

dr. Mauro Moreno RUI
architetto

TRIBUNALE di TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 182/2012 - G.E. dr. ssa Francesca VORTALI

(prossima udienza in data 06.07.2016)

Promossa da



CONTRO



RELAZIONE del CONSULENTE

Esperto Stimatore

04.06.2016

°
beni immobili

in

Comune di San Fior (TV)

Via MAZZINI n. 12

°

Relazione del Consulente

INDICE

1. Incarico - Premessa;
2. Svolgimento dell'incarico;
3. Completezza documentazione – art. 567 C.P.C.;
4. Divisibilità e formazione lotti immobiliari;
5. Identificazione catastale dei beni pignorati e proprietà:
 - Confini;
 - Attuale intestazione catastale;
6. Provenienza;
7. Stato di possesso e disponibilità;
8. Gravami - Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli;
9. Oneri condominiali e vincoli;
10. Classificazione Energetica;
11. Destinazione Urbanistica;
12. Indagine edilizio - urbanistica;
13. Conformità / Difformità Edilizio - Urbanistica –
D.P.R. 380/2001 (già Legge 47/1985);
14. Descrizione degli immobili, ubicazione, consistenza,
considerazioni sullo stato generale;
15. Stima dei beni immobili:
 - Valore medio di mercato;
 - Valore di vendita forzata.

dr. Mauro Moreno RUI
architetto

RELAZIONE DEL CONSULENTE

1 - INCARICO - PREMESSA

La presente Consulenza è stata affidata al sottoscritto dr. arch. Mauro Moreno RUI, libero professionista in Vittorio Veneto (TV), Via Divisione Nino NANNETTI n°4, iscritto all'ORDINE degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Treviso al n° 1025 di posizione, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Treviso, dal Sig. Giudice dell'Esecuzione dr.ssa Francesca VORTALI del Tribunale di Treviso a seguito nomina, quale esperto stimatore, con provvedimento emesso in data 01.02.2016, convocandolo per il conferimento dell'incarico ed il giuramento di rito, entrambi espletati innanzi al Cancelliere in data 04.03.2016.

Al sottoscritto è stato il quesito e concesso il termine di almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 06.07.2016 per l'invio di copia della perizia (quindi entro il 06.06.2016) ai creditori e ai debitori.

2 - SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto consulente, al fine di espletare l'incarico ricevuto, previo accesso in cancelleria per l'acquisizione dei documenti allegati all'istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo, accedeva, recandosi personalmente o in modo telematico ove possibile, presso i seguenti uffici:

- Agenzia del Territorio di Treviso – Uffici Catastali, per effettuare consultazioni, per richiedere e ottenere: visure catastali, estratto di mappa catastale, elaborato planimetrico e planimetrie catastali;
- Ufficio Urbanistica Edilizia privata del Comune di San Fior (TV) al fine di richiedere e ritirare copie della documentazione progettuale e tecnico-amministrativa, nonché il Certificato di Destinazione Urbanistica, relativi agli immobili oggetto di esecuzione e

dr. Mauro Moreno RUI
architetto

per colloqui con i tecnici comunali.

Dopo accurato studio della documentazione e previo accordi intercorsi per posta elettronica col custode nominato, Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso, il giorno 22 aprile 2016 è stato effettuato un primo sopralluogo preliminare agli immobili, al quale era presente l'esecutato [REDACTED]

[REDACTED] e l'inquilino dell'immobile pignorato, alla cui presenza fu effettuata l'ispezione dei locali ed effettuato il rilievo fotografico interno ed esterno dell'immobile e metrico ove necessario, le cui risultanze sono di seguito riportate.

3 – COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE – art. 567 C.P.C.

Nel fascicolo di causa risulta depositata la relazione notarile sostitutiva.

Detta relazione risulta completa delle iscrizioni e trascrizioni nonché dei dati catastali. Per una esaustiva identificazione dei beni il sottoscritto ha integrato detta documentazione con le visure catastali attuali, con l'estratto di mappa catastale attuale, con l'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni e con le planimetrie catastali delle unità immobiliari.

Come da quesito si allega la copia dei titoli di acquisto degli immobili da parte degli esecutati.

4 – DIVISIBILITA' E FORMAZIONE LOTTI IMMOBILIARI

Per quanto riguarda la divisibilità il problema non si pone dal momento che i beni immobili sono oggetto di esecuzione per l'intera piena proprietà.

Per quanto riguarda la possibilità di formare lotti si precisa che gli immobili oggetto di esecuzione, per la loro consistenza, destinazione e morfologia, costituiscono un unico lotto, consistente in una unità abitativa con relativo accessorio (garage) ed area scoperta di pertinenza di uso esclusivo, facenti parte di un fabbricato costituito da tre

dr. Mauro Moreno RUI
architetto

unità residenziali.

5 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI E PROPRIETA'

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono identificati nell'atto di pignoramento e in catasto come segue:

CATASTO FABBRICATI – PROVINCIA DI TREVISO

Comune di San Fior - Sez. B - Fg. 2° – Catasto dei Fabbricati –

- per l'intero -

- **m.n.699 sub.4** - Via G. Mazzini 12, p.S1-T-1, Cat. A/2 - cl.1^ - vani 7, RCE 578,43;
- **m.n. 699 sub.6** - Via G. Mazzini, p. T, Cat. C/6 - cl. U^ - mq 22, RCE 68,17;
- **m.n.699 sub. 2** - Via G. Mazzini, area urbana, superficie catastale mq 23;
- **m.n.699 sub. 9** - Via G. Mazzini, area urbana, superficie catastale mq 570;

L'area coperta e scoperta del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari sopradescritte coincide con quanto identificato al Catasto Terreni Foglio 9 del Comune di San Fior (TV) con il m.n. 699 – ente urbano di mq 1.273.

La proprietà dei beni immobili sopra descritti risulta così distinta:

per quanto riguarda il m.n. 699 sub. 4,

il Sig.

[REDACTED]

risulta proprietario dell'area (in quota parte per 375 / 1000),

e i Sigg.

[REDACTED]

per la quota indivisa di ½ (un mezzo) ciascuno, risultano proprietari del fabbricato a seguito **autorizzazione a costruire** loro effettuata dal Sig. [REDACTED]

13 gennaio 1983, registrata a Conegliano (TV) il 28.01.1983, al N.363, serie IV

dr. Mauro Moreno RUI
architetto

(doc.27) che però non risulta trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Treviso;

per quanto riguarda il m.n. 699 sub. 6, 2 e 9,

i Sigg.

[REDACTED]

per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno, risultano nudi proprietari, poiché la proprietà, in forza dell'atto di compravendita Rep. N.183831 del Notaio Gino AGGIO, più avanti citato, il Sig. [REDACTED] come sopra identificato, riservava il diritto di usufrutto generale vitalizio per sé e dopo di sé a favore del coniuge Sig.a [REDACTED]

[REDACTED] per quanto riguarda il m.n.699 sub.2,6,9.

Le unità immobiliari sopra descritte sono identificate nell'estratto di mappa (**doc.11**), nell'elaborato planimetrico per la dimostrazione grafica e nell'elenco dei subalterni assegnati (**doc.12**), nelle visure catastali (**doc.13-14**) e nelle planimetrie catastali (**doc. 15-16-17-18**) rilasciate dall'Agenzia del Territorio in data 05.03.2016, 16.03.2016 e 11.05.2016.

Confini

Gli immobili da periziare confinano (in senso orario):

- a **nord/ovest** con strada comunale di Via Mazzini;
- a **nord/est** con m.n.849 del Fg.9 del C.T. e n.699 sub.5 e 10 - Sez. B, Fg.2 del C.F.;
- a **sud/est** con n. 699 sub.3 e sub.10 - Sez. B, Foglio 2 del Catasto Fabbricati;
- a **sud/ovest** con m.n. 649 e 698 del Foglio 9 del Catasto Terreni.

Attuale intestazione catastale

L'attuale intestazione della ditta catastale dei beni pignorati, corrisponde alla ditta eseguita.

6 - PROVENIENZA

I beni immobili in questione sono pervenuti agli esecutati come segue:

- atto di compravendita **Rep. N.13.411** in data 15.06.1961 ai rogiti del dr. Enrico SARTORIO Notaio in Conegliano (TV), ivi registrato in data 05.07.1961 al n.32, Mod. 1° Vol.114, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il 14.07.1961 ai nn.10075/9104 (**doc. 7**);
- atto di compravendita **Rep. N.24415** in data 28.05.1965 ai rogiti del dr. Gino AGGIO Notaio in Conegliano (TV), ivi registrato in data 18.06.1965 al n.1383, Mod. 1°, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il 23.06.1965 ai nn.9287/8485 (**doc. 8**);
- atto di compravendita **Rep. N.48214** in data 20.04.1971 ai rogiti del dr. Gino AGGIO Notaio in Conegliano (TV), ivi registrato in data 10.05.1971 al n.1481, Mod. 1°, Vol. 137, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il 21.05.1971 ai nn.9361/8280 (**doc. 9**);
- atto di compravendita **Rep. N.183831** in data 31.12.1991 ai rogiti del dr. Gino AGGIO Notaio in Conegliano (TV), ivi registrato in data 20.01.1992 al n.384, Serie 1^, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il 30.01.1992 ai nn.5286/4605 (**doc. 10**);

7 - STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITA'

Gli immobili oggetto di esecuzione, al momento del sopralluogo da parte del sottoscritto consulente, avvenuto in data 22 aprile 2016, risultavano occupati dagli inquilini in forza del contratto di locazione ad uso abitativo, sottoscritto in data 15.04.2011 e registrato a Conegliano (TV) il 03.05.2011 al n. 1925 Serie 3 (**doc. 19**), sottoscritto in qualità di locatori dagli esecutati Sigg. [REDACTED]

[REDACTED] che così recita:

dr. Mauro Moreno RUI
architetto

"2) Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro) dal 01.06.2011 e si protrarrà automaticamente per eguale periodo salvo che il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della Legge 1998 n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata, contenente la specificazione del motivo invocato, almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

3) Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo, ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare alla controparte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro 60 (sessanta) giorni. In mancanza di risposta ovvero di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della predetta comunicazione di rinuncia, il contratto si rinnoverà tacitamente alle condizioni sotto indicate."

7) Corrispettivo: per le prime tre annualità (dal 01.0.6.2011 al 31 maggio 2014) il canone annuo di locazione è concordato in Euro 6.000,00 (escluse le utenze) Per le successive annualità (dal 01.0.6.2014 fino alla cessazione del contratto), il canone annuo di locazione è concordato in Euro 7.800,00. . . . Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 100 % della variazione dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'I.S.T.A.T. per le famiglie degli operai e degli impiegati."

Nei sei mesi antecedenti alla scadenza del contratto (30.05.2015) non risulta che nessuna delle parti abbia inviato disdetta, pertanto il contratto si è tacitamente rinnovato per altri quattro anni fino al 31.05.2019.

Con un'integrazione, sottoscritta in data 31.12.2014 e registrata a Conegliano (TV) il 28.01.2015 al n.240 Serie 3, le parti di comune accordo hanno apportato delle modifiche al contratto di locazione (doc. 20), in particolare all'art. 7, come di seguito

dr. Mauro Moreno RUI
architetto

riportato:

"Art. 7) Corrispettivo: il canone annuo di locazione è concordato in € 7.800,00 (Euro settemilaottocento/00). Data la situazione generale, il canone mensile viene ridotto da € 650,00 (Euro seicentocinquanta/00) a € 500,00 (Euro cinquecento/00) fino al 31.12.2015. Il locatore rinuncia al canone non corrisposto dal 01.06.2014 al 31.12.2014 pari ad € 1.050,00 (Euro millecinquanta/00),".

Il canone concordato, riferito alla data di stipula del contratto di locazione e come poi modificato, **si ritiene sia congruo** in relazione ai valori medi locativi della zona.

8 - GRAVAMI - TRASCRIZIONI e ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Le iscrizioni e trascrizioni sono state desunte dalla relazione notarile, in data 17.05.2012 del dr. Matteo CONTENTO notaio in Montebelluna (TV), come previsto dal secondo comma dell'art. 567 c.p.c..

TRASCRIZIONI

29.03.2012 - N.9858 del Registro Generale e N.7354 Registro Particolare

ATTO di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore della [REDACTED]
[REDACTED] con provvedimento del Tribunale di Treviso in data 20.02.2012 n. 841/2012;

23.06.1965 - N.9287 del Registro Generale e N.8485 Registro Particolare

Servitù passiva di passaggio costituita con atto in data 28.05.1965, Rep. N.24415 ai rogiti del dr. Gino AGGIO Notaio in Conegliano (TV), ivi registrato in data 18.06.1965 al n.1383, Mod. 1°;

30.01.1992 - N.5288 del Registro Generale e N.4607 Registro Particolare

Servitù passiva di passaggio costituita con atto in data 31.12.1991, Rep. N.183831 ai rogiti del dr. Gino AGGIO Notaio in Conegliano (TV), ivi registrato in data 20.01.1992 al n.384, Serie 1^;

dr. Mauro Moreno RUI
architetto

14.07.1961 - N.10075 del Registro Generale e N.9104 Registro Particolare

Atto di Compravendita in data 15.06.1961, Rep. N.13411 ai rogiti del dr. Enrico SARTORIO Notaio in Conegliano (TV), ivi registrato in data 05.07.1961 al n.32, Mod. 1° Vol.114;

23.06.1965 - N.9287 del Registro Generale e N.8485 Registro Particolare

Atto di Compravendita in data 28.05.1965, Rep. N.24415 ai rogiti del dr. Gino AGGIO Notaio in Conegliano (TV), ivi registrato in data 18.06.1965 al n.1383, Mod.1°;

21.05.1971 - N.9361 del Registro Generale e N.8280 Registro Particolare

Atto di Compravendita in data 20.04.1971, Rep. N.48214 ai rogiti del dr. Gino AGGIO Notaio in Conegliano (TV), ivi registrato in data 10.05.1971 al n.1481, Mod. 1°, Vol. 137;

30.01.1992 - N.5286-7 del Registro Generale e N.4605-6 Registro Particolare

Atto di Compravendita in data 31.12.1991, Rep. N.183831 ai rogiti del dr. Gino AGGIO Notaio in Conegliano (TV), ivi registrato in data 20.01.1992 al n.384, Serie 1^;

ISCRIZIONI

04.08.2007 - N.38508 del Registro Generale e N.10546 Registro Particolare

IPOTECA LEGALE a favore di [REDACTED]

[REDACTED] (ipoteca che colpisce la quota di ½ di nuda proprietà del Sig.

[REDACTED] relativamente agli immobili m.n. 699 sub. 2, 6 e 9);

22.07.2006 - N.37520 del Registro Generale e N.9535 Registro Particolare

IPOTECA LEGALE a favore di [REDACTED]

[REDACTED] (ipoteca che colpisce la quota di ½ di nuda proprietà del Sig.

[REDACTED] relativamente agli immobili m.n. 699 sub. 2, 6 e 9);

10.02.2003 - N.6045 del Registro Generale e N.1155 Registro Particolare

IPOTECA VOLONTARIA a favore dell'allora [REDACTED]

dr. Mauro Moreno RUI
architetto

giusta contratto di mutuo ai rogiti della dr.ssa Maria SGORLON Notaio in Carole (VE) in data 29.01.2003, rep. N.17679;

31.12.1998 - N.40819 del Registro Generale e N.7457 Registro Particolare

IPOTECA VOLONTARIA a favore dell'allora

giusta contratto di mutuo ai rogiti della dr.ssa Maria SGORLON Notaio in Carole (VE) in data 21.12.1998, rep. N.12283.

9 – ONERI CONDOMINIALI - VINCOLI - SERVITU'

Trattandosi di immobili facenti parte di un fabbricato comprendente più unità abitative di proprietà di ditte diverse, sussistono oneri condominiali per quanto riguarda le parti ed impianti comuni dell'intero edificio, quali previsti dall'art. 1117 del Codice Civile.

Con atto in data 31.12.1991, Repertorio N.183831 ai rogiti del dr. Gino AGGIO Notaio in Conegliano (TV), sopraccitato, l'area scoperta al m.n. 699 sub. 9 (Sez. B, foglio 2°) è stata gravata di servitù di transito solo a piedi a favore del mappale n. 699 sub. 7 e dei mappali n. 699 sub. 3 e sub. 5, per l'accesso ed il recesso ai contatori e per l'ispezione alle condotte fognarie, contatori e condotte insistenti sulla predetta area al mappale n.699 sub. 9.

10 – CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Edilia Privata del Comune di San Fior (TV), non è stata reperita alcuna Relazione Tecnica di progetto redatta ai sensi dell'art. 28 della Legge 09.01.1991 n.10 e non sono stati rinvenuti, né prodotti dagli esecutati durante il sopralluogo, né l'Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E.), né l'Attestato di Qualificazione Energetica (A.Q.E.), né l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e non risulta che siano stati eseguiti interventi atti ad una riqualificazione energetica del fabbricato. Considerati quindi la consistenza dell'immobile

dr. Mauro Moreno RUI
architetto

(di superficie utile inferiore a 1000 mq), le caratteristiche costruttive dell'immobile, i materiali impiegati, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, il suo stato di conservazione e manutenzione, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica medio alti, indice di scadente qualità energetica, considerati i vari ponti termici.

Si presuppone, quindi, che l'unità abitativa appartenga ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico, ricadendo presumibilmente in classe energetica "E o F".

11 - DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al PIANO DEGLI INTERVENTI approvato in data 07.04.2014 dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 16, diventato efficace in data 28.08.2014, i beni immobili censiti catastalmente in Comune di San Fior - C.T. Sez. B - Foglio 2° - mapp. n.699, sono urbanisticamente classificati come segue:

"Zona Omogenea B – Residenziale (Art. 20 N.T.O.)", con presenza di:

"Vincolo paesaggistico" D.lgs. 42/2004 – Corsi d'acqua – Ambiti di tutela (Art.40 N.T.O.)

Inoltre, in base al P.A.T.I. tematico, approvato in data 28/05/2009, i mappali sopra indicati sono soggetti alle seguenti indicazioni di piano:

Tav.1: Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs.42/2004 - Corsi d'acqua (n.327) (art.11);

Tav. 1: Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 (art. 16);

Tav. 2: Presenza di corso d'acqua individuato quale elemento lineare (art. 37);

Tav. 3: Area geologicamente idonea a condizione (art. 42).

Inoltre, in base al P.A.T., approvato in data 01/02/2012, con efficacia dal 24/03/2012, i mappali sopra indicati sono soggetti alle seguenti indicazioni di piano:

Tav. 3: Area geologicamente idonea a condizione - tipo 1(art. 14)

Tav. 4.1: Ambito Territoriale Omogeneo 2 - San Fior Nord (art. 17)

Tav. 4.2: Aree di urbanizzazione consolidata (art. 19)

dr. Mauro Moreno RUI
architetto

Gli interventi ammessi, sono dettagliatamente descritti nel Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) (**doc. 21**), rilasciato in data 18.04.2016 dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune di San Fior (TV).

12 - INDAGINE EDILIZIO / URBANISTICA

Da un'indagine presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di San Fior (TV) ed a seguito richiesta scritta del sottoscritto per accesso atti depositata in Comune in data 18.03.2016. Protocollo N.3666, risulta che le unità immobiliari, della porzione di fabbricato, oggetto di esecuzione sono state costruite a seguito del rilascio della Concessione Edilizia Pratica N.112/77, Prot. N.3782 del 07.12.1977(**doc. 22**), Concessione Edilizia N.70/78, Prot. N.5859/78 del 21.09.1979, della successiva 1^ Variante Prot. N.5836/82 del 26.05.1983 (**doc. 23**), della 2^ Variante Prot. N.2691/84 del 23.06.1984 (**doc. 24**), Concessione Edilizia Pratica N.16390, Prot. N.5920 del 9.08.1990, Concessione Edilizia N.214/91, Prot. N.7324 del 12.12.1991(**doc. 25**), con le quali sono stati autorizzati i lavori per l'ampliamento di un fabbricato urbano (consistente nel ricavo di altro alloggio), iniziati in data 22.09.1979 e ultimati in data 20.09.1984. L'abitabilità è stata autorizzata con decorrenza dal 23.03.1987 come risulta dal Certificato di Abitabilità n.70/78 del 28.03.1987 (**doc. 26**).

13 - CONFORMITA' / DIFFORMITA' EDILIZIO-URBANISTICA

D.P.R. 380/2001 (già Legge 47/1985)

Col sopralluogo effettuato presso gli immobili oggetto di esecuzione, il sottoscritto consulente, avendo a disposizione gli elaborati tecnici di progetto in variante, approvati come sopra descritto, ha effettuato una ricognizione senza riscontrare difformità edilizie degne di nota rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici di progetto autorizzati.

14 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, UBICAZIONE, CONSISTENZA,

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE

dr. Mauro Moreno RUI

architetto

Trattasi di una unità abitativa ed accessorio ad uso garage, facenti parte di un fabbricato residenziale con tre unità abitative, con tipologia catastale "di tipo civile" a tre piani, uno interrato e due fuori terra, con propria area scoperta di pertinenza. E' situato in Comune di San Fior (Provincia di Treviso), Via Giuseppe MAZZINI n. 12, in una zona residenziale del territorio comunale, distante circa 1 km dal centro città.

L'unità abitativa oggetto di esecuzione immobiliare risulta così composta:

- **PIANO INTERRATO:** accedendo dall'ingresso al piano terra, tramite il vano scala si giunge a due locali tra loro comunicanti destinati a cantina, ma adibiti a taverna con caminetto; sui muri, in più parti, sono visibili evidenti presenze di umidità ascendente, in particolare nella parete ovest del primo locale e nella parete est del secondo locale, relativamente a muri perimetrali a contatto col terreno esterno; il soffitto del primo locale e parte del secondo risultano perlinati in legno;
- **PIANO TERRA:** accedendo da un portico si giunge ad un locale d'ingresso, dove sulla destra si trova un locale destinato a centrale termica, comprendente anche un w.c. con doccia e lavabo; dall'ingresso si accede ad un locale destinato a taverna con loggia, nonché al vano scala per l'accesso al piano primo ed al piano interrato; vi è pure un garage al quale si accede dall'esterno e non ha comunicazione diretta con i locali del resto dell'abitazione oggetto di esecuzione;
- **PIANO PRIMO:** accedendo dalla scala al piano terra si giunge ad un ampio locale destinato a soggiorno, dal quale si accede alla cucina con relativo terrazzo, ed ai locali della zona notte, costituiti da corridoio, n.1 camera matrimoniale con accesso a terrazzino esclusivo, n.1 cameretta e bagno completo con vasca; dal corridoio si accede ad un terrazzino che prospetta sul fronte principale (lato ovest) dell'unità abitativa.

La costruzione è stata realizzata con una struttura con telaio di fondazione in c.a.

dr. Mauro Moreno RUI
architetto

incassato nel terreno, l'impiego di murature in laterizio con l'inserimento di modesti elementi in c.a. quali travi/piattabande, solette per scale e sporti, cordoli ecc., il tutto irrigidito nei piani orizzontali mediante l'impiego di solai in laterocemento. La tipologia del tetto è a falde del tipo "a padiglione"; il manto di copertura è in coppi tradizionali.

Le pareti interne dei locali ai vari piani dell'unità abitativa sono intonacate a grezzo e fino e tinteggiate, le finestre sono in legno (douglas) con vetrocamera, le porte interne sono in legno tamburato.

I pavimenti sono:

- in piastrelle da cm 33 x 33 al piano terra e primo nella zona giorno, mentre sono in parquet in legno di ciliegio nelle camere;
- in bagno il pavimento ed il rivestimento sono in piastrelle da cm 20 x 30. Al piano interrato i pavimenti sono in piastrelle da cm 30 x 30, come pure le rampe della scala di accesso dal piano terra al piano interrato.

La scala di accesso dal piano terra al piano primo è in marmo (granito). I pavimenti dei terrazzini al piano primo sono in piastrelle da cm 12 x 25.

I locali hanno un'altezza media utile:

- al piano interrato di circa m 2,40 e m 2,20 nella parte controsoffittata in legno;
- al piano terra di circa m 2,60;
- al piano primo di circa m 2,70.

L'unità abitativa è dotata di impianto telefonico, idrico, elettrico e di riscaldamento con caldaia a gas con radiatori. Il fabbricato dispone di scarichi fognari allacciati alla fognatura comunale.

Non sono state prodotte dagli esecutori e nemmeno reperite presso gli Uffici Pubblici del Comune le Dichiarazioni di Conformità degli Impianti ai sensi del D.M. dello Sviluppo Economico in data 22 gennaio 2008, n.37 - ex Legge 46/90 - e successive modificazioni

dr. Mauro Moreno RUI
architetto

ed integrazioni.

Al fabbricato si accede dalla strada comunale di Via Giuseppe MAZZINI attraverso un accesso pedonale e uno carrabile con cancello ad ante, entrambi di ferro. Il percorso pedonale/carrabile dal cancello d'ingresso fino allo spazio di manovra antistante l'autorimessa, è pavimentato con cubetti in pietra (foto n. 31). Oltre ai percorsi suddetti, l'area scoperta è mantenuta a prato e giardino con la piantumazione di piante ed essenze arboree ornamentali ed è interamente recintata con muretti in cemento e soprastante ringhiera in ferro sul fronte verso Via Mazzini e rete metallica sul resto.

La superficie totale dell'area scoperta dell'unità abitativa oggetto di esecuzione è di circa mq 593, identificata nelle due planimetrie catastali m.n. 699 sub. 2 - 9 (doc. 15 - 16).

L'area scoperta identificata dal mappale n. 699 sub. 9 (Sez. B, Foglio 2°) è gravata da servitù come meglio descritto al precedente punto 9-Oneri Condominiali-Vincoli-Servitù.

Nel complesso l'unità abitativa, si presenta in uno stato di manutenzione e conservazione mediocre in funzione della vetustà.

La superficie lorda convenzionale dell'unità è di circa mq 196 e così ripartita:

- piano primo (abitazione):	mq 108,14 x 100 %	= mq 108,14
- piano terra (accessori)	mq 46,36 x 80 %	= mq 37,08
- piano terra (accessori) - garage:	mq 26,88 x 50 %	= mq 13,44
- piano interrato (accessori) - cantina:	mq 56,64 x 50 %	= mq 29,32
- piano terra (accessori) - loggia-portico:	mq 9,58 x 30 %	= mq 2,87
- piano primo (accessori) - terrazzini:	mq 22,88 x 25 %	= mq 5,72
TOTALE superficie lorda convenzionale ragguagliata		mq 196,57
e per arrotondamento superficie lorda convenzionale ragguagliata circa		mq 196
- area scoperta di pertinenza:	mq 593 x 100 %	= mq 593

15 - STIMA DEI BENI IMMOBILI

VALORE MEDIO DI MERCATO

Per quanto sopra esposto, visti e tenuti presenti i prezzi medi di mercato praticati nel territorio comunale, tenuto conto dell'ubicazione, della destinazione d'uso, della consistenza, dello stato di manutenzione e conservazione del fabbricato e quant'altro può influire sul valore venale, il sottoscritto perito ritiene che gli immobili in esame allo stato attuale siano da periziare complessivamente in **Euro 120.000,00** come segue:

unità abitativa - Piano I-T-1:

- sup. lorda convenzionale: mq 196 x Euro 800,00/mq = Euro 156.800,00

area scoperta:

- mq 593 x Euro 40,00/mq = Euro 23.720,00

Sommano Euro 180.520,00

A dedurre 30% per servitù di passaggio e presenza di umidità al piano interrato Euro 54.156,00

Sommano Euro 126.364,00

A dedurre 5% per locazione Euro 6.318,20

TOTALE VALORE MEDIO DI MERCATO Euro 120.045,80

e per arrotondamento Euro 120.000,00

(diconsi Euro centotrentamila/00)

VALORE DI VENDITA FORZATA

Quale valore di vendita forzata, per gli immobili in questione, si ritiene congruo applicare un abbattimento del 25% rispetto al valore medio di mercato:

Euro 120.000,00 x (-25%) = - Euro 30.000,00

VALORE DI VENDITA FORZATA = Euro 90.000,00

(diconsi Euro novantamila/00)

-----°-----

dr. Mauro Moreno RUI
architetto

ALLEGATI:

1. estratto stradale con ubicazione immobili;
2. ortofoto;
3. documentazione fotografica immobili;
4. scheda sintetica per l'ordinanza di vendita;
5. avviso d'asta;

DOCUMENTI:

6. piante piano interrato, terra, primo e sezioni;
7. atto di compravendita in data 15.06.1961 Rep. N.13.411 ai rogiti del dr. Enrico SARTORIO Notaio in Conegliano (TV);
8. atto di compravendita in data 28.05.1965 Rep. N.24415 ai rogiti del dr. Gino AGGIO Notaio in Conegliano (TV);
9. atto di compravendita in data 20.04.1971 Rep. N.48214 ai rogiti del dr. Gino AGGIO Notaio in Conegliano (TV);
10. atto di compravendita in data 31.12.1991 Rep. N.183831 ai rogiti del dr. Gino AGGIO Notaio in Conegliano (TV);
11. estratto di mappa vettorializzata del Catasto Terreni;
12. elaborato planimetrico con la dimostrazione grafica ed elenco dei subalterni;
13. visura per immobile del Catasto Terreni - m.n. 699 del Foglio 9;
14. visure per immobile Catasto Fabbricati m.n.699 sub. 2-4-6-9;
15. planimetria catastale area scoperta – mn. 699 sub.2;
16. planimetria catastale area scoperta – mn. 699 sub.9;
17. planimetria catastale abitazione – mn. 699 sub.4;
18. planimetria catastale garage – mn. 699 sub.6;
19. contratto di locazione ad uso abitativo in data 15.04.2011;

dr. Mauro Moreno RUI
architetto

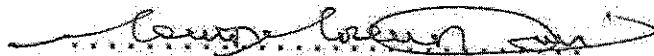
20. modifica del contratto di locazione ad uso abitativo in data 31.12.2014;
21. Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) in data 18.04.2016;
22. Concessione Edilizia, Prot. n.3782, Pratica n.112/77 in data 07.12.1977;
23. Concessione Edilizia, Prot. n.5836/82, Pratica n.70/78 in data 26.05.1983;
24. Concessione Edilizia, Prot. n.2691/84, Pratica n.70/78 in data 23.06.1984;
25. Concessione Edilizia n. 214/91, Prot. n.7324 in data 12.12.1991;
26. Certificato di Abitabilità n.70/78 rilasciato in data 28.03.1987;
27. Copia autorizzazione a costruire effettuata dal Sig. [REDACTED] in data 13 gennaio 1983, registrata a Conegliano (TV) il 28.01.1983, al N. 363, serie IV.

Vittorio Veneto, li 04 giugno 2016



IL Consulente Esperto Stimatore

(dr. arch. Mauro Moreno RUI)





MINISTERO DELLE FINANZE

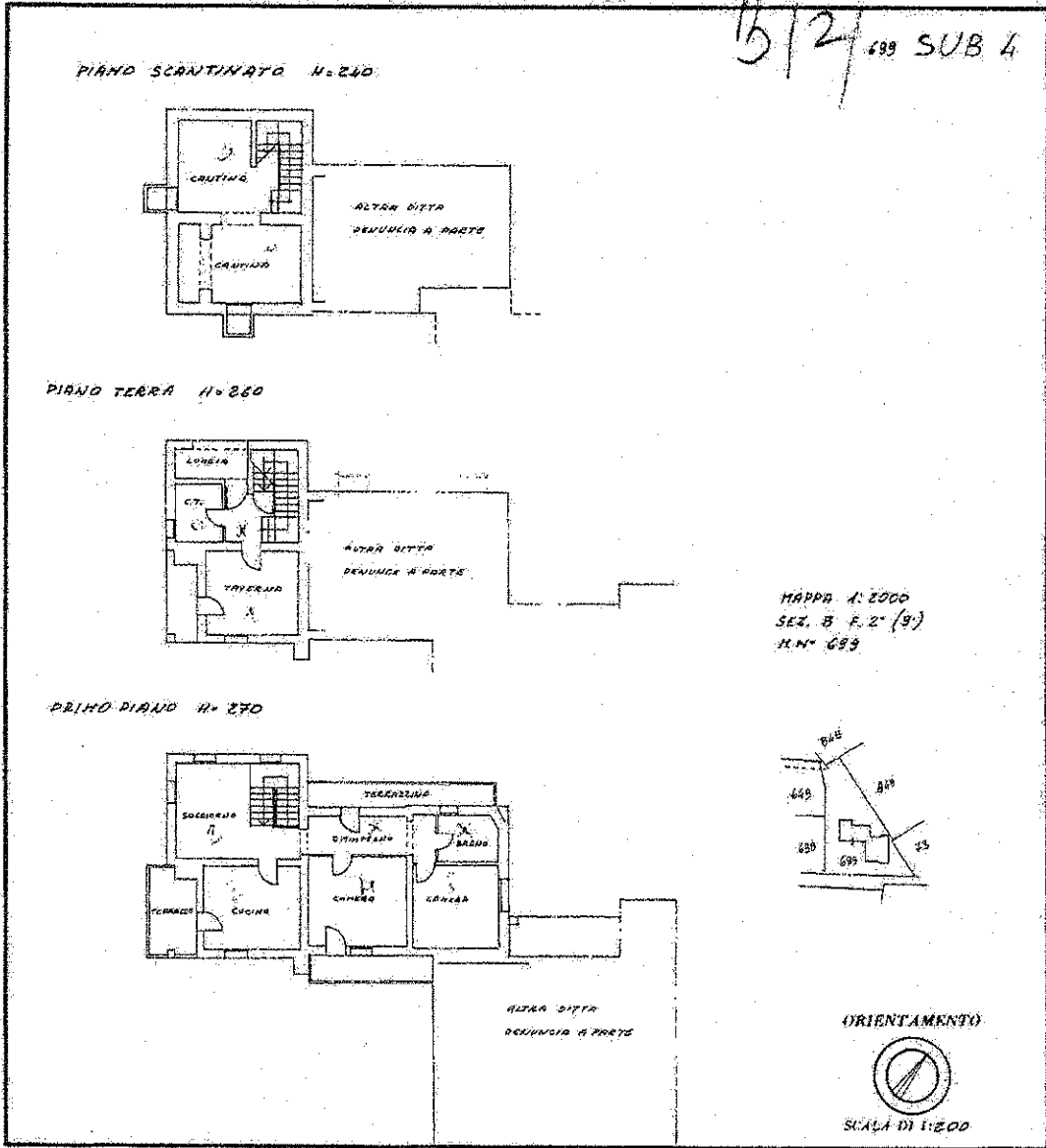
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETI LEGGE 25 APRILE 1979, N. 44)

Plan: [Redacted]
Ditta: [Redacted]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esattoriale di [Redacted]



10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	10741

Compilata dall'ARCH. GIAMPALO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
FRANCINI
Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI
della Provincia di TREVISO
DATA 02-03-1987
Firma: *Francini Giampaolo*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/03/2016 - Comune di SAN FIOR (H843) - Sez. Urb.: B - Foglio: 2 - Particella: 699 - Subalterno: 4 - VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 12 piano: S1-I-1;

Ultima planimetria in atti



MINISTERO DELLE FINANZE

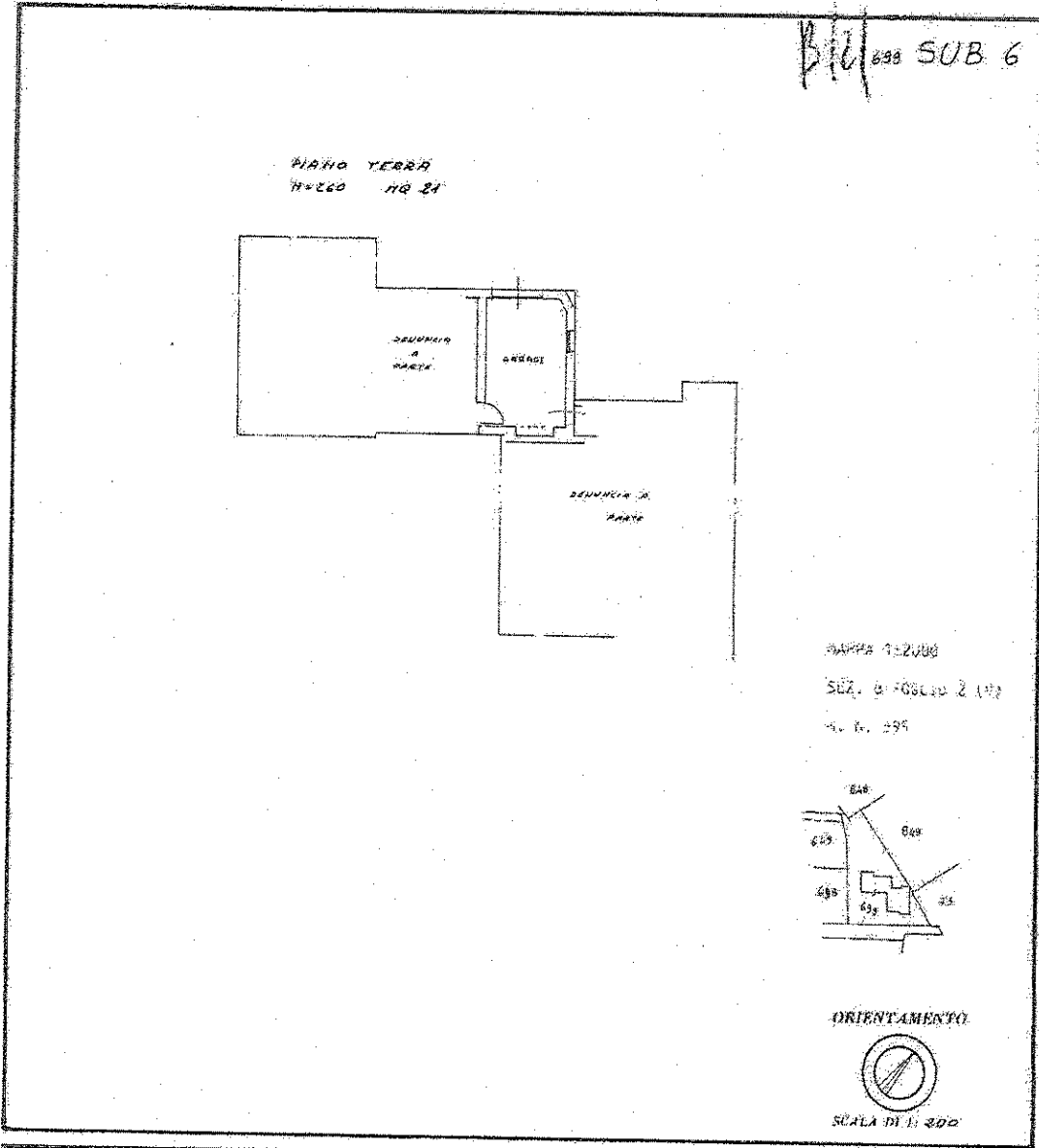
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1976, N. 43)

Planimetria: [redacted]
Ditta: [redacted]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di [redacted] Scheda N. [redacted]



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	

Compilata dal [redacted]
[Firma, nome e cognome del tecnico]

Inserito all'Albo de [redacted]
della Provincia di [redacted]

DATA: 02-03-1987

Firma: [redacted]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/03/2016 - Comune di SAN FIOR (H843) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 2 - Particella: 699 - Subalterno: 6 >
VIA GIUSEPPE MAZZINI piano: T;

Ultima planimetria in atti



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

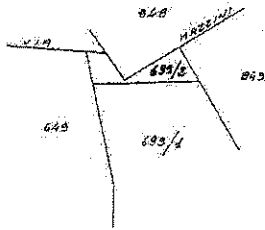
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planim. [REDACTED]
Ditta [REDACTED]

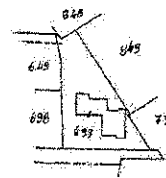
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di [REDACTED] Scheda N.°

PLANIMETRIA AREA SCOPERTA
N. H. 699 SUB 2 + HQ 23

B/2 699 SUB 2



MAPPA 1:2500
SEZ. B FOGGIO 7 19
P. N. 699



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N.°

Compilata dal [REDACTED]
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de [REDACTED]
della Provincia di [REDACTED]

DATA 02-03-1987

Firma [REDACTED]

Catasto dei fabbricati - Situazione al 05/03/2016 - Comune di SAN FIOR (H843) - < Sez. Urb. B - Foglio: 2 - Particella: 699 - Subalterno: 2 >
VIA GIUSEPPE MAZZINI;

10 metri

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. rig. rend 497



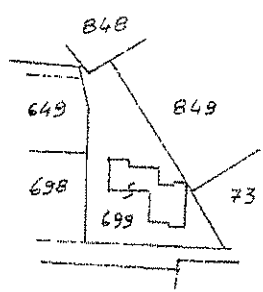
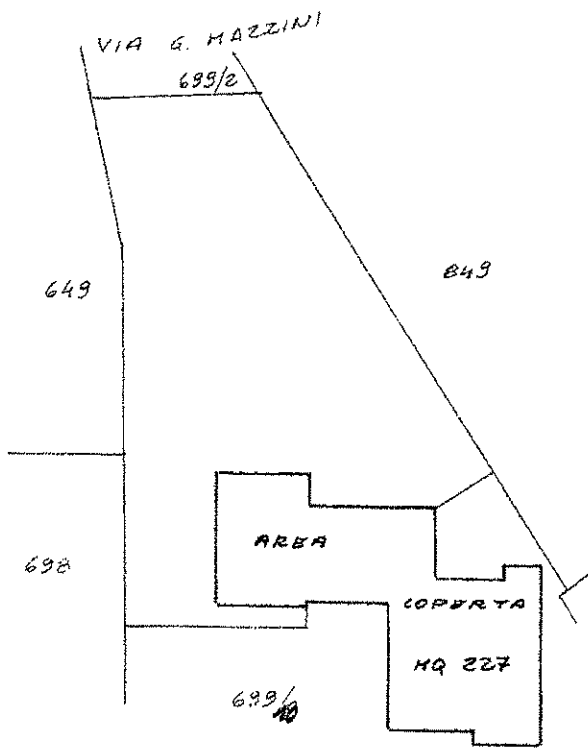
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS. TT. LL.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

DOCUMENTO N. 16

MOD. BN (CEU)
LIRE
250

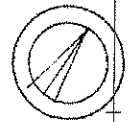
Planimetria di u.i.u. in Comune di SAN FIOR via G. MAZZINI civ.

PLANIMETRIA AREA SCOPERTA HQ 570



10 metri

ORIENTAMENTO



SCALA DI : 50c

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/03/2016 - Comune di SAN FIOR (H843) - Sez. Urb.: B - Foglio: 2 - Particella: 699 - Subalterno: 9 >
VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 9

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dall' ARCH. FRANCINI
(Titolo, cognome e nome)
GIAMPAOLO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 11/12/1991 - Data: 05/03/2016 - n. T66741 - Richiedente: FRANCINI GIAMPAOLO
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
n. 699 sub 9 data 10-12-91 Firma Francini