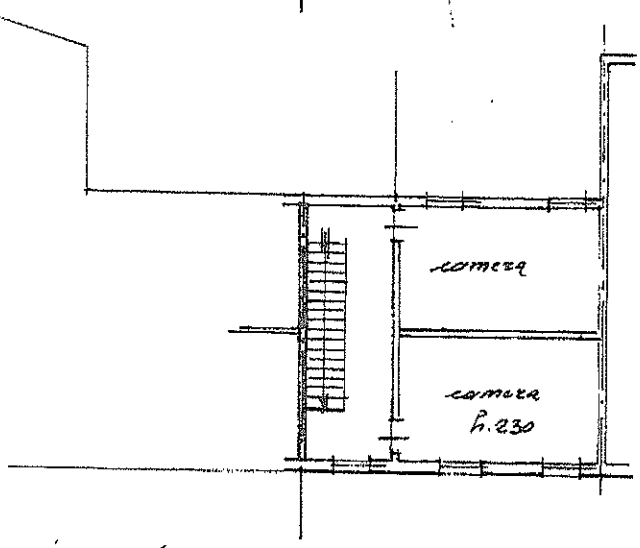
Compilata dal Geom. Giovanni
(Titolo, nome e cognome del

Iscritto all'Albo del Geometri

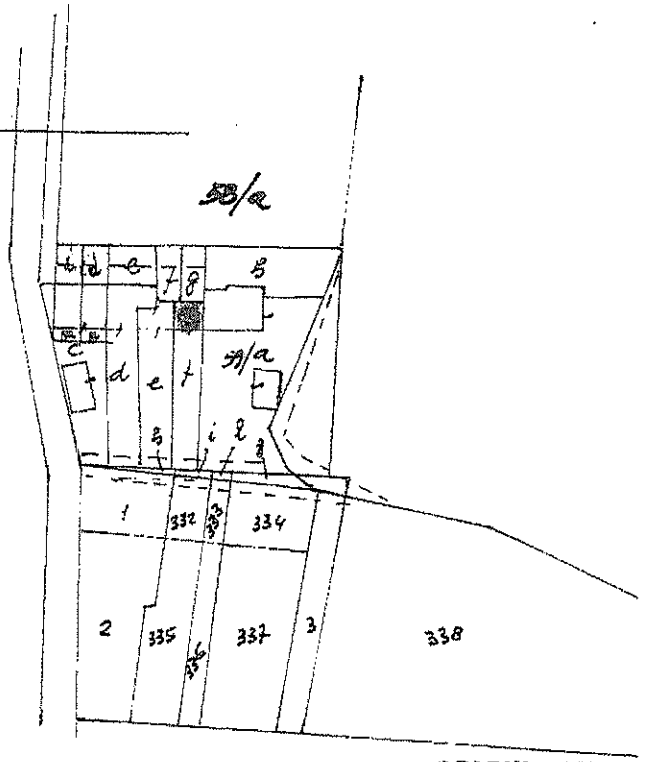
egata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Treviso — Scheda N.° 6







Piano Secondo
h. 230



ORIENTAMENTO

comune di Castelfranco
sezione C foglio VI
mn 59/f
scala 1:2000

SCALA DI 1: 2000

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

N.° 314

C
6

Compilata dal Geom. Giovanni
(Titolo, nome e cognome)

Iscritto all'Albo del Geometri