

G.E. dr. Antonello Fabbro

R.G. Esec. Imm. 822/2010

Esperto Estimatore Dott. Geom. Claudio Rossi

Studio Tecnico

Dott. Ing. Rossi Claudio

Via Della Resistenza n. 2

31038 PAESE (TV)

TEL. 3482268495

Ordine Ing. TV n. A3752

Coll. Geom. TV n. 2297

mail:claudiorossi2066@mail.com

pec:claudio.rossi2@geopec.it

TRIBUNALE DI TREVISO

Causa di Esecuzione Immobiliare contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

domiciliata presso:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

rappresentata [REDACTED]

[REDACTED] con domicilio eletto ai fini del presente procedimento presso lo studio dello stesso, [REDACTED]

[REDACTED]

1 ° Intervenuto:

[REDACTED]

[REDACTED]

dichiarato con sentenza del Tribunale di Treviso del 11/11/2010 dep. il 12/11/2010 in persona del Curatore dott. Augusto Zorzi, rappresentata dall'avv.to [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

presente procedimento presso lo studio dello stesso [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2 ° Intervenuto:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

del presente procedimento presso lo studio dello stesso in [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

3 ° Intervenuto:

[REDACTED]

[REDACTED]

rappresentata dall'avv.to [REDACTED]

[REDACTED]

del presente procedimento presso lo studio dello stesso in [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

4 ° Intervenuto:

[REDACTED]

[REDACTED]

dichiarato con sentenza del Tribunale di Treviso del 11/11/2010 dep. il 12/11/2010

in persona del Curatore dott. Augusto Zorzi, rappresentata dall'avv.to [REDACTED]

[REDACTED]

presente procedimento presso lo studio dello stesso in [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

5 ° Intervenuto:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

rappresentata dagli avvocati:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] è

eletto domicilio per il presente procedimento;

[REDACTED]

6 ° Intervenuto:

[REDACTED]

[REDACTED]

dichiarato con sentenza del Tribunale di Treviso del 11/11/2010 dep. il 12/11/2010

in persona del Curatore dott. Augusto Zorzi, rappresentata dall'avv.to [REDACTED]

[REDACTED] con domicilio eletto ai fini del

presente procedimento presso lo studio dello stesso in [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

INDICE:

1.	Incarico	Pag.	5
2.	Svolgimento delle operazioni peritali	Pag.	5
3.	Formazione dei lotti	Pag.	6
4.	Ubicazione e accessibilità	Pag.	7
5.	Descrizione catastale degli immobili	Pag.	7
6.	Confini	Pag.	8
7.	Servitù	Pag.	8
8.	Atti di provenienza	Pag.	8
9.	Trascrizioni e Iscrizioni	Pag.	9
10.	Descrizioni degli immobili	Pag.	11
	10.1 Sintetica	Pag.	11
	10.2 Particolareggiata	Pag.	12
11.	Certificazione energetica	Pag.	15
12.	Accertamento della destinazione urbanistica	Pag.	15
13.	Potenzialità edificatoria residua	Pag.	16
14.	Verifica della conformità urbanistica	Pag.	16
15.	Abusi edilizi	Pag.	17
16.	Difformità rilevate	Pag.	17
17.	Determinazione oblazioni e oneri di adeguamento	Pag.	18
18.	Disponibilità dell'immobile	Pag.	18
19.	Occupazione degli immobili	Pag.	18
20.	Aggiornamenti e verifiche	Pag.	19
21.	Motivi del deprezzamento o rivalutazione	Pag.	19

22.	Metodi di stima	Pag.	19
22.1	Premesse e aspetti generali	Pag.	19
22.2	Criteri di stima e metodi di valutazione	Pag.	20
22.3	Valore di mercato	Pag.	21
22.4	Prezzo base d'asta	Pag.	22
23.	Valutazione degli immobili	Pag.	23
23.1	Lotto Unico valore di mercato	Pag.	24
23.2	Prezzo base d'asta-valore vendita forzata	Pag.	25
24.	Altre parti intervenute	Pag.	27
25.	Indice allegati	Pag.	27

1.

INCARICO

Lo scrivente, Dott. Geom. Claudio Rossi, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Treviso col n. A3752 e al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso col n° 2297 con studio in Paese via della Resistenza n. 2, è stato nominato consulente nella causa di Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, con provvedimento del 23 luglio 2014 del Sig. G. E. dott. Antonello Fabbro con comparizione per il conferimento d'incarico e prestazione del giuramento il giorno 13/11/2014 alle ore 10,00.

L'incarico conferito ex art.569 c.p.c., allegato alla presente relazione (*all. doc. 1*), è stato svolto in conformità all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

In data 27/02/2015 è stata spedita alle parti copia della perizia - ricevute allegate alla presente. (*all. doc. 13*)

2.

SVOLGIMENTO OO. PP.

Lo scrivente dopo aver:

proceduto preliminarmente agli accertamenti presso il Comune di Castelfranco Veneto (TV) di natura urbanistica,

compiuto degli accertamenti presso l'anagrafe comunale per conoscere la residenza dell'esecutata e del proprio nucleo familiare,

eseguito le visure ipo-catastali presso gli enti preposti,

avuto accesso all'immobile,

il giorno 09/12/2014 ha eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto d'esecuzione alla presenza delle parti e del custode giudiziario.

Sono state eseguite tutte le verifiche accertando le caratteristiche qualitative e quantitative e di carattere architettonico, la rispondenza sotto il profilo urbanistico, nonché lo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di esecuzione e contestualmente sono stati compiuti i rilievi del caso.

In seguito sono state assunte informazioni:

in loco riguardo ai prezzi di mercato d'immobili simili per caratteristiche e ubicazione ai fini della valutazione dei singoli cespiti eseguiti,

presso il Comune di Castelfranco Veneto (TV) sulle destinazioni urbanistiche degli immobili, sulle autorizzazioni edilizie, sull'abitabilità degli edifici, sulla sanabilità di eventuali abusi rilevabili negli immobili oggetto di stima, con riferimento all'art. 40 della legge n° 47/1985 combinato con il disposto dell'art. 46 del DPR 06 giugno 2001 n° 380,

presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, per ottenere certificazione dell'esistenza di contratti di locazione e comodati d'uso intestati all'esecutata.

3.

FORMAZIONE LOTTI

Rilevato che i beni oggetto di valutazione, sono costituiti da un fabbricato singolo ad

uso civile abitazione con la relativa area scoperta di pertinenza, si predispone la presente relazione per la vendita in **LOTTO UNICO** per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta sia una migliore comprensione dei beni esegutati.

4. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

Trattasi di un fabbricato singolo destinato a civile abitazione attorniato da corte pertinenziale sui vari lati, che si sviluppa su due piani (piano terra e primo) fuori terra ed un piano interrato, prossimi al centro della località Villarazzo in Comune di Castelfranco Veneto (TV), accessibile tramite ingresso carroia e pedonale direttamente da via Valsugana (SS245 da Castelfranco Veneto (TV) a Rosà (VI).

5. DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Immobili oggetto di esecuzione:

XXXXXXXXXX per l'intero del diritto di proprietà:

N.C.E.U. Comune di CASTELFRANCO VENETO (TV) Sez. B Fg. 03

	M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
--	------	------	-------	------	-----	-------------	-----------	---------

A	373	1				mq 261	Area urbana	
----------	-----	---	--	--	--	--------	-------------	--

B	373	4		A/2	3	vani 12	Civile Abitazione	R.€ 1.239,50
----------	-----	---	--	-----	---	---------	-------------------	--------------

Alla data dell'esecuzione delle visure (*all. doc. 1*), i sopraelencati mappali risultano allineati con quelli catastalmente censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso. Si specifica che la rendita catastale indicata nell'atto di pignoramento in 2.820.000 non coincide con la rendita di cui agli atti catastali di Euro 1.239,50, ciò nonostante i dati catastali identificano precisamente ed univocamente l'immobile oggetto di pignoramento.

Risultano delle difformità nelle schede catastali nella distribuzione delle finestre

esterne, e nella descrizione della destinazione dei locali rispetto alla realtà (ed alla destinazione locali di cui ai grafici depositati in comune di Castelfranco Veneto), che non incidono però, ne sulla classificazione e consistenza ne sulla rendita catastale.

6. DESCRIZIONE CONFINI

(all. doc. 2)

Il fabbricato oggetto di stima m.n° 373, confina (rif. N.C.T.) a Nord/Est con strada pubblica via Valsugana, a Sud con m.n° 802 e m.n° 797, a ovest con m.n° 759, m.n° 638, fatti salvi altri o variati.

7. SERVITU' ATTIVE O PASSIVE ED ONERI

Si richiama la servitù di passaggio di cui all'atto del Notaio Gagliardi Antonio del 29/06/1983 rep. 10.920 a carico del mapp. 376 ora fuso nel mappale 373 ed a carico dell'allora mappale 375 ora mapp. 951. *(all. doc. 3)*

8. PROVENIENZA

La certificazione di provenienza ultraventennale è contenuta in atti come da "relazione ipotecaria ventennale" redatta dal Notaio Oleg Nicola Acconcia in data 09/05/2011:

La cronistoria dei passaggi e le relative trascrizioni sono descritte di seguito;

I beni sono pervenuti all'esecutato con:

01 Atto provenienza all'esecutato trascrizione del 26/07/1983

(all. doc. 3)

Atto di divisione del 29/06/1983 n° 10920 di repertorio e n° 1029 di raccolta del

Notaio Dr. Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto (TV), Registrato a
Castelfranco Veneto (TV) il 15 luglio 1983 al n. 873 vol. 98, trascritto alla
conservatoria dei registri immobiliari di Treviso il 26 luglio 1983 ai nn.
16828/14015;

02 Ricongiungimento di usufrutto del 17/07/1983

- Ricongiungimento di usufrutto in morte di [REDACTED] deceduta il
17/07/1983.

9. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure esperite dallo scrivente, in data 10/09/2014, presso l'Agenzia delle
Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio - Servizio di Pubblicità e dalla
"relazione ipotecaria ventennale" redatta dal Notaio Oleg Nicola Acconcia in data
09/05/2011 sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

01 TRASCRIZIONE contro del 26/07/1983

Servitù di passaggio, dicui all'atto in data 29/06/1983 repertorio n. 10920 del
notaio Gagliardi Antonio di Castelfranco Veneto, ivi registrato il 15/07/1983 al n.
873 volume 98, trascritto nei RR.II. di Treviso in data 26/07/1983 ai nn.
16828/14015.

02 TRASCRIZIONE contro del 29/12/1999

IPOTECA VOLONTARIA - iscritta nei RR.II. di Treviso in data 29/12/1999 ai nn.
46150/10170 per complessive Lire 750.000.000 (capitale 500.000.000 - durata di
anni 10) a favore del [REDACTED]
e contro il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] quale debitore non datore d'ipoteca, in forza del
contratto di mutuo in data 16/12/1999 rep. 15717 del Notaio Rita Domenijanni di

Castelfranco Veneto.

03 ISCRIZIONE contro del 22/09/2010

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta nei RR.II. di Treviso in data 22/09/2010 ai nn. 33758/7644 per complessivi Euro 24.000/00 (capitale Euro 13.881/70) a favore della [REDACTED] contro il Sig. [REDACTED] in forza del decreto ingiuntivo in data 21/09/2010, repertorio n. 1103 del Tribunale Civile di Bassano del Grappa (VI) relativamente alla piena proprietà delle unità immobiliari, descritte al Catasto Fabbricati, Comune di Castelfranco Veneto sez. B fg. 3 mapp. 373 sub. 1 e sub. 4

04 ISCRIZIONE contro del 14/04/2011

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta nei RR.II. di Treviso in data 14/04/2011 ai nn. 12989/2718 per complessivi Euro 50.000/00 (capitale Euro 41.518/04) a favore della [REDACTED] contro il Sig. [REDACTED] in forza del decreto ingiuntivo in data 28/09/2010, repertorio n. 1103 del Tribunale Civile sezione distaccata di Montebelluna (TV) relativamente alla piena proprietà delle unità immobiliari, descritte al Catasto Fabbricati, Comune di Castelfranco Veneto sez. B fg. 3 mapp. 373 sub. 1 e sub. 4

05 TRASCRIZIONE contro del 15/12/2010

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto nei RR.II. di Treviso in data 15/12/2010 ai nn. 44977/28095 di cui all'atto in data 23/11/2010, repertorio 1484 dell'Ufficiale Giudiziario di Castelfranco Veneto, contro il Sig. [REDACTED] relativamente alla piena proprietà delle unità immobiliari, descritte al Catasto Fabbricati, Comune di Castelfranco Veneto sez. B fg. 3 mapp. 373 sub. 1 e sub 4.

06 TRASCRIZIONE contro del 04/11/2011 (all. doc. 4)

DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO trascritto nei RR.II. di Treviso in data 04/11/2011 ai nn. 37252/24102 di cui all'atto repertorio 6345/2011 del 21/10/2011 del Tribunale di Treviso, contro il Sig. [REDACTED] relativamente alla piena proprietà delle unità immobiliari, descritte al Catasto Fabbricati, Comune di Castelfranco Veneto sez. B fg. 3 mapp. 373 sub. 1 e sub 4 ed a favore [REDACTED]

07 TRASCRIZIONE contro del 23/03/2012 (all. doc. 4)

ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO trascritto nei RR.II. di Treviso in data 23/03/2012 ai nn. 9287/6932 di cui all'atto in data 06/03/2012 repertorio 788/12 del Tribunale di Treviso, contro il Sig. [REDACTED] relativamente alla piena proprietà delle unità immobiliari, descritte al Catasto Fabbricati, Comune di Castelfranco Veneto sez. B fg. 3 mapp. 373 sub. 1 e sub 4 ed a favore [REDACTED]

10. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

10.1 SINTETICA

Casa singola su tre piani, di cui un piano interrato e due piani fuori terra, con scoperto privato di mq 261 catastali.

L'abitazione sita in Castelfranco via Valsugana n. 59 è così composta:

- > PIANO INTERRATO: magazzino, c.t., wc, cantina;
- > PIANO TERRA: Ingresso, cucina grande, soggiorno, bagno, cucina, disimpegno, camera, bagno.
- > PIANO PRIMO: corridoio con vano scale, 3 camere, camera con bagno, wc, terrazza esterna.

Le superfici esterne, destinate a giardino e corte risultano piantumate a verde, con presenza di siepi e alberi e cintate sui i lati; l'accesso carraio-pedonale avviene da cancello di ferro, i percorsi interni sono prevalentemente in porfido.

10.2

PARTICOLAREGGIATA*(all. doc.5-9-10)*

DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

Casa singola su tre piani, di cui un piano interrato con altezza utile di 2.40 ml e ml 2.30 per il locale cantina, due piani fuori terra con altezza utile di ml 2.70; La casa è circondata sui lati da giardino piantumato di mq 261 catastali.

SUDDIVISIONE DEI LOCALI PER PIANO

superfici interne nette (calpestabili):

Piano Interrato così composto:

Cantina di mq 25,30 circa - magazzino di mq 41,45 circa - wc di mq 1,90 circa - c.t. di mq 6,20 circa - doccia di mq 2,20 circa.

La superficie lorda del piano interrato risulta di mq 99,05.

Piano Terra H= 2,70 ml così composto:

Ingresso con vano scale di mq 15,50 circa - soggiorno di mq 18,48 circa, bagno di mq 3,10 circa - cucina grande di mq 23,35 circa - cucina di mq 14,60 circa - disimpegno di mq 2,42 circa - camera di mq 17,60 circa - bagno di mq 5,50 circa.

La superficie lorda risulta essere di mq 124,30 mq.

Piano Perra H= 2,70 ml così composto:

Corridoio con vano scale di mq 18,10 circa - camera di mq 14,60 circa, ripostiglio di mq 7,85 circa - camera con bagno di mq 16,40 circa - bagno in camera di mq 4,19 circa - camera di mq 16,56 circa - bagno di mq 6,40 circa - camera di mq 17,60 circa.

La superficie lorda risulta essere di mq 124,30 mq oltre ad una terrazza sul lato sud di mq 8,50 circa.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

La struttura portante è del tipo a muratura perimetrale portante con pilastri in C.A.

Il solaio a pavimento del piano primo è in latero-cemento come pure il solaio costituente il soffitto piano rialzato, portante tetto.

La copertura è costituita da orditura probabilmente da assito in tramezze e tavelloni, con sovrastante manto di coperture in tegole laterizie;

La muratura perimetrale in laterizio tipologia isolamento anno 1983;

I divisori interni di spessore complessivo cm. 10 in laterizio tipo "tramezza" ed intonaco a civile sulle facce a vista;

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE:

Pavimenti:

Piano interrato taverna ceramica, cantina senza pavimento - Piano terra prevalentemente in granigliato veneziano con bagni in ceramica - Piano Primo prevalentemente lamparquet con bagni in ceramica.

Rivestimenti:

Bagni e cucina (zona cottura) in ceramica.

Scale:

Pianerottoli, pedate e alzate in granito dal piano terra al piano primo, in ceramica dal piano terra al piano interrato.

Serramenti interni:

Porte interne dei vari locali legno tamburato e impiallacciato;

Serramenti esterni:

porte a vetri, finestre e balconi in legno dotate di vetrocamera;

Davanzali:

I davanzali sono realizzati con pietra locale.

Intonaco interno:

Intonaco a civile tinteggiato a semilavabile.

Intonaco esterno:

Intonaco al civile tinteggiato.

Tinteggiatura:

Locali interni eseguiti a semilavabile traspirante mentre l'esterno è tinteggiato presumibilmente con tinteggiatura al quarzo.

Impianti:

Impianto elettrico e impianto idro-temo-sanitario funzionanti, non sono stati rinvenuti certificati di conformità. Il bagno è dotato dei sanitari occorrenti e sono di tipo medio. L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio da acquedotto pubblico. L'impianto elettrico è provvisto dell'interruttore magneto-termico, terminati con frutti inseriti in placche, sono installati anche gli impianti telefonico e TV.

Recinzioni esterne:

E' presente su tutti i lati ed è stata realizzata con zoccolo in c.l.s. e/o rete metallica e lungo strada in ringhiera metallica.

L'immobile è di comodo accesso sia pedonale sia carraio da Via Valsugana.

Area esterna:

L'area esterna in uso esclusivo è in terreno è piantumato con prato all'Inglese, alberi e siepi di pregio.

Stato di conservazione:

L'immobile si trova in buono stato di conservazione, non presenta lesioni visibili, efflorescenze, muffe ecc. e si presenta asciutto. In generale le finiture si presentano di qualità media.

11. CERTIFICAZIONE ENERGETICA IMMOBILI *(all. doc. 6)*

Lo scrivente, ha proceduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) , tenendo conto dello stato di fatto dell'immobile e della documentazione disponibile, ha inoltre provveduto alla registrazione dell'APE presso la Regione Veneto con codice attestato n. 25358/2015. Il libretto impianto alla data del sopralluogo risultava irreperibile e non è stato fornito allo scrivente.

Per la redazione dell'APE, si è usato il metodo da rilievo sull'edificio o standard (rif. adottato UNI/TS11300) secondo il paragrafo 4, punto 2 dell'allegato A (Linee guida Nazionali per la Certificazione Energetica) del Decreto Ministeriale 26 giugno 2009, ottenendo i seguenti parametri:

- CLASSE: E
- Prestazione energetica globale: 138,85 KWh/mq anno
- Prestazione riscaldamento: 123,18 KWh/mq anno
- Prestazione acqua calda: 15,67 KWh/mq anno
- Emissione di CO2: 37,21 Kg/mq

12. ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA **STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI** *(all. doc. 7)*

Nel P.R.G. vigente del comune di Castelfranco Veneto presente sul sito del comune, l'area in oggetto è classificata come zona "C1 residenziale di completamento estensiva"; Tale zona è disciplinata nelle NORME TECNICHE di

ATTUAZIONE del PRG all'art. 35. Non viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 trattandosi di ente urbano e non di terreno, pertanto non necessario.

13. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

(all. doc. 7)

Verificata la normativa urbanistica attualmente vigente, ed in particolare l'art. 35 delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA) del Comune di Castelfranco Veneto, è consentito un ampliamento del volume fino ad un massimo di mc 150 con le modalità ed i limiti di cui all'art. 13 delle NTA. Vigè inoltre attualmente, l'applicazione della L.R. 14/2009 e succ. (Piano Casa) che attualmente consente un ampliamento in funzione della qualità dell'intervento e delle tecnologie utilizzate; Allo stato attuale la conformazione del lotto non permette di eseguire l'ampliamento, non potendosi rispettare in un eventuale ampliamento la distanza da strade e da confine, a meno di una sopraelevazione che sarebbe altresì economicamente sconveniente, pertanto il valore di questa cubatura non viene considerata nel valore commerciale dell'immobile.

14. VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

(all. doc. 8)

In via preliminare è stata eseguita la verifica di corrispondenza tra quanto depositato e autorizzato dal Comune di Castelfranco Veneto in relazione allo stato di fatto ed alle opere realizzate:

Permesso a costruire /Certificato di Abitabilità:

Il fabbricato originario è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967.

Successivamente sono state richieste e rilasciate le seguenti concessioni edilizie:

- C.E. prot. 19972/spec. 8, rep. 222/83 del 05/01/1984 - ristrutturazione ed ampliamento abitazione;

- C.E. prot. 6959/spec. 192, rep. 222/83 del 17/05/1984 - variante in c.o. (costruz. cantinato);

- C.E. prot. 28826/spec. 54, rep. 222/83 del 20/01/1989 - variante in c.o. ristruttur. e ampl. fabb. ad uso abitazione;

In data 29/02/1988 con prot. 7316, veniva dichiarata la fine lavori e richiesto il certificato di abitabilità, che non veniva rilasciato in quanto in sede di sopralluogo si rilevavano difformità e si chiedeva di integrare la pratica di abitabilità con una variante; la variante veniva presentata - vedi C.E. prot. 28826/spec. 54, rep. 222/83 del 20/01/1989 su citata - ma non si dava corso alla definizione finale della pratica di abitabilità pur se presenti i documenti necessari al rilascio agli atti del Comune.

- In data 11/01/1996 con prot. 36999 pratica 94/486 nulla osta del Comune di Castelfranco Veneto per modifica accesso carraio.

15. ABUSI EDILIZI

Non si rilevano abusi edilizi.

16. DIFFORMITÀ RILEVATE

Dai rilievi eseguiti sullo stato di fatto alla data del sopralluogo esistono delle difformità tra gli elaborati catastali ed i grafici allegati alla concessione edilizia n.

C.E. prot. 28826/spec. 54, rep. 222/83 del 20/01/1989 dovute a modifiche della
forometria esterna, che non alterano sagoma, volumi e superfici.

17. DETERMINAZIONE OBLAZIONI ED ONERI DI ADEGUAMENTO

Per quanto riguarda le difformità forometriche rilevate, a seguito di colloquio col
dirigente del Comune di Castelfranco Veneto in data 26/02/2015, si rende
necessaria una pratica di sanatoria, la cui sanzione attualmente è quantificabile in
Euro 516/00; Necessita inoltre una variazione catastale per conformare la scheda
catastale alla situazione attuale, ed infine la richiesta di agibilità del fabbricato,
considerando che trattandosi di fabbricato antecedente al 1990 non necessitano i
certificati di conformità degli impianti e che il collaudo statico è agli atti del Comune.

Si quantifica la spesa totale per l'adeguamento tecnico amministrativo del
fabbricato come segue:

Sanzione: 516/00 Euro

Diritti catastali: 50/00 Euro

Onorario tecnico circa 3.000/00 Euro.

Il tutto per un totale arrotondato di circa 3.600/00 Euro.

18. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.

Dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso sullo stato locativo delle
unità si è verificato che non vi sono contratti di locazione né di comodato d'uso
intestati all'esecutato quale "dante causa".

19. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia sono occupati dal proprietario esecutato

e dal proprio nucleo familiare.

20. AGGIORNAMENTI VERIFICHE

Prima del deposito della presente perizia, sono state eseguite ulteriori verifiche a terminale, pertanto le medesime risultano aggiornate al 24/02/2015.

21. MOTIVAZIONE DEPREZZAMENTO / RIVALUTAZIONE

Per tutte le analisi sopra indicate:

Motivo di deprezzamento:

- costituisce deprezzamento, la vicinanza del fabbricato alla strada ss 245, strada ad alta densità di traffico anche di tipo pesante, di ciò si terrà conto nella formulazione del prezzo a mq commerciale;
- spese necessarie all'adeguamento urbanistico-catastale dell'immobile;

non sono stati riscontrati motivi di rivalutazione, in ordine al valore tipico espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione per metro quadrato netto calpestabile;

sono state valutate le risultanze sulla valutazione energetica dell'immobile, riformulando il prezzo unitario (metro quadro), in funzione della classe di appartenenza.

22. METODO DI STIMA DEGLI IMMOBILI

22.1. Premesse e aspetti generali per le valutazioni.

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima comparativo per le costruzioni, laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare a parità d'epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa

quotazione dell'immobile di prezzo noto solo qualora i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione.

Nella fattispecie si evidenzia che ciò non accade mai in quanto difficilmente esistono immobili uguali.

Si rende quindi necessario apportare quelle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e/o comparate, ovvero tenendo conto d'ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.

Più precisamente, per quanto riguarda i beni, è da tenere in particolare evidenza l'ubicazione, la comodità d'accesso, lo stato di manutenzione dell'immobile, la presenza d'impiantistica conforme alla norma, la vetustà, il grado di finitura, la classe energetica d'appartenenza, lo scoperto pertinenziale, la capacità edificatoria residua, la difficoltà d'eventuale divisione e frazionamento del bene, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali locazioni o comodati.

Per quanto riguarda il libero mercato è stata verificata l'appetibilità del bene nel suo contesto e lo stato del mercato per beni simili in zona.

22.2. Criteri di stima e metodi di valutazione

Il postulato dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimationis), avendo ogni stima un proprio scopo o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima. Dal postulato dello scopo discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

L'incarico conferito si riferisce al "valore dell'immobile", inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere "esitato alla pubblica asta" da intendersi come valore da porre a base d'asta in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente del valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessaria, al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito, la definizione del termine "vendita forzata".

Usato in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, il prezzo ottenibile in queste circostanze non può essere previsto realisticamente e non soddisfa la definizione del valore di mercato.

La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

22. 3. Valore di mercato

Il valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo d'immobile e dalla dinamica del mercato,
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione

(atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione.

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.

Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile sarebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenziente alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito del quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Per applicare tale metodo di stima si devono eseguire una serie d'accertamenti circa compravendite d'immobili simili a quello oggetto della presente valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti e richiedere i prezzi in zona da operatori del settore immobiliare e edilizio.

Il valore commerciale o valore di mercato è un presupposto necessario da valutare per determinare in seguito il prezzo a base d'asta.

22. 4. Prezzo a base d'asta

Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura:

- difficoltà a visionare l'immobile,
- imposta per il trasferimento del bene: il valore sul quale è calcolata l'imposta è pari al prezzo di aggiudicazione e non al valore catastale del bene,
- decreto di trasferimento e possesso del bene: il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso

dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta,

- non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi,
- la vendita avviene senza le garanzie per i vizi sul bene stabilite per legge,
- la mancata attività di marketing.

Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato per aumentare platea di possibili acquirenti.

23.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile è stato stimato per mezzo di procedimenti di natura analitica, eseguiti in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato delle compravendite di beni analoghi.

L'attribuzione del valore di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dell'età e vetustà, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di Castelfranco Veneto (TV) e la zona in cui essi si trovano.

I valori degli immobili oggetto della presente valutazione sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui ai capitoli precedenti, riferite alle superfici "lorde commerciali", con unità di riferimento il "metro quadrato commerciale" e come tipologia edilizia il valore di "fabbricati di civile abitazione".

Pertanto, tenuto conto, di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi eseguiti, dello stato di conservazione rinvenuto, dell'ubicazione, della capacità edificatoria residua, della classe energetica d'appartenenza, nonché dello stato di conservazione dei beni e delle condizioni di mercato della zona in cui essi sono ubicati, delle spese necessarie per l'adeguamento urbanistico-edilizio, lo scrivente

Interrato	2.30-2,40 ml	4	Residenziale	50%	99,05	49,53	900/00	44.577/00
Terra	2,70 ml	4	Residenziale	100%	124,30	124,30	900/00	111.870/00
Primo	2,70 ml	4	Residenziale	100%	124,30	124,30	900/00	111.870/00
Rialzato	--	4	Terrazzo	30%	8,50	2,55	900/00	2.295/00
A DETRARRE SPESE ADEGUAMENTO/RIPRISTINO URBANISTICO:								-3.000/00
VALORE DI MERCATO TOTALE:								281.238/00

Il valore commerciale arrotondato del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà è di € 281.000/00 (Ducecentottantunmila/zerozero).

Valore dell'intera quota di 1/1 del diritto di proprietà:

€ 281.000/00

diconsi duecentottantunmila/zerozero

23.2

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontrerà un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene;
- Difficoltà a visionare l'immobile;
- Mancata attività di marketing;
- Maggior imposta per il trasferimento del bene;
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene; Vengono

pertanto riformulati come seguono prezzi e valori:

Abitazione

€/mq 765/00

LOTTO UNICO

Piano	Altezza piano	Sub.	Destinazione	Coeff.	Sup.R	Sup.C.	€/mq	Valore €
Terra	-----	1	Area	10% su s.c. 124 mq +2% oltre	261	15,14	765/00	1.582/10
Interrato	2,30-2,40 ml	4	Residenziale	50%	99,05	49,53	765/00	37.890/45
Terra	2,70 ml	4	Residenziale	100%	124,30	124,30	765/00	95.089/50
Primo	2,70 ml	4	Residenziale	100%	124,30	124,30	765/00	95.089/50
Rialzato	--	4	Terrazzo	30%	8,50	2,55	765/00	1.950/75
A DETRARRE SPESE ADEGUAMENTO/RIPRISTINO URBANISTICO:								-3.000/00
VALORE DI MERCATO TOTALE:								238.602/00

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, è di €. 238.000/00 dicensi duecentotrentottomila/zerozero.

Valore di vendita forzata dell'intera quota di 1/1 del diritto di proprietà: € 238.000/00
dicensi Euro duecentotrentottomila/zerozero

Compreso pertinenze, dipendenze, discendenze, accessori e accessioni, servitù di

provenienza e delle vigenti disposizioni di legge.

Treviso, 27 Febbraio 2015

il C.T.U.

Dott. geom. Claudio Rossi

24.

ALTRE PARTI INTERVENUTE

In data 27/02/2015 presso la cancelleria delle esecuzioni Immobiliari, non sono risultate altre parti intervenute oltre a quelle già riportate.

25.

ALLEGATI

doc. 1) Visure catasto urbano-Visure catasto terreni

doc. 2) Estratto mappa NCT

doc. 3) Atto di Provenienza

doc. 4) Ispezione Ipotecaria dal 03/05/2011 al 25/02/2015

doc. 5) Elaborati grafici di progetto

doc. 6) APE

doc. 7) Estratto PRG e NTA

doc. 8) Concessioni edilizie-Richiesta agibilità

doc. 9) Planimetrie Catastali

doc. 10) Documentazione fotografica

doc. 11) Ordinanza di vendita

doc. 12) Avviso d'Asta

doc. 13) Ricevute invio alle parti 45 gg prima dell'udienza



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

Mod. N. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

(L. 18/02/1962 - LEGGE 11 APRILE 1962, N. 241)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTELFRANCO VENETO Via S.S. N° 245

Data

Atteggata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

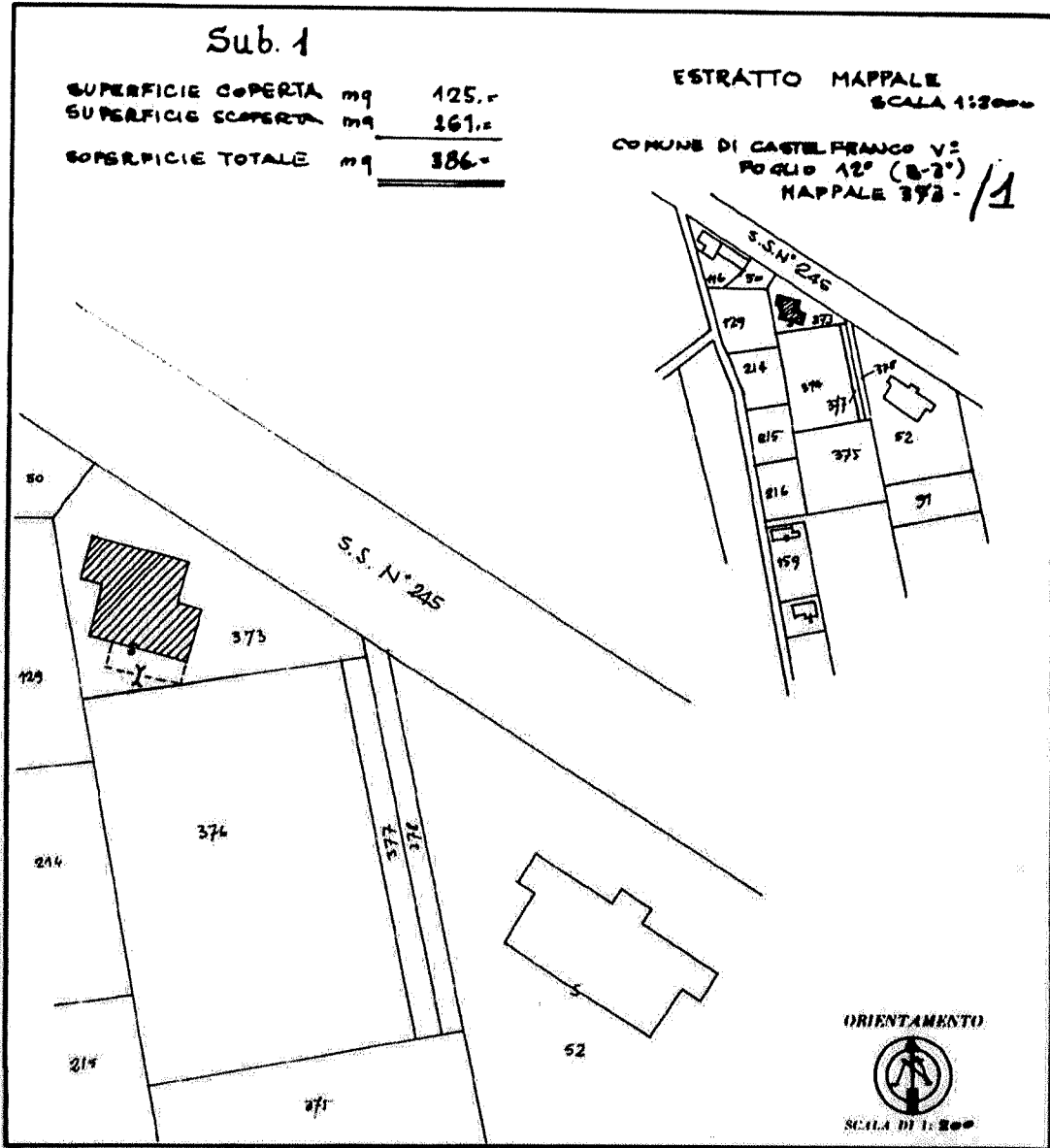
Scheda N.:

Sub. 1

SUPERFICIE COPERTA	mq	125,5
SUPERFICIE SCOPERTA	mq	261,5
SUPERFICIE TOTALE	mq	386,5

ESTRATTO MAPPALE
SCALA 1:3000

COMUNE DI CASTELFRANCO V.
FOGLIO 12° (B-3°)
MAPPALE 373-1/1



10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

SIG. L.

Compilata dall'INGEGNERE
(Firma, nome e cognome del titolare)

PIANON BRUNO
iscritto all'Albo degli INGEGNERI
della Provincia di TREVISO

data: 11/12/2014
Firma: *[Firma]*

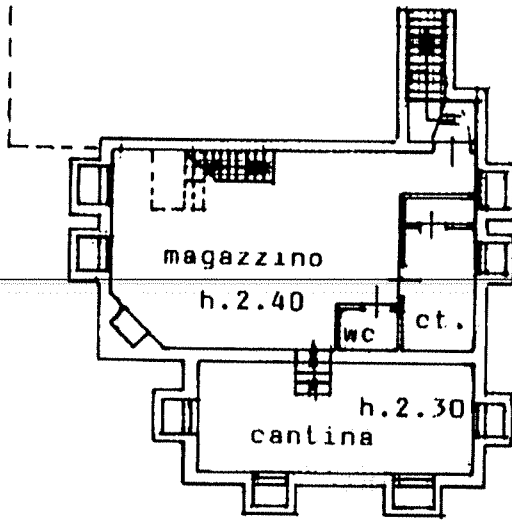
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/12/2014 - Comune di CASTELFRANCO VENETO (C111) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 3 - Particella: 373 - Subalterno: 1 >
VIA VALSUGANA;

Ultima planimetria in atti

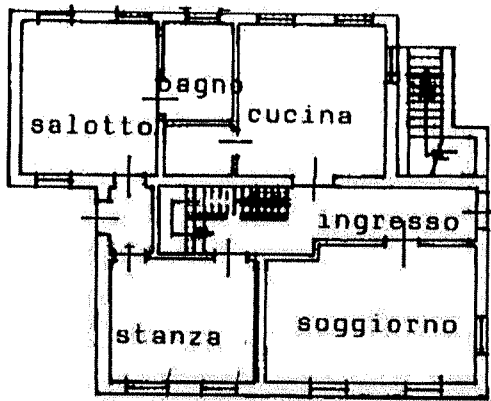


Planimetria di u.i.u. in Comune di CASTELFRANCO V. via civ.

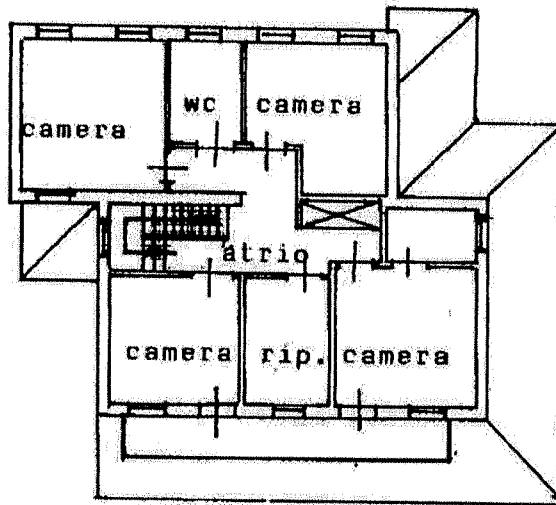
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/12/2014 - Comune di CASTELFRANCO VENETO (C111) - < Sez.Urb.: B - Foglio: 3 - Particella: 373 - Subalterno: 4 >
 VIA AL SUGANCA piano S-I-I;



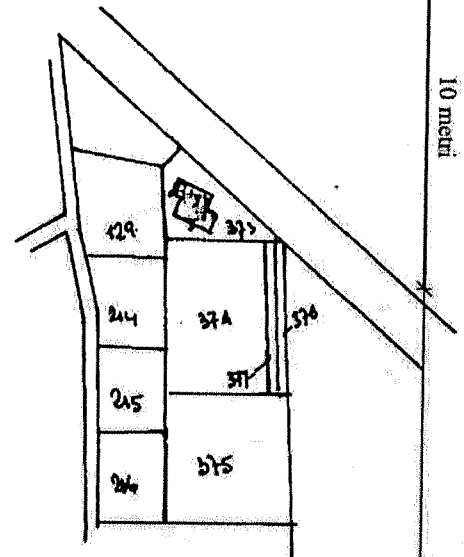
PIANO INTERRATO



PIANO TERRA

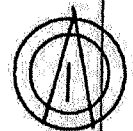


PIANO PRIMO
 h. 2.70



10 metri

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione

Compilata dal Ing. Paolo Bruschi
 (Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 16/11/2014 - Data: 09/12/2014 - Protocollo: 42096 - Rep. Ufficio: RSSCLD66P28C111R
 Totale Echede: 1 - Formato di acquisizione: AA(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. 323 sub. 4
 data 2 Firma